



aktiv.

Gruvegata 10E, 8624 MO | RANA

**Nydelig oppusset halvpart av
tomannsbolig med utleiedel | Nytt
kjøkken fra 2024 | 4 Soverom |
Familievennlig område**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Iselin Nilsen

Mobil 416 05 411

E-post iselin.nilsen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 550 000,-
Omkostn.: Kr 115 100,-
Total ink omk.: Kr 4 665 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1 171,-
Selger: Rina-Maria Ingemannsen
Ulrik Bentzen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1998
BRA-i/BRA Total 151/193 m²
Tomtstr.: 1 059 m²
Soverom: 4
Antall rom: 13
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 19
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1802250107

Nydelig oppusset halvpart av tomannsbolig med utleiedel i Mobekken!

Velkommen til Gruvegata 10E - En nydelig halvpart av tomannsbolig i Mobekken!

- Nytt romslig kjøkken fra 2024
- Stor og åpen stue- og kjøkkenløsning
- Oppusset bad fra 2020
- 4 soverom
- Utleiedel med gode leieinntekter
- Lang solgang
- Familievennlig område
- Gangavstand til alt sentrum av Mo har å by på

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	102
Energiattest	107
Nabolagsprofil	164
Budskjema	172

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 193 m²

TBA: 30 m²

Gruvegata 10E

1. etasje BRA-i: 30 m² Entré/gang, teknisk rom, stue/soverom (hybel), kjøkken (hybel) og bad (hybel).

2. etasje BRA-i: 121 m² Trapperom/gang, 4 soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken.
BRA-e: 6 m² Bod.

TBA fordelt på etasje
30 m² Terrasse/balkong

Garasje

BRA-e: 36 m² Halvpart av dobbeltgarasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Halvpart av tomannsbolig med hybel:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente plantegninger i forbindelse med reseksjonering i 2010.

I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- I 1. etasjen er det etablert en hybel, det er adkomst mellom hybel og hoveddel og hybelen ansees derfor som en del av boenheten og endringen ansees ikke som en søknadspliktig endring.
- Det som på godkjente tegninger er benevnt som trimrom, er delt opp og benyttes i dag som kjøkken til hybelen og teknisk rom/garderobe i hoveddelen. (søknadspliktig endring)

2. etasje:

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som bod og vindfang, benyttes i dag som et soverom. (søknadspliktig endring)
- Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

Utvendig:

- Det er etablert inngangsdør til hybelen. (søknadspliktig fasadeendring)

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Halvpart av dobbelgarasje:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår av en dobbelgarasje med saltak. Disse tegningene stemmer ikke med dagens bygg.
- Det foreligger en godkjent tegning av utvidelse av garasjen som stemmer med dagens bruk.
- Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for garasjen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1059 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 1 059 m².

Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel/gårdsplass.

Årlig festeavgift

Kr 1 171

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 12.11.1952.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtefesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften for denne tomt er engangsløftet.

Jfr. opplysninger innhentet fra bortfester.

Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2027. Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Jfr. opplysninger innhentet fra bortfester.

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Fstekontrakt datert

12.11.1952.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gruvegata i et veletablert boligområde, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana, ca. 800 meter fra gågata midt i byen. Sentrum av Mo m/omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjons-senter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontaldelt tomannsbolig, bygd over 2 plan. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende flermannsboliger og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Kirketunet barnehage (0-5 år)
Langnes barnehage (1-5 år)
Barnas Hus (0-5 år)
Lyngheim skole (1-7 kl.)
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)
Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Skolekrets

Lyngheim

Offentlig kommunikasjon

Bunnpris & Gourmet Mo, 7min gange
Kiwi Langneset, 7min gange

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, etasjeskillere av tre. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Verditakst

Kr 4 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

- Ja.

Når kjøpte du boligen?

- 2023.

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

- Ja.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Ja. Er ladeboks i garasjen.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

- Ja. Utleie del. 8000kr i måneden.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Ja. Det jeg fikk beskjed om da vi kjøpte.

Innhold

Halvpart av tomannsbolig med hybel: Entré, teknisk rom, stue/soverom (hybel), kjøkken (hybel), 2 Bad (ett i hybelen), trapperom, 4 soverom, vaskerom, stue/kjøkken og bod.

Andre bygg: Halvpart av dobbelgarasje.

Bruksareal andre bygg: 36 m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er registrert noe rust i taktekkingen, spesielt i nedkant og ved innfestinger.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overflater med rust bør overflatebehandles for å hindre videre rustdannelse og forringelse av taktekkingen.
- Dersom tiltak ikke utføres, kan rusten utvikle seg og føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er registrert noe utvendig panel som ikke er overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak:

- Overflatebehandling må utføres for å beskytte treverket mot fukt og forvitring.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for råte og redusert levetid på kledningen.

Vinduer:

- Enkelte vinduer er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak:

- Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

Dører:

- Dører er utvendig værslitt.
- Boddør er en innerdør og bærer preg av værslitasje.

Konsekvens/tiltak:

- Overflatebehandling av dører bør påregnes for å beskytte mot videre værslitasje og forlenge levetiden.
- Boddør bør byttes til en egnet utvendig dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er registrert skjevheter i rekkverket.
- Håndlist er løs.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige trapper:

- Trapp mellom terrassen og bakkeplan er noe bratt.

Konsekvens/tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Største målte planavvik er målt i stuen.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

- Dørene har en del slitasje.
- Enkelte dører subber mot karmen.
- Døren mellom hoveddelen og hybelen er fuget igjen.

Konsekvens/tiltak:

- Utskifting eller overflatebehandling av dører bør påregnes.
- Justering av dører bør vurderes.
- Døren mellom hoveddelen og hybelen bør vurderes åpnet dersom adkomst er ønskelig, da tilstopping kan begrense bruken av rommene.

Vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Avløpsrør:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannsberederen i teknisk rom er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg:

El-skap i entrè med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 56 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (el-bil lader)

El-skap på soverom med automatsikringer, jordfeilbryter og jordfeilvarsler.

Overbelastningsvern 56 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badene og i entré/gang.

Terrengforhold:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.

Konsekvens/tiltak:

- Se NVE's faktaark for nærmere informasjon om kvikkleiresonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kjøkken (hybel) > Avtrekk:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Bad (hybel) > Overflater vegger og himling:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak:

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Bad (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Bad > Overflater vegger og himling:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er registrert noe glipper i fug mellom bunnlist og baderomsplater.

Konsekvens/tiltak:

- Ved plassering av vinduer i våtsone må veggmembranen legges inn i vindusssmyget, og overgangen mellom membran og karm/utføring tettes med fugemasse.
- Glipper i fug må tettes for å unngå svelling i nedkant av baderomsplatene.

Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

- Rørskap er plassert i våtsone under servanten, uten tilfredsstillende tetting.

Konsekvens/tiltak:

- Det må etableres tilfredsstillende tetting rundt skapet for å hindre vanninntrengning

Bad > Sanitærutstyr og innredning:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- I TEK10 § 13-15 (1) ble det innført krav om at installasjoner med fare for vannlekkasje skal ha tilstrekkelig lekkasjesikring. Dette gjelder spesielt for innebygde sisterner, som skal ha en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut i rommet der lekkasjen kan oppdages. Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Bad > Ventilasjon:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Vaskerom > Ventilasjon:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Stue/kjøkken > Avtrekk:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er registrert fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon ved gjennomføringer.
- Deler av undertaket har løsnet.

Konsekvens/tiltak:

- Påviste skader må utbedres.
- Tetting rundt gjennomføringer må utføres tilfredsstillende for å hindre videre fuktinntrengning.
- Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
- Undertak må utbedres der det har løsnet.
- Nærmere undersøkelser ved alle fuktskjolder bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bad (hybel) > Overflater Gulv:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak:

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vaskerom > Overflater Gulv:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak:

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Parkering i garasje og på felles tomt.

Solforhold

Gode solforhold og lang solgang.

Forsikringsselskap

SB1 Helgeland

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 550 000

Kommunale avgifter

Kr 17 977

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Estimert årsprognose for kommunale avgifter i 2025 er kr 17 977. De kommunale avgiftene fordeles på følgende måte:

- Fastgebyr vann kr 1 769,85.
- Fastgebyr avløp kr 2 145,90.
- Vanngebyr areal kr 3 655,21.
- Avløpsgebyr areal kr 4 342,65.

Eiendomsskatt for 2025 på kr 6 064.

I tillegg til kommunale avgifter kommer renovasjon for 2025 på kr 6 694 fordelt over 4 terminer.

Eiendomsskatt

Kr 6 064

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6 064. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 1 190 058

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 760 231

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi er innhentet fra Skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 19, seksjonsnummer 5, festenummer 767 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1833/20/19/5/767:

12.11.1952 - Dokumentnr: 2499 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 65

FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER

LÅN TIL DET OFFENTLIGE, BOLIGBANKEN, HYPOTEKBANKEN M.FL.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

Overført fra: Knr:1833 Gnr:20 Bnr:19 Fnr:767 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: 1012

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 1 171

Bestemmelser om regulering av leien

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 1 171

01.10.2025 - Dokumentnr: 1166353 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Nord-Norge Eiendomsmegling A/s

Org.nr: 924 825 782

Elektronisk innsendt

25.06.1952 - Dokumentnr: 1237 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:19

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1833 Gnr:20 Bnr:19 Fnr:767

28.01.2002 - Dokumentnr: 510 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/100

24.04.2012 - Dokumentnr: 320284 - Resek/fjerning av seksjon

Fjernet seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 15/100

Formål/sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 30/100

24.04.2012 - Dokumentnr: 320284 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 375/1000

Ferdigattest/brukstillatelse

Halvpart av tomannsbolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, samt godkjente plantegninger i forbindelse med reseksjonering i 2010.

I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- I 1. etasjen er det etablert en hybel, det er adkomst mellom hybel og hoveddel og hybelen ansees derfor som en del av boenheten og endringen ansees ikke som en søknadspliktig endring.
- Det som på godkjente tegninger er benevnt som trimrom, er delt opp og benyttes i dag som kjøkken til hybelen og teknisk rom/garderobe i hoveddelen. (søknadspliktig endring)

2. etasje:

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som bod og vindfang, benyttes i dag som et soverom. (søknadspliktig endring)
- Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

Utvendig:

- Det er etablert inngangsdør til hybelen. (søknadspliktig fasadeendring)

Det foreligger ferdigattest for nybygg med 3 leiligheter, datert 06.08.1998. Denne med følgende merknader:

- Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal være montert.
- Takstige skal være fastmontert .
- Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen.
- Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk.

Halvpart av dobbeltgarasje:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår av en dobbelgarasje med saltak. Disse tegningene stemmer ikke med dagens bygg. Det foreligger en godkjent tegning av utvidelse av garasjen som stemmer med dagens bruk. I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.08.1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: KDPBU2024

Navn: Kommunedelplan for byutvikling

Status: Planforslag

Plantype: Kommunedelplan

Adgang til utleie

- Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

- Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 550 000 (Prisantydning)

Omkostninger

113 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

115 100 (Omkostninger totalt)

131 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 665 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 681 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 683 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 115 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6 900,- oppgjørshonorar kr 5 750,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 35 725,-. Utleggene omfatter tilstandsrapport, fotograf, kommunal informasjon, grunnboksutskrift og utskrift av tinglyste avtaler. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Ansvarlig megler bistås av

Iselin Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
iselin.nilsen@aktiv.no
Tlf: 416 05 411

Oppdragstaker

Nord-Norge Eiendomsmegling AS,
Organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

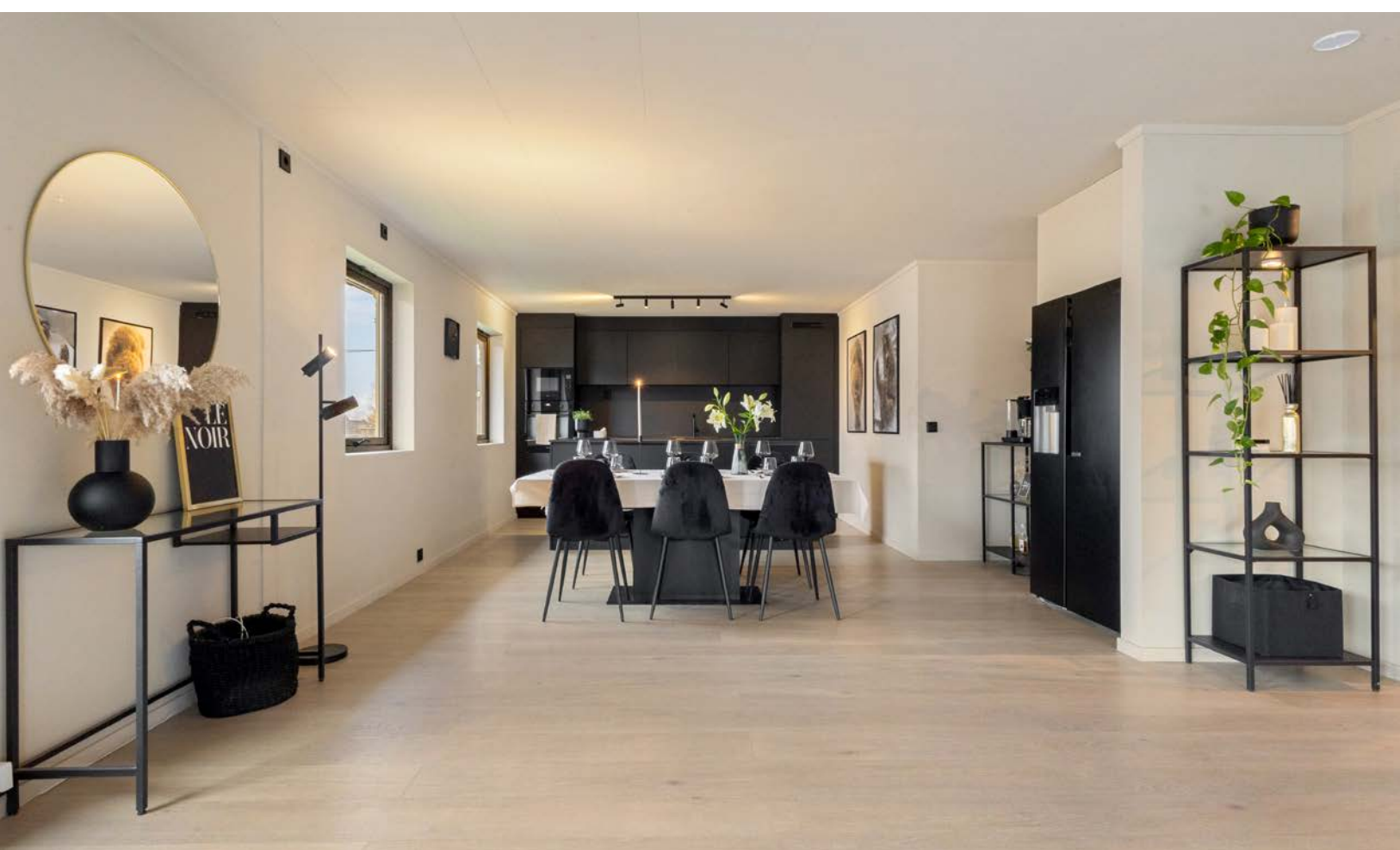
24.10.2025































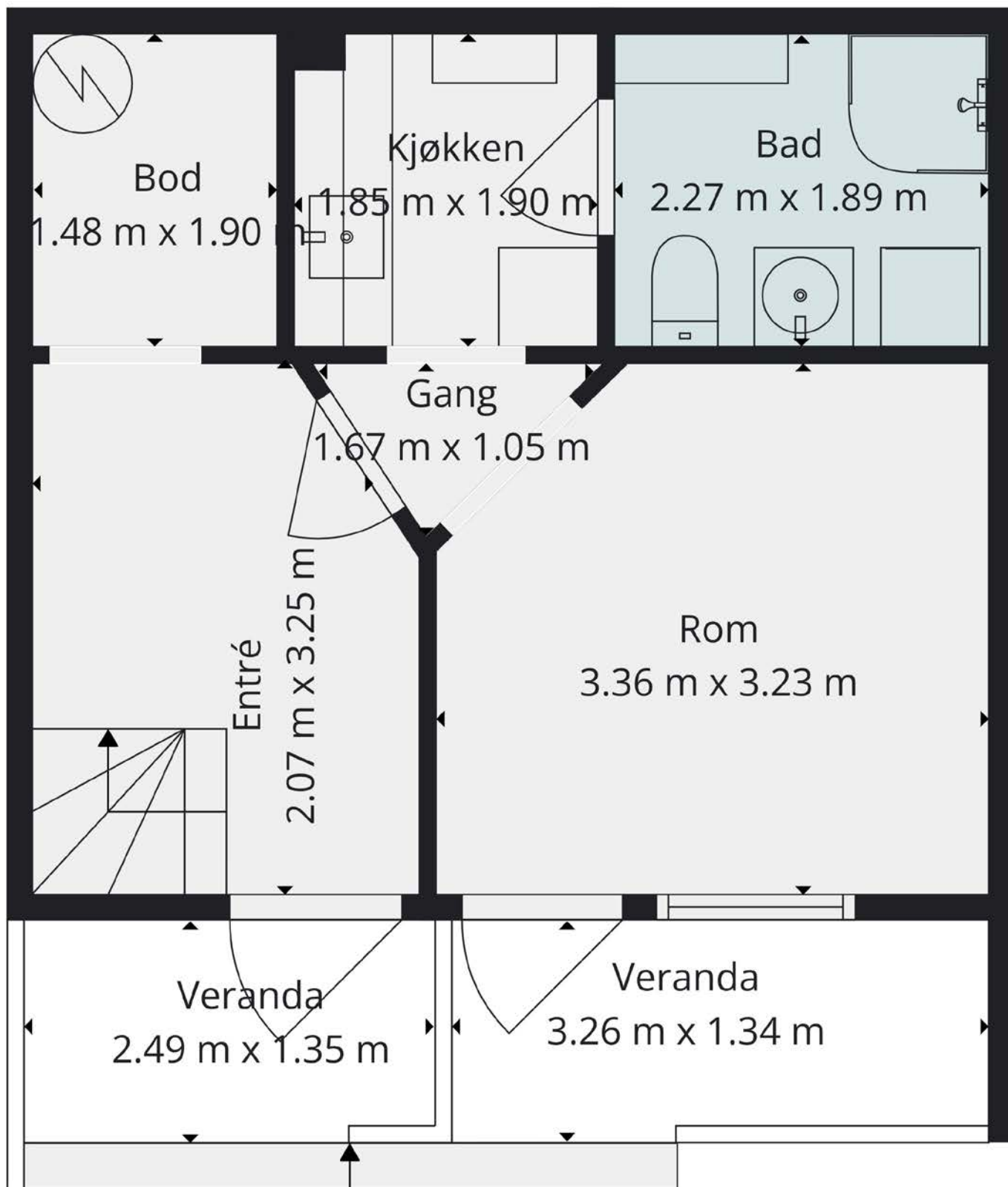


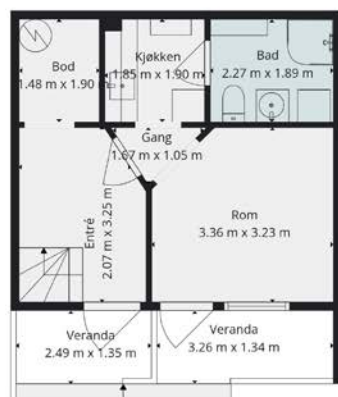












1. Etasje



Ene Skane







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Halvpart av tomannsbolig med hybel

 Gruvegata 10 E, 8624 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 19, fnr. 767

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 12315-2491

Referansenummer: AV1406

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



**Verdi
Eiendomstakst**

VERDINO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarung.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad alder og bruk tatt i betraktning. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Halvpert av tomannsbolig med hybel - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra byggeår.
Undertak av Brettex fra byggeår.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipene.
En luftehatt på taket.
Pipene er tekket med heldekkende beslag.
Det er montert snøfangere på taket.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Lufting via raft.
Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon med overliggende sydde matter. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via isolert luke i himling i gangen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør hybel: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Boddør: Enkel profilert innerdør av tre.
Terrasse/altan på ca. 30 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 110 cm.
Utvendig trapp av tre mellom terrassen og bakkeplan.
Trapp/repos av tre ved inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat og fliser.

Vegger er tekket med malte plater.

Himlinger er tekket med himlingsplater og mdf himlingspanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har 2 stk elementpiper, vedovn og sotluke/feieluke.
Respektive leilighet bruker kun det ene pipeløpet.
Pipene er sist feiet i 2024.
Siste tilsyn er utført i 2022.
Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.
Innvendig har boligen malt tretrapp med rekkverk av tre.
Det er montert trappetrinnstappe i inntrinn.
Innvendig har boligen malte speildører og malte speildører med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad (hybel)
Baderommet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med fliser.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt. Det er registrert stedvis motfall mot sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Bad

Baderommet er fra 2020. Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med malte plater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.
Det bemerkes at det nylig har vært dusjet/sølt vann på gulvet.
Da det nylig har vært dusjet/sølt vann på gulvet i dusjsone har ikke takstmannen hatt mulighet til å måle reelle fuktverdier i våtsone.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med malte plater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med vinylbelegg.
Gulvet har motfall mot sluk.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet kun har utslagsvask som bruksvann og har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drengåpning.
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkken/våtromsplater på vegger bak kjøkkeninnredningen.
Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert kjøleskap og frittstående hybelkomfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.
Det er integrert kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.
Platetopp med integrert avtrekk med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Beskrivelse av eiendommen

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2019, montert i stuen.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 montert i teknisk rom i 1. etasje.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2020 montert på vaskerommet.

El-skap i entré med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 56 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (el-bil lader)

El-skap på soverom med automatsikringer, jordfeilbryter og jordfeilvarsler.

Overbelastningsvern 56 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostattyrtte varmekabler på badene og i entré/gang.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra byggeår.

Leiligheten har ingen rom under terreng.

Bygningen har betonggrunnmur.

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	193 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	157 m ²
Totalpris	4 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpert av tomannsbolig med hybel

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, samt godkjente plantegninger i forbindelse med reseksjonering i 2010.

I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- I 1. etasje er det etablert en hybel, det er adkomst mellom hybel og hoveddel og hybelen ansees derfor som en del av boenheten og endringen ansees ikke som en søknadspliktig endring.

- Det som på godkjente tegninger er benevnt som trimrom, er delt opp og benyttes i dag som kjøkken til hybelen og teknisk rom/garderobe i hoveddelen. (søknadspliktig endring)

2. etasje:

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som bod og vindfang, benyttes i dag som et soverom. (søknadspliktig endring)

- Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

Utvendig:

- Det er etablert inngangsdør til hybelen. (søknadspliktig fasadeendring)

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Halvpert av dobbelgarasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

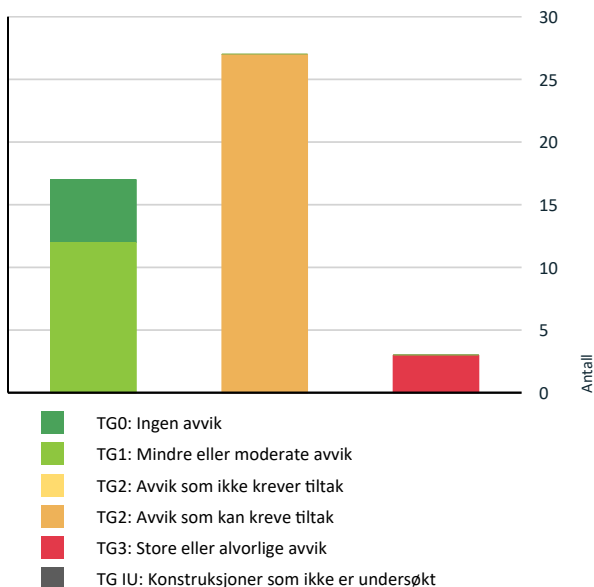
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår av en dobbelgarasje med saltak. Disse tegningene stemmer ikke med dagens bygg.

Det foreligger en godkjent tegning av utvidelse av garasjen som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for garasjen.

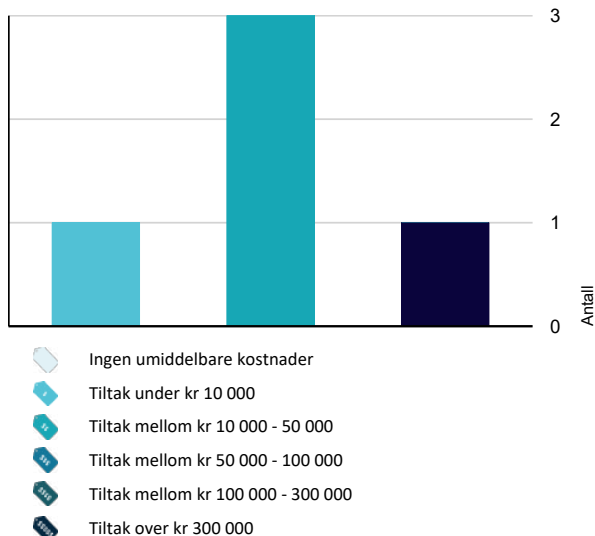
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som fremkommer i denne rapporten, for eksempel knyttet til takteking, vinduer, drenering, bordkledning og andre bygningsdeler eller installasjoner, er basert på opplysninger gitt av eier/revirent, tidligere salgsopplysninger eller på årstall som fremgår direkte av merking/påstempling på produktet. Opplysningene er ikke nærmere kontrollert av takstmann, med mindre annet er spesifikt angitt i rapporten.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Halvpart av tomannsbolig med hybel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er registrert fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon ved gjennomføringer. Deler av undertaket har løst.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. etasje > Bad (hybel) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert noe rust i taktekingen, spesielt i nedkant og ved innfestinger.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert noe utvendig panel som ikke er overflatebehandlet.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe værslitt.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører er utvendig værslitt.

Boddør er en inndør og bærer preg av værslitasje.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i rekkverket.

Håndlist er løs.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trapp mellom terrassen og bakkeplan er noe bratt.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er målt i stuen.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene har en del slitasje.

Enkelte dører subber mot karmen.

Døren mellom hoveddelen og hybelen er fuget igjen.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen i teknisk rom er tilkoblet via stikkontakt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap i entré med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 56 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (el-bil lader)

El-skap på soverom med automatsikringer, jordfeilbryter og jordfeilvarsler.

Overbelastningsvern 56 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badene og i entré/gang.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (hybel) > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (hybel) > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i fliser.

! **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er registrert noe glipper i fug mellom bunnlist og baderomsplater.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Rørskap er plassert i våtsone under servanten, uten tilfredsstillende tetting.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

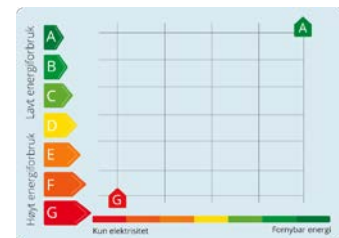
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG MED HYBEL



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 06.08.1998.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

2003	Ombygging	Det foreligger godkjente tegninger i forbindelse med utvidelse av altan i 2003
2010	Ombygging	Det foreligger godkjente tegninger i forbindelse med reseksjonering fra 2010.
	Modernisering	- Kjøkkeninnredning fra 2024. - Bad fra 2020. - Store deler av leiligheten er overflateoppusset i perioden 2020-2025. - Nye varmtvannstanker i 2020.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra byggeår.
Undertak av Brettex fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er registrert noe rust i taktekingen, spesielt i nedkant og ved innfestinger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Overflater med rust bør overflatebehandles for å hindre videre rustdannelse og forringelse av taktekingen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan rusten utvikle seg og føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipene.
En luftehatt på taket.
Pipene er dekket med heldekkende beslag.
Det er montert snøfangere på taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe utvendig panel som ikke er overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling må utføres for å beskytte treverket mot fukt og forvitring.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for råte og redusert levetid på kledningen.

Tilstandsrapport



Bordkledningen er værslitt.



Bordkledningen er værslitt.



Manglende overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Lufting via raft.

Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon med overliggende sydde matter. Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via isolert luke i himling i gangen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er registrert fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon ved gjennomføringer.

Deler av undertaket har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tetting rundt gjennomføringer må utføres tilfredsstillende for å hindre videre fuktinntrengning.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Undertak må utbedres der det har løsnet.

Nærmere undersøkelser ved alle fuktskjolder bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Gjenomføringer i undertaket er ikke utført med tilfredsstillende tetting.



Gjenomføringer i undertaket er ikke utført med tilfredsstillende tetting.



Fuktskjolder i undertak og takkonstruksjon.



Deler av undertaket har løsnet.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.



Vinduer er noe utvendig værslitt.

Dører

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør hybel: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Boddør: Enkel profilert innerdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dører er utvendig værslitt.
Boddør er en innerdør og bærer preg av værslitasje.

Konsekvens/tiltak

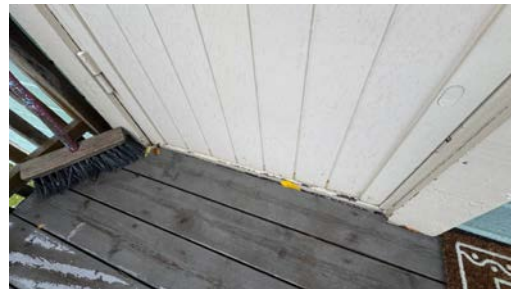
• Tiltak:

Overflatebehandling av dører bør påregnes for å beskytte mot videre værslitasje og forlenge levetiden.

Boddør bør byttes til en egnet utvendig dør.



Døren har noe værslitasje.



Døren har noe værslitasje.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/altan på ca. 30 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 110 cm.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert skjevheter i rekkverket.

Håndlist er løs.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Håndlist er løs.



Det er registrert skjevheter i rekkverket.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp av tre mellom terrassen og bakkeplan.
Trapp/repos av tre ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp mellom terrassen og bakkeplan er noe bratt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er dekket med laminat og fliser.

Vegger er dekket med malte plater.

Himlinger er dekket med himlingsplater og mdf himlingspanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største målte planavvik er målt i stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 stk elementpiper, vedovn og sotluke/feieluke.

Respektive leilighet bruker kun det ene pipeløpet.

Pipene er sist feiet i 2024.

Siste tilsyn er utført i 2022.

Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig har boligen malt tretrapp med rekkverk av tre.

Det er montert trappetrinnstøtte i inntrinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører og malte speildører med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har en del slitasje.

Enkelte dører subber mot karmen.

Døren mellom hoveddelen og hybelen er fuget igjen.

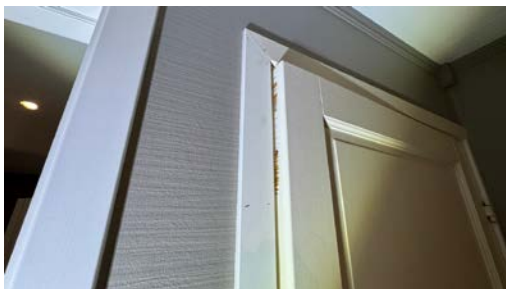
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting eller overflatebehandling av dører bør påregnes.

Justering av dører bør vurderes.

Døren mellom hoveddelen og hybelen bør vurderes åpnet dersom adkomst er ønskelig, da tilstopping kan begrense bruken av rommene



VÅTROM

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

Generell

Baderommet er fra byggeår. Ingen dokumentasjon foreligger.

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.

Himlingen er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Gulvet er tilnærmet flatt. Det er registrert stedvis motfall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
 - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av fallforhold.

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

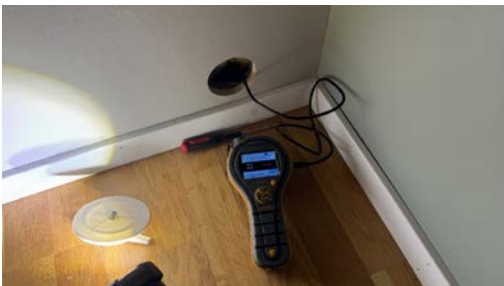
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD (HYBEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra 2020. Ingen dokumentasjon foreligger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er registrert noe glipper i fug mellom bunnlist og baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved plassering av vinduer i våtsone må veggmembranen legges inn i vindussmyget, og overgangen mellom membran og karm/utføring tettes med fugemasse.

Glipper i fug må tettes for å unngå svelling i nedkant av baderomsplatene.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm. Det bemerkes at det nylig har vært dusjet/sølt vann på gulvet.

Da det nylig har vært dusjet/sølt vann på gulvet i dusjsone har ikke takstmannen hatt mulighet til å måle reelle fuktverdier i våtsone.



Kontroll av fallforhold.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørskap er plassert i våtsone under servanten, uten tilfredsstillende tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende tetting rundt skapet for å hindre vanninntrengning.



Rørskap er plassert i våtsone under servanten, uten tilfredsstillende tetting.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

I TEK10 § 13-15 (1) ble det innført krav om at installasjoner med fare for vannlekkasje skal ha tilstrekkelig lekkasjesikring. Dette gjelder spesielt for innebygde sisterner, som skal ha en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut i rommet der lekkasjen kan oppdages. Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

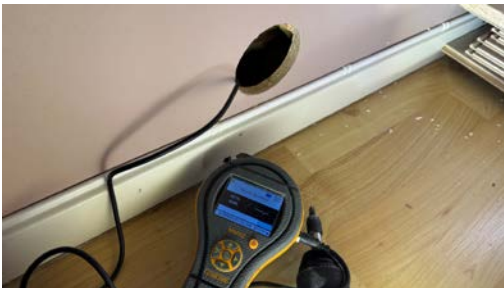
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra byggeår, ingen dokumentasjon foreligger.

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malte plater.

Himlingen er tekket med himlingsplater.

2. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv er tekket med vinylbelegg.

Tilstandsrapport

Gulvet har motfall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av fallforhold.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet kun har utslagsvask som bruksvann og har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drepsåpning. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkken/våtromsplater på vegger bak kjøkkeninnredningen.
Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.
Integrert kjøleskap og frittstående hybelkomfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN (HYBEL)

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.
Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Platetopp med integrert avtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Kontroll av rørfordelerskap.



Rørfordelerskap plasser bak servanten på badet.



Kontroll av rørfordelerskap.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2019, montert i stuen.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2020 montert i teknisk rom i 1. etasjen.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2020 montert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen i teknisk rom er tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap i entrè med automatsikringer, jordfeilbryter, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 56 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (el-bil lader)

El-skap på soverom med automatsikringer, jordfeilbryter og jordfeilvarsler.

Overbelastningsvern 56 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badene og i entrè/gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det foreligger samsvarserklæringer for el-arbeider fra 2020-2022 i boligmappa.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger kun samsvarserklæringer for el-arbeider utført i perioden 2020-2022 i boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 24.01.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.

Generell kommentar

Kursfortegnelsen i begge sikringsskapene fremstår noe uoversiktlig, med flere overstrekinger og håndskrevne endringer. (TG2). Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Leiligheten har ingen rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se NVE's faktaark for nærmere informasjon om kvikkleiresonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av dobbelgarasje



Anvendelse

Garasjen blir benyttet som biloppstillingsplass for biler.

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på tegninger datert 02.06.1998. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for garasjen.

Standard

Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Støpt plate av betong, grunnmur av lettklinkerblokker (leca).

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.

Asymmetrisk saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Renner og nedløp av metall.

Leddport med portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
2006	Tilbygg	Det foreligger godkjente tegninger av tilbygg fra 2006.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

157 m²/151 m²

Halvpart av tomannsbolig med hybel: Entré, Teknisk rom, Stue, Kjøkken, 2 Bad, Trapperom, 4 Soverom, Vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

*Andre bygg: Halvpart av dobbelgarasje
Bruksareal andre bygg: 36 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 550 000

Fradrag for festet tomt - 40 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 171	01.01.2002	Kr. 1 787	Kr. 40 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonsstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, tidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjestående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterete fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdiggattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gruvegata 9 ,8624 MO I RANA 70 m² 1954 2 sov			04-01-2023		2 830 000		2 830 000	40 429
2	Marcus Thranes gate 18 ,8624 MO I RANA 111 m² 1952 3 sov			05-03-2025	3 400 000	3 300 000		3 300 000	29 730
3	Gruvegata 1 ,8624 MO I RANA 147 m² 1953 2 sov			23-09-2024	4 200 000	4 200 000		4 200 000	28 571
4	Gruvegata 10E ,8624 MO I RANA 148 m² 1998 4 sov			25-09-2023	4 350 000	4 150 000		4 150 000	28 041

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	17 978
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	23 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 000

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av tomannsbolig med hybel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig med hybel	Kr.	3 000 000

Halvpart av dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av dobbelgarasje	Kr.	470 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 470 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

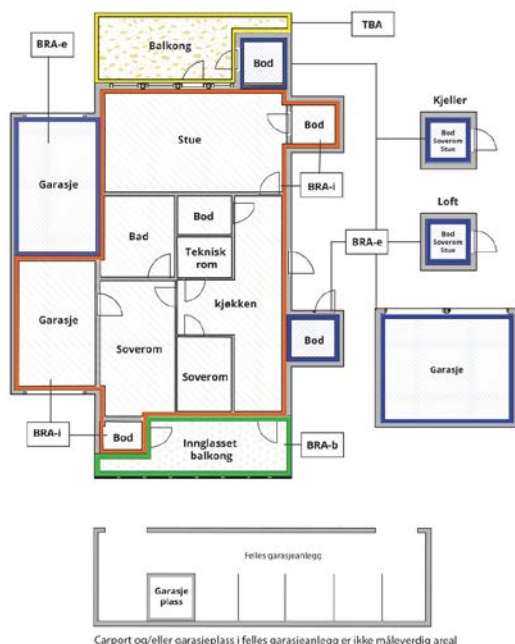
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Halvpart av tomannsbolig med hybel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	30			30	
2. etasje	121	6		127	30
SUM	151	6			30
SUM BRA	157				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, teknisk rom, stue/soverom (hybel), kjøkken (hybel), bad (hybel)		
2. etasje	Trapperom/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår, samt godkjente plantegninger i forbindelse med reseksjonering i 2010.

I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- I 1. etasjen er det etablert en hybel, det er adkomst mellom hybel og hoveddel og hybelen ansees derfor som en del av boenheten og endringen ansees ikke som en søknadspliktig endring.
- Det som på godkjente tegninger er benevnt som trimrom, er delt opp og benyttes i dag som kjøkken til hybelen og teknisk rom/garderobe i hoveddelen. (søknadspliktig endring)

2. etasje:

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som bod og vindfang, benyttes i dag som et soverom. (søknadspliktig endring)
- Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

Utvendig:

- Det er etablert inngangsdør til hybelen. (søknadspliktig fasadeendring)

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Halvpart av dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra byggeår av en dobbelgarasje med saltak. Disse tegningene stemmer ikke med dagens bygg.

Det foreligger en godkjent tegning av utvidelse av garasjen som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpert av tomannsbolig med hybel	148	3
Halvpert av dobbelgarasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Rina-Maria Ingemannsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	19	767	0	1059 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Gruvegata 10 E			01.06.1952		01.01.2027		01.06.2051
Hjemmelshaver							
Ingemannsen Rina-Maria, Bentzen Ulrik Olai							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gruvegata i et veletablert boligområde, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana, ca. 800 meter fra gågata midt i byen. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonscenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

Om tomten

Festet tomt på 1 059 m².
Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel/gårdsplass.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id: KDPBU2024
Navn: Kommunedelplan for byutvikling
Status: Planforslag
Plantype: Kommunedelplan

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en horisontaldelt tomannsbolig, bygd over 2 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende flermannsboliger og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering i garasje og på felles tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, etasjeskillere av tre.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Leieinntekter

Boligen har en hybel, som i dag leies ut for 7500,- kr per mnd.

Felles vedlikeholdskostnader

Det er ikke etablert noen felleskostnader som dekker utvendig vedlikehold av bygningen. Eventuelle arbeider som gjelder felles bygningsdeler eller fasader må derfor avklares og gjennomføres i samråd med de øvrige boenhetene i boligen. Hver eier har ansvar for sin del, og kostnader til felles vedlikehold må avtales mellom partene ved behov.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 150 000

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2025	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
NVE	01.02.2018	Faktaark angående kvikkleiresone 2087.	Ikke gjennomgått	4	Ja
Helgeland Kraft AS (Linea)	09.10.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv Eiendomsmegling	06.10.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	119	Nei
Energiattest	21.10.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	
2	22.10.2025	
3	23.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

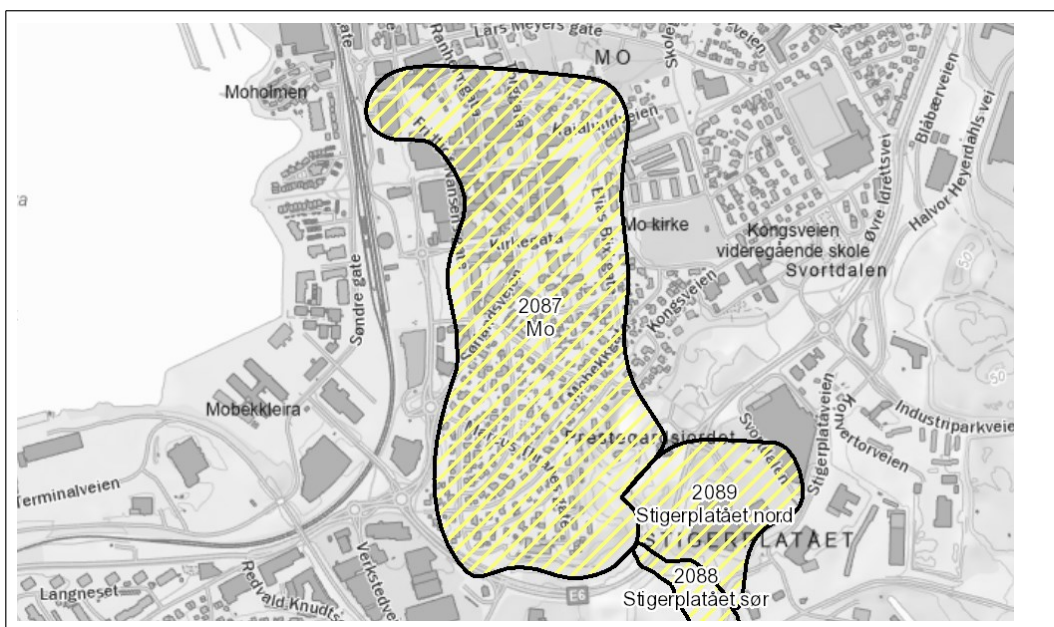
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AV1406>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

2087: Mo - Kommune: Rana

Faregradklasse	Lav
Konsekvensklasse	Meget alvorlig
Risikoklasse	3
Grunnforhold	Kvikkleire påvist, sikkerhetsfaktor < 1,4
Sonestatus	Sikringstiltak utført
Opprettet	18.01.2018
Sist oppdatert	01.02.2018
Sist oppdatert av	nve



Bemerkninger

01.02.2018	Rapportert inn av Multiconsult i fbm bygging av omsorgsboliger i sona. Multiconsult 414843 RIG-RAP-002-rev 01 "Rana kommune. Områdekartlegging Mobekken. Faregradsevaluering. Vurdering av områdestabilitet", 7.6.2012. Multiconsult hadde ikke utført konsekvensevaluering av sona. Dette har NVE gjort ved innlegging. Utløpsområde er ikke tegnet.
------------	--

Referanser

Fareberegning

Faktor	Beskrivelse	Faregrad	Score	Vekt	Poeng
Skredaktivitet	Ikke registrert tidligere skredaktivitet i området. Tidligere sannsynligvis mindre lokale overflateras. Ingen tydelige spor etter større eller mindre ras i nyere tid i området. Konservativt vurdert. (tekst forkorta av NVE)	Noe	2	1	2
Skråningshøyde i meter	Total høydeforskjell fra toppen av platå hvor tomte ligger og ned mot Mobekken, er ca. 13 m.	<15	0	2	0
Forkonsolidering pga terrengsenkning	Basert på tolking av CPTU-sonderingene og ødometerforsøk vurderes skråninga å være noe overkonsolidert. Vurderer OCR 1,2-1,5 som en konservativ vurdering.	1,2-1,5	2	2	4

Poretrykk	Poretrykksmåling gir ikke entydig tolkning, men på grunnlag av sondering og tidligere grunnundersøkelser i området, vurderes hydrostatisk poretrykksfordeling i grunnen fra ca. 2,4 m under terreng å være en konservativ vurdering.	Hydrostatisk	0	3	0
Kvikkleiremektighet	Mektigheten av kvikke/sensitive masser er i området vurdert å være $> H/2$	$> H/2$	3	2	6
Sensitivitet	Undersøkelser i laboratorium viser at påvist kvikkleire har en sensitivitet, St , fra 47 til 80.	30-100	2	1	2
Erosjon	Det er ikke registrert aktiv erosjon i området. Det meste av Mobekkens løp er lagt i kulvert, slik at bekken kun renner åpent i området fra omsorgsboligene og 250 m oppstrøms.	Ingen	0	3	0
Inngrep	Utbygging av Mo i Rana sentrum i randsonen av gammelt elvedelta vurderes å ha gitt en liten forbedring: Hovedsaklig stive konstruksjoner og senking av grunnvannstand. I tillegg er tidligere mindre bekkeløp (o.l.) lagt i rør og/eller gjenfylt.	Liten forbedring	-1	3	-3
Total poengsum					11
Prosent av maks					21,57

Sist oppdatert	18.01.2018				
----------------	------------	--	--	--	--

Konsekvensberegning					
Faktor	Beskrivelse	Konsekvens	Score	Vekt	Poeng
Boligenheter	NVE: Tettbygd boligfelt	Tett > 5	3	4	12
Næringsbygg	NVE: Hotell, forretninger, bank m.m (sentrum)	> 50 personer	3	3	9
Annen bebyggelse	NVE: Kirke, kino, teater, ungdomshus m.m	Stor	3	1	3
Veier	NVE: E6 i kanten på sonen	>5000	3	2	6
Toglinje	NVE: Mo stasjon vest for sonen, utenfor markert løsneområde.	Ingen	0	2	0
Kraftnett	Lokal	Lokal	0	1	0
Oppdemning	NVE: Ingen store vassdrag, Mobekken kan bli oppdemt. Antatt mindre skader.	Liten	1	2	2
Total poengsum					32
Prosent av maks					71,11
Sist oppdatert	18.01.2018				

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Gruvegata 10 E, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde: INGEMANNSEN RINA-MARIA
Målernummer: 6970631402483836
Anlegget ble sist kontrollert: 24.01.2020
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

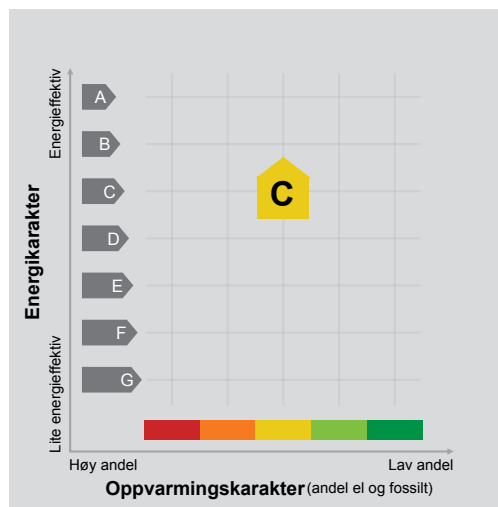
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

ENERGIATTEST



Adresse	Gruvegata 10E
Postnummer	8624
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	767
Bygningsnummer	20287284
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-182492
Dato	21.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Montere automatikk på utebelysning

- Byr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår 1998
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 151
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250107	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ulrik Bentzen	Rina-Maria Ingemannsen
Gateadresse	
Gruvegata 10E	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8624
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	SB1 Helgeland
Polise/avtalnr.	usikker

Document reference: 1802250107

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: UB, RI

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250107

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250107

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250107

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ulrik Bentzen	450269076cae76a3b74a cf1df567600938b1e5f1	02.10.2025 18:55:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rina Maria Ingemannsen	8c160d0c7661691c139997 764b624db7f0156aaf	01.10.2025 10:53:43 UTC	Signer authenticated by One time code

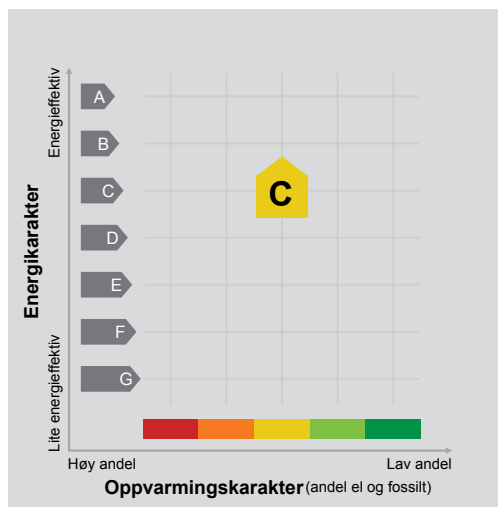
Document reference: 1802250107

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Gruvegata 10E
Postnummer	8624
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	767
Bygningsnummer	20287284
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-182492
Dato	21.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

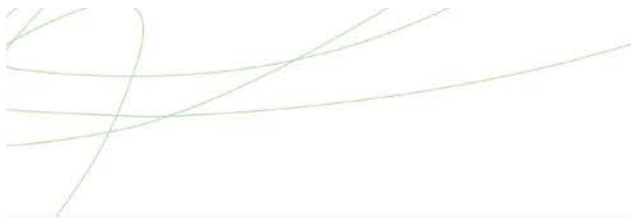
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Montere automatikk på utebelysning

- Riktig bruk av ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1998
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmpumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Sak nr. 269/97 behandlet av
 MILJØ, PLAN- OG REGIONET
 i møte 3/12-97
 Tegning godkjent
 Vår: se bil.
 For bygningssjefen: JA

TEGN. NR. IC-03	MÅL 1:100	TEGN. AV SD	DATE 21.10.97	BYGGER/FAK GRUBEN BYGG AS KRØTABAKKEN 23 8614 YTTERN	ARKTEKT OG BYGGTEKNISK RÅDGIVER 
PROSJEKT TILBYGGJLEILIGHETER	TEGN. VISER FASADER	BYGGER/FAK GRUBEN BYGG AS	BYGGER/FAK GRUBEN BYGG AS	BYGGER/FAK GRUBEN BYGG AS	MILJØVURDER 
KORRIGERT 21.10.97 SD	AREAL: GR.FL.: 117.8m ² BA: 2x10m ² 110.2m ² BA+GR: 245m ² 110.2m ²	C.NR.	B.NR.2	PROSJEKT NR.: 497M	



Sak nr. 289/17, behandlet av
MULO, PLAN- OG RESSURSTILT
I møte 3/12-17
Tegning godkjent
Vilkår: se forslag nr.
For bygningsseksjonen 2A.

TEGN. NR. IC-04	MÅL 1:100	TEGN. AV DRB	DATO 15.08.97	BYGGEFIRMA GRUBEN BYGG AS KRØTABAKKEN 23 8614 YTTERN	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER IC DECON AS BYGGETEKNISK RÅDGIVER
PROJEKT TILBYGG 3 LEILIGHETER	TEGN. VISER FASADER	BYGGER G.NR.: B.NR.:	KORRIGERT 27.08.97 SD	AREAL: GR.FL.:117,8m ² BA.:1460m ² 128,2m ² BRA.(G): 1450m ² 110,2m ²	MEFASADER: PROJEKT NR.: 09735



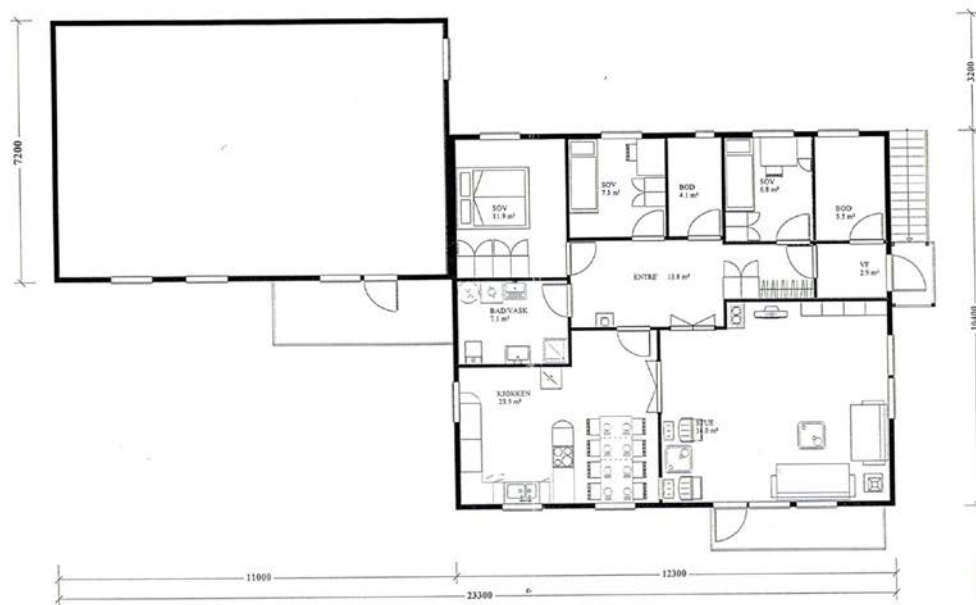
Sök nr. behandlat av
 MILJO PLAN-001-001-001
 Inget 31-98
 Yegning 31-98
 Vikar 31-98
 För byggnadsplan 31-98

TEGN. NR. 1C-03	MÅL 1:100	TEGN. AV SD	DATE 31.10.97	BYGGFÖRMAN GRUBEN BYGG AS KROTBÄKKEN 23 8614 YTTERN	ANFÖRST OCH BYGGTEKNISK KÄRRE DECONAS KONTOR - 100 KROTBÄKKEN
PROJEKT TILBYGG 3 LILLEGHETER		TEGN. VÄR FASADER		BYGGHÄRRE	VERKHADE
KORRIGERT 31.10.97 SD 03.10.98 SD		AREAL: GR.FL.: 171.4m ² BAL. 3.00m ² 120.3m ² BRLA (N): 245m ² 115.5m ²	G.NR.: B.NR.:		PROJEKT NR.: 0113



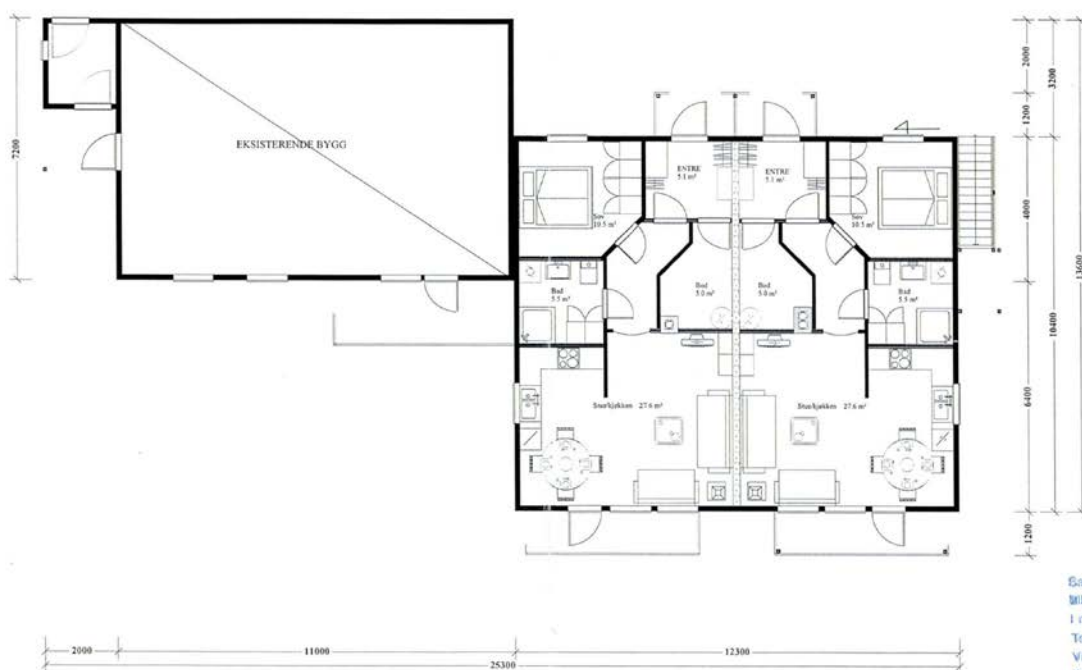
Sak nr. 367/92, behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSTYRET
i møte.....31/3-97.....
Tegning godkjent.
Vilkår: se fotokopier
For bygningssak nr.74.

TEGN. NR. IC-42	SKAL 1:100	TEGN. AV DRB	DATO 19.08.97	BYGGES/PRIMA GRUBEN BYGG AS KROTTABAKKEN 23 8614 YTTERN	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER IC IDECON AS BORG 111 - 2004 MILJØ
PROSJEKT TILBYGG 3 LEILIGHETER	TEGN. VIDER 2. ETG. PLAN		BYGGHERRE	MERKNADER	
KORRIGJORT 27.10.97 SD	AREAL: GR.FL. 217 m² BA- (10m²) 19.2 m² BRA (OK) 245 m² / 115.2 m²		GNR:	BNR.:	PROSJEKT NR.: 097042



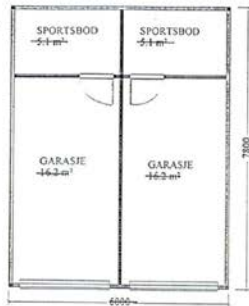
Sak nr. behandlet av
 MLJØ PLAN OG REGULERINGSSET
 i saksnr. 21-98
 Tegnning 0
 Vekst 1
 For byggherre

TEGN NR. 1C-42	MÅL 1:100	TEGN. AV DBB	DATO 19.08.97	BYGGEFIRMA GRUBEN BYGG AS KRØTABAKKEN 23 8614 YTTERN	ARKITEKT OG BYGGETEKNIKKER RÅDGIVER  DECON A/S KORFELLSVEIEN 104 0663 TRONDHEIM
PROSJEKT TILBYGG 3 LEILIGHETER		TEGN. VED 2. ETG. PLAN		BYGGHERRE	MENNADDER
KORRIGERT 27.10.97 SD 01.12.97 SD		AREAL: GR.F.L.: 127.8m² BA.: 34.40m²/ 125.5m² BRA.(K2): 245.5m²/ 119.5m²		G.NR.: B.NR.:	PROSJEKT NR.: 01782

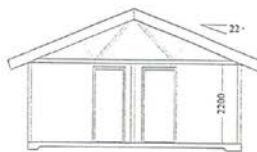


Sak nr. 861/97, behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSGRUPPET
I møte 9/12-97
Tegning godkjent.
Vikar: se forslag til
For bygningssjefen J.H.

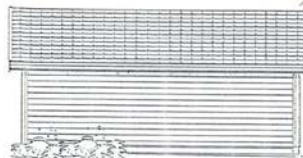
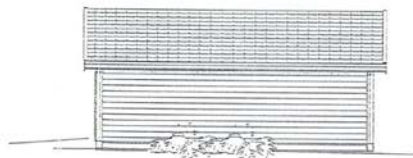
TEGN NR. IC-61	MÅL 1:300	TEGN AV DHB	DATE 19.08.97	BYGGESKEMA GRUBEN BYGG AS KRØTABAKKEN 23 8614 YTTEN	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER 
PROSJEKT TILBYGG 3 LEILIGHETER	TEGN VIDER LETG.PLAN	AREAL: G.R.F.L.: 127.8m² B.A.: 240m² 120.2m² B.R.A.: 15.7m² 115.5m²	BYGGHERR	G.NR.	B.NR.
KORRIGERT 27.10.97 SD					PROSJEKT NR.: 897382



PLAN

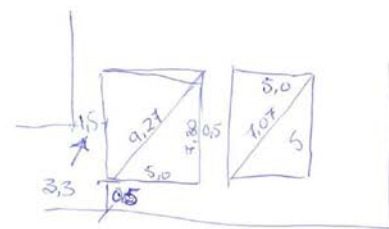


SNITT



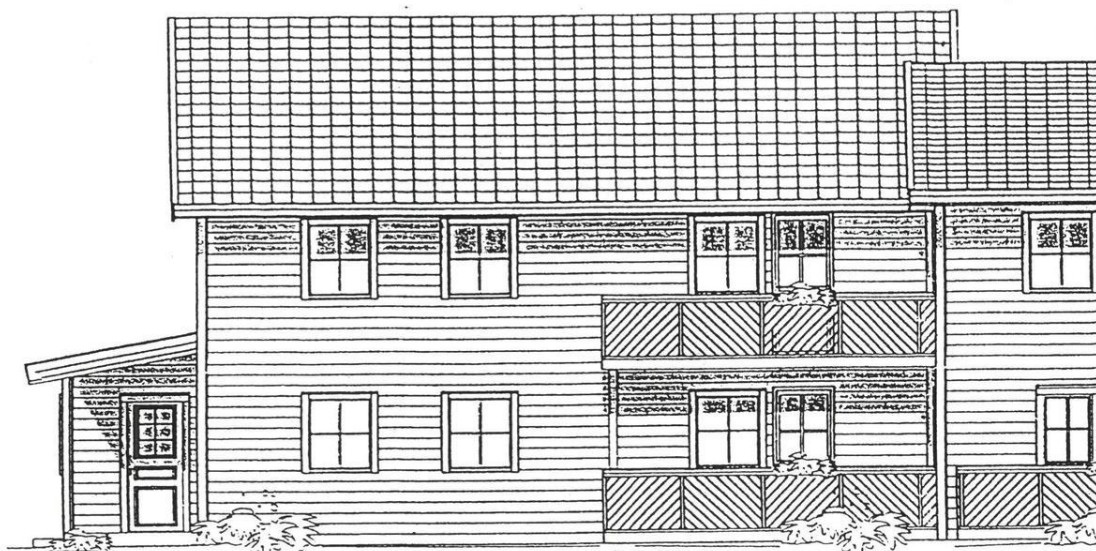
Bygget er utført i henhold til
W12. 2/10-98
Til
V.
For
JA

TEGN NR. 01	SKALA 1:100	TEGN AV SD	DATO 02.02.98	BYGGEFIRMA GRUBEN BYGG AS BOKS 236 8601 MO I RANA	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER
PROSJEKT GARASJE-REVIDERT	TEGN VISEN PLAN	BYGGHERR	VERKSLØDER		
KORRIGERT	AREAL: C1/CFL: 14.8 m²	G.NR.	B.NR.	PROSJEKT NR.: 01003	



$$\begin{array}{r} 3.3 \\ 5 \\ \hline 8.3 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 13.5 \\ 8.3 \\ \hline 5.2 \end{array}$$



RANA KOMMUNE

Sak.nr. 09/1946

Vedtaksdato: 05.02.2010



FASADE ØST

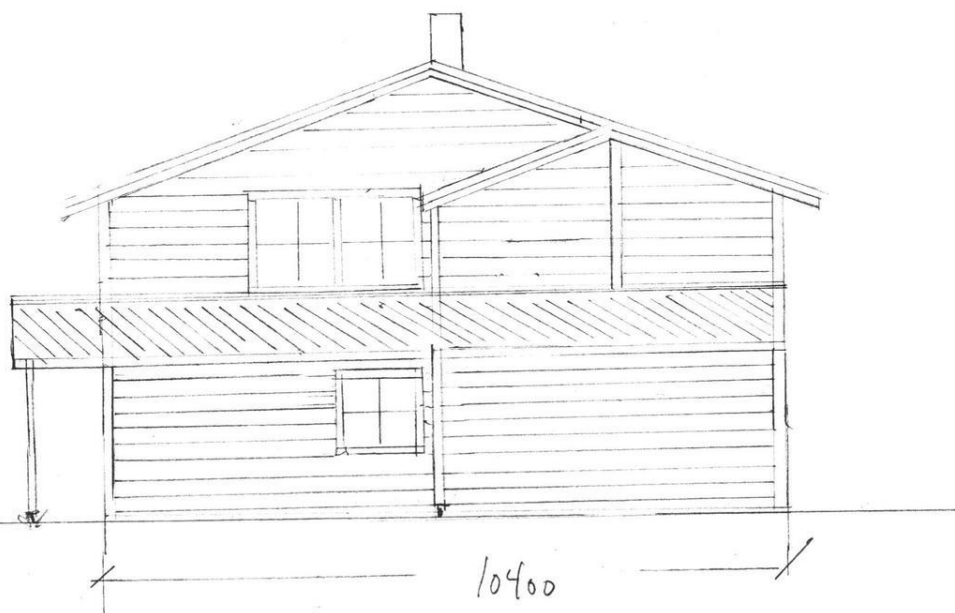
TEGN. NR.	MA
IC-03	1:1
PROSJEKT:	
TILBYGG 3 LEILIGH	
KORRIGERT:	
21.10.97 SD	
03.12.97 SD	



RANA KOMMUNE

Sak.nr. 09/1946

Vedtaksdato: 05.02.2010



FASADE SØR



FASADE VEST

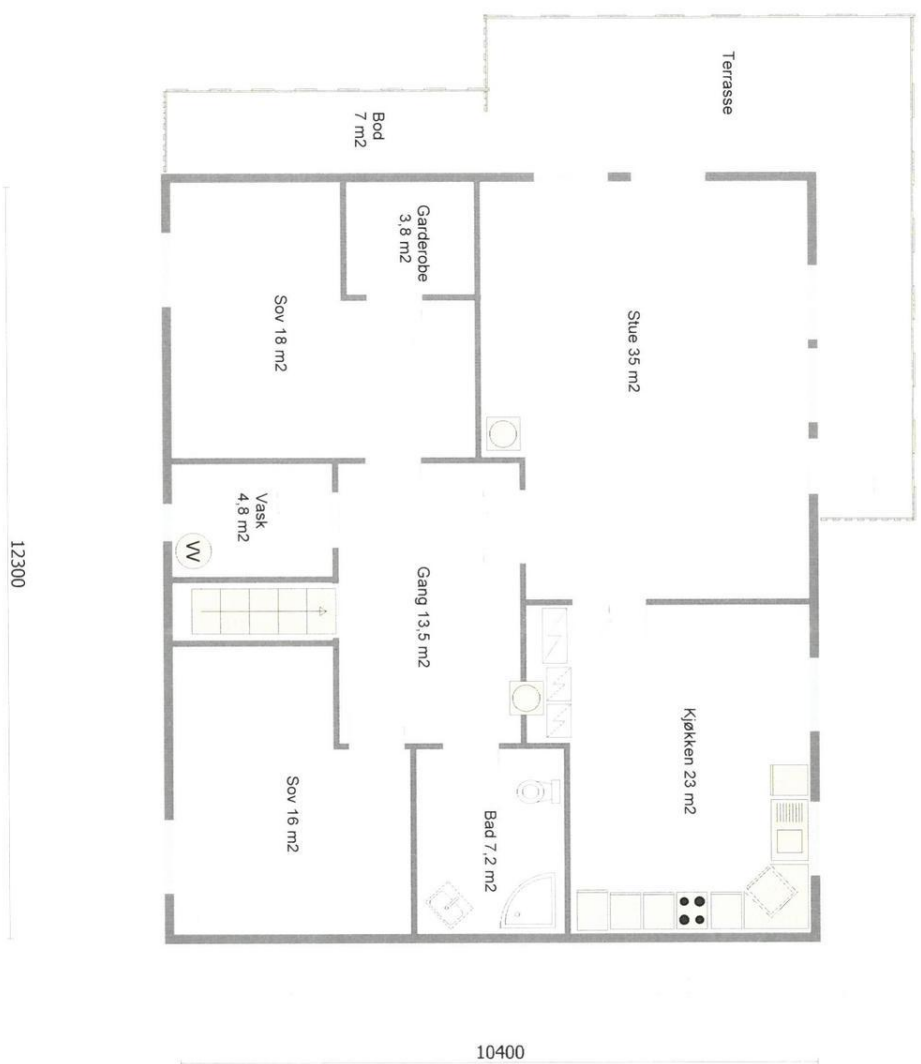


RANA KOMMUNE

Sak.nr. 09/1946

Vedtaksdato: 05.02.2010

Gruvegata 10 - Seksjon 5



Prosjekt dimensjoner: 12300x10400 mm

3000 mm; 1 : 103,91

Gruvegata 10 - Seksjon 3



Prosjekt dimensjoner: 12300x10400 mm

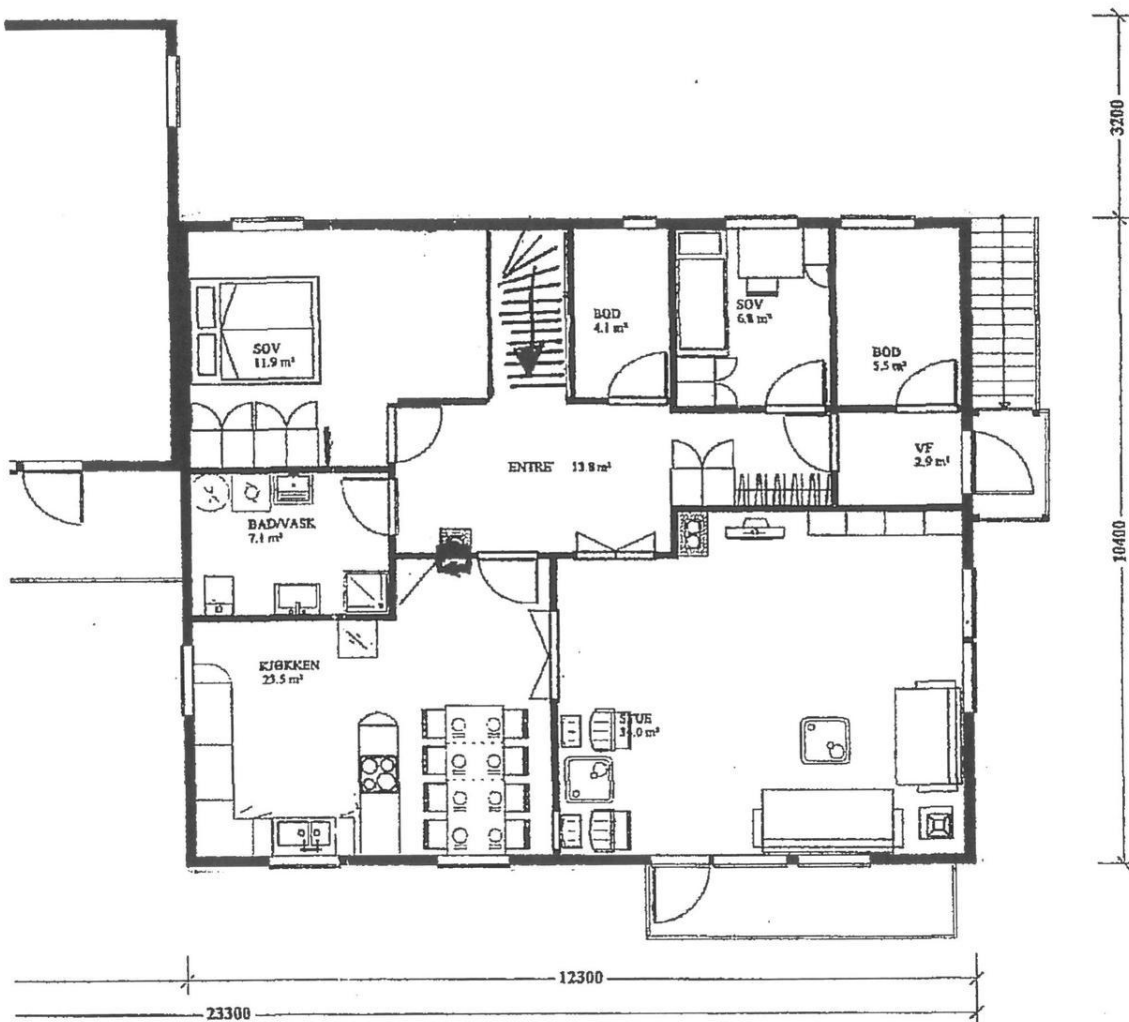
3000 mm; 1 : 100

09/1946

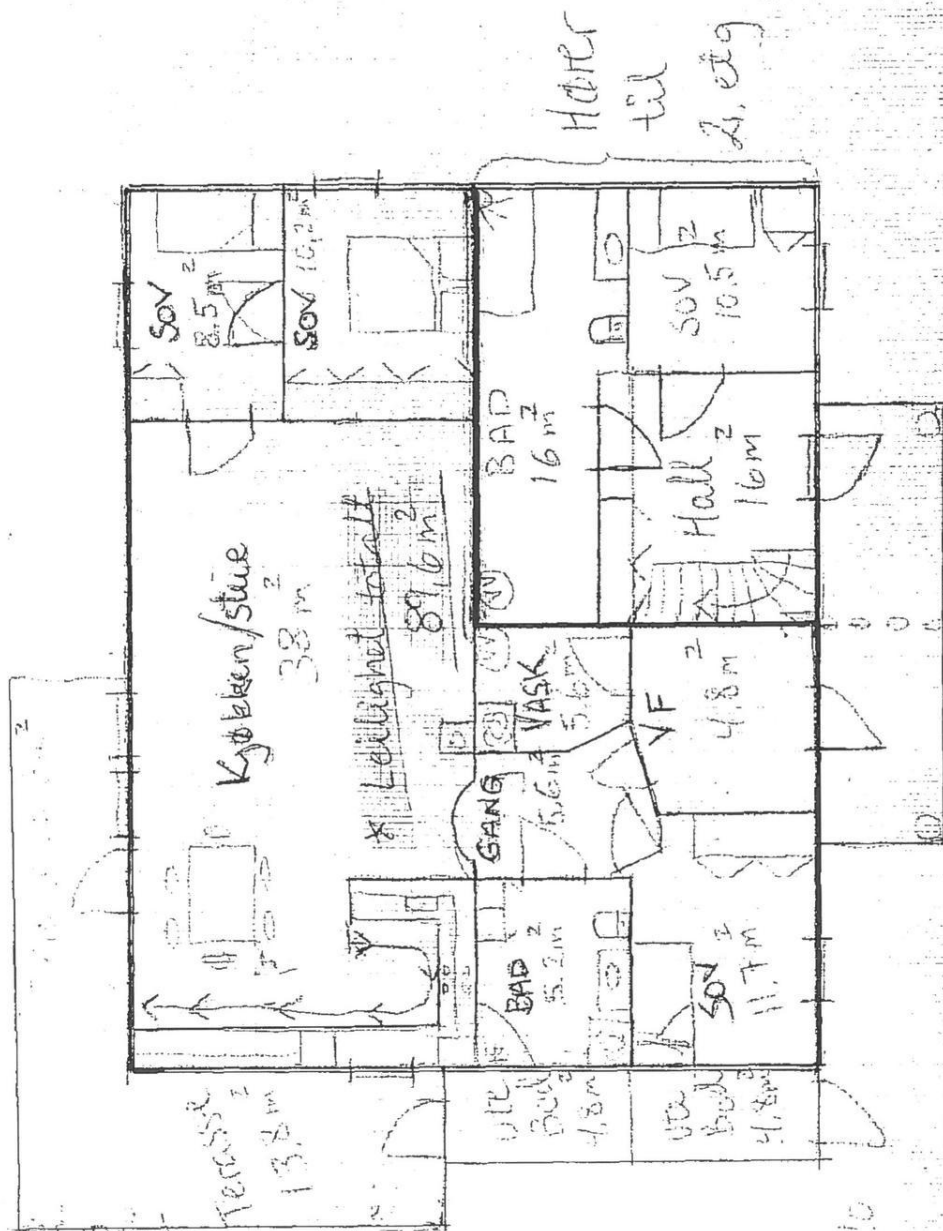


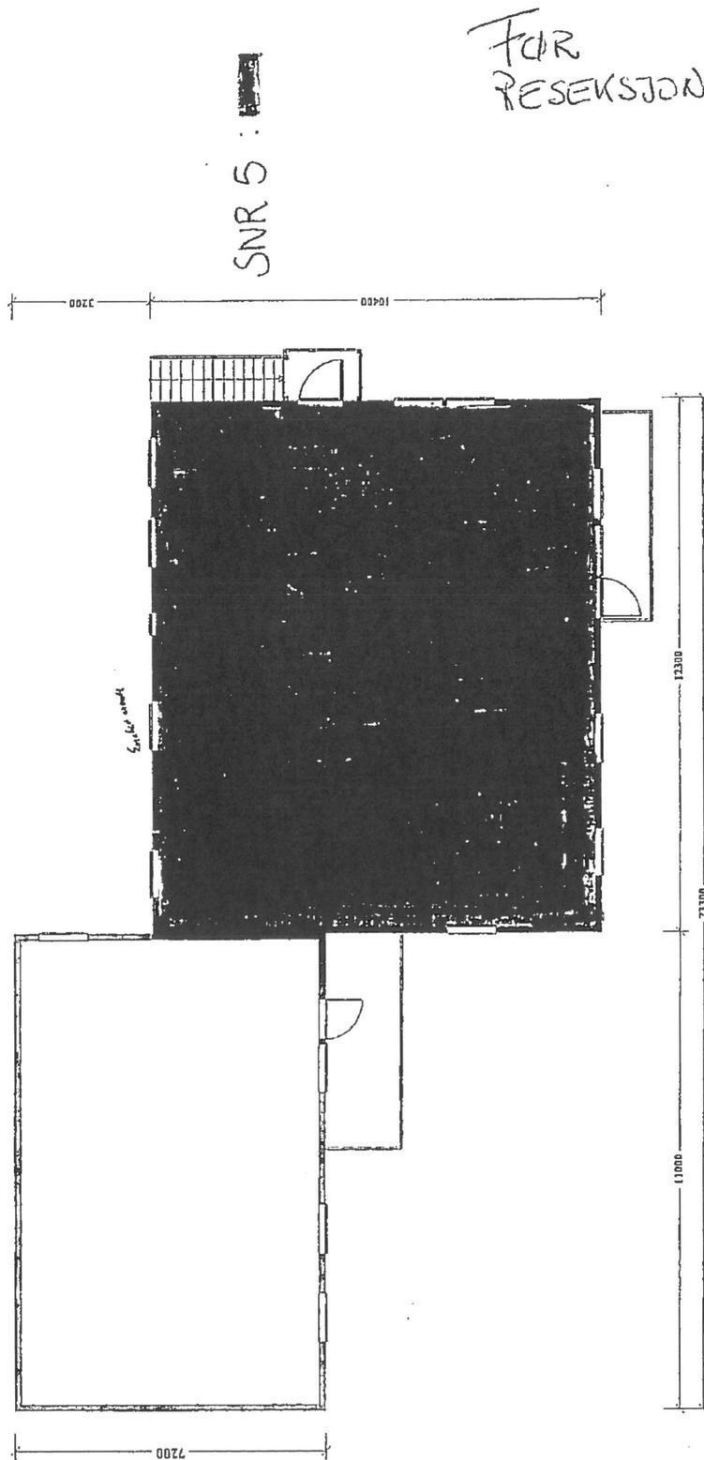
FASADE VEST

Etter
kasssjoner



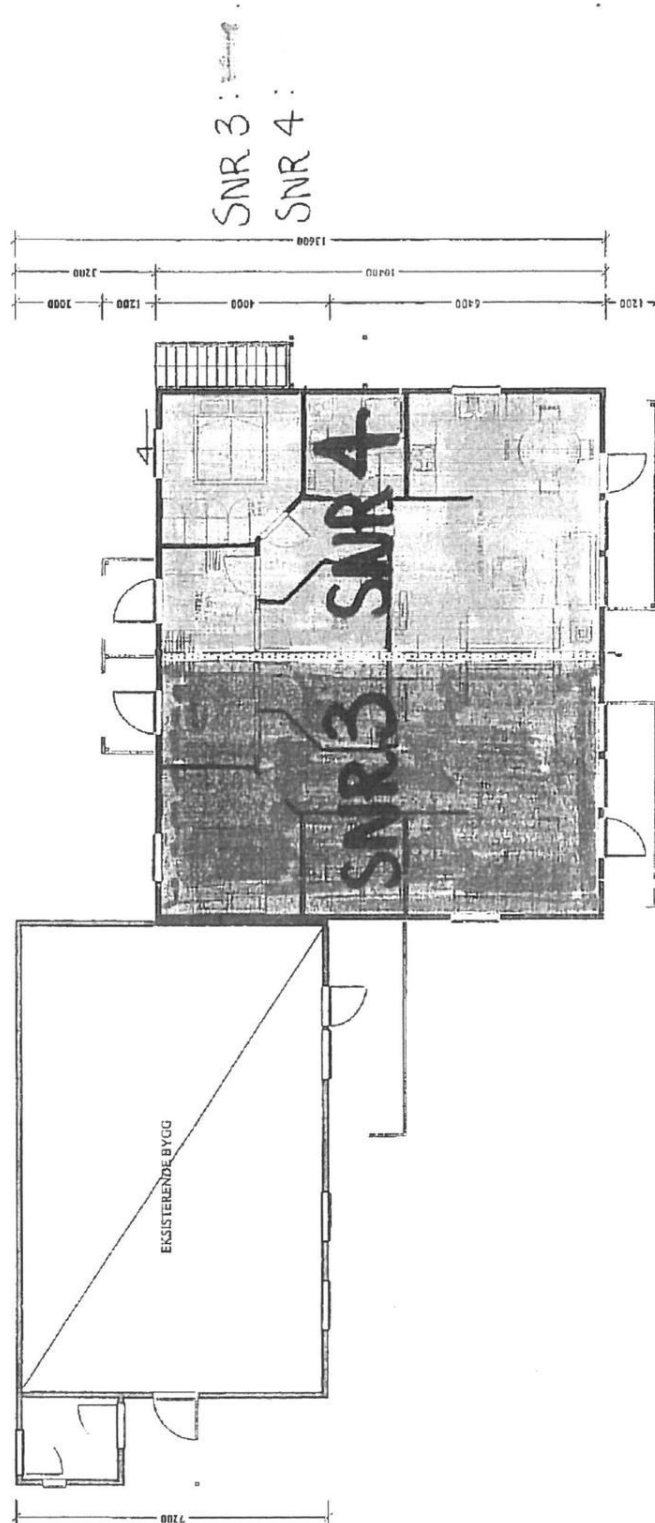
TEGN. NR. IC-02	MÅL 1:100	TEGN. AV DRB	DATO 19.08.97	BYGGEFIRMA: GRUBEN BYGG AS KRØTABAKKEN 23 8614 YTTERN
PROSJEKT: TILBYGG 3 LEILIGHETER		TEGN. VISER 2. ETG. PLAN		BYGGHERRE:
KORRIGERT: 27.10.97 SD 03.12.97 SD		AREAL: GR.FL.: 127.8 m² BA.: 2x60 m² / 120.2 m² DRA- (K): 2x55 m² / 115.2 m²		G.NR.: B.NR.:





TECH. NR. IC-01		MA. 1109	TECH. AV. RED	DATE 19.03.97	BYGGLØSNING GRUBEN BYGG AS KROTTABAKKEN 23 8614 YTTEN		BYGGLØSNING IDECON AS 19.03.97
PROJEKT TILBYGG 3 LEILIGHETER		TECH. NØR 2 ETC. PLAN		BYGGLØSNING GRUBEN BYGG AS KROTTABAKKEN 23 8614 YTTEN		BYGGLØSNING IDECON AS 19.03.97	
TEKNIKKART: 21.10.97 SD G.12.97 SD		BYGGLØSNING GRUBEN BYGG AS KROTTABAKKEN 23 8614 YTTEN		BYGGLØSNING IDECON AS 19.03.97		BYGGLØSNING IDECON AS 19.03.97	

VEDLEGG 4 AV 5

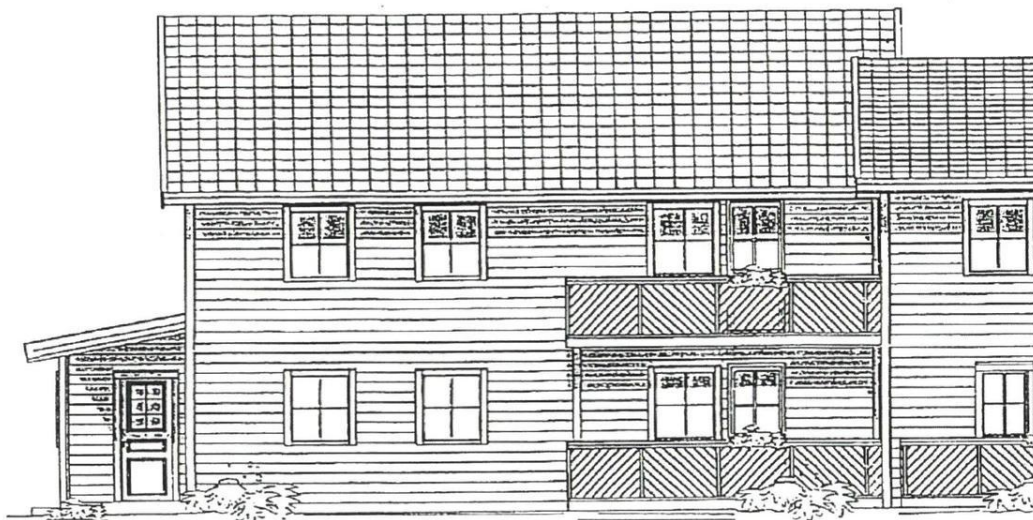


VEDLEGG 3 AV 5

TITTEL: TILBYGG 1 LEILIGHETER		Dato: 10.08.97 DBB:		BYGGLETT PLAN GRUBEN BYGG AS KRØTTABAKKEN 23 B614 YTTERN		1:100 1:100		1:100 1:100	
PROJEKTANT:		BYGGLETT PLAN		1:100 1:100		1:100 1:100		1:100 1:100	
1. ETG. PLAN		1. ETG. PLAN		1. ETG. PLAN		1. ETG. PLAN		1. ETG. PLAN	

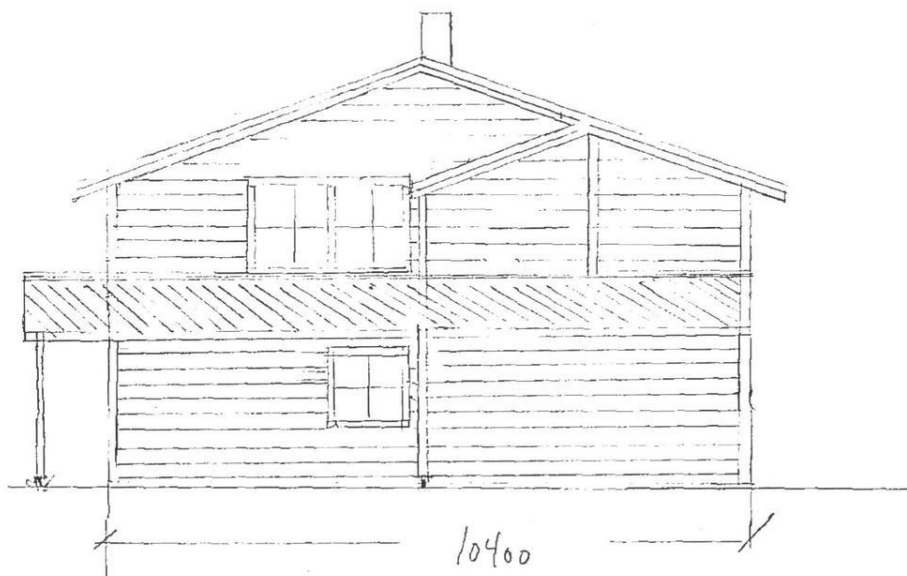


FASADE VEST

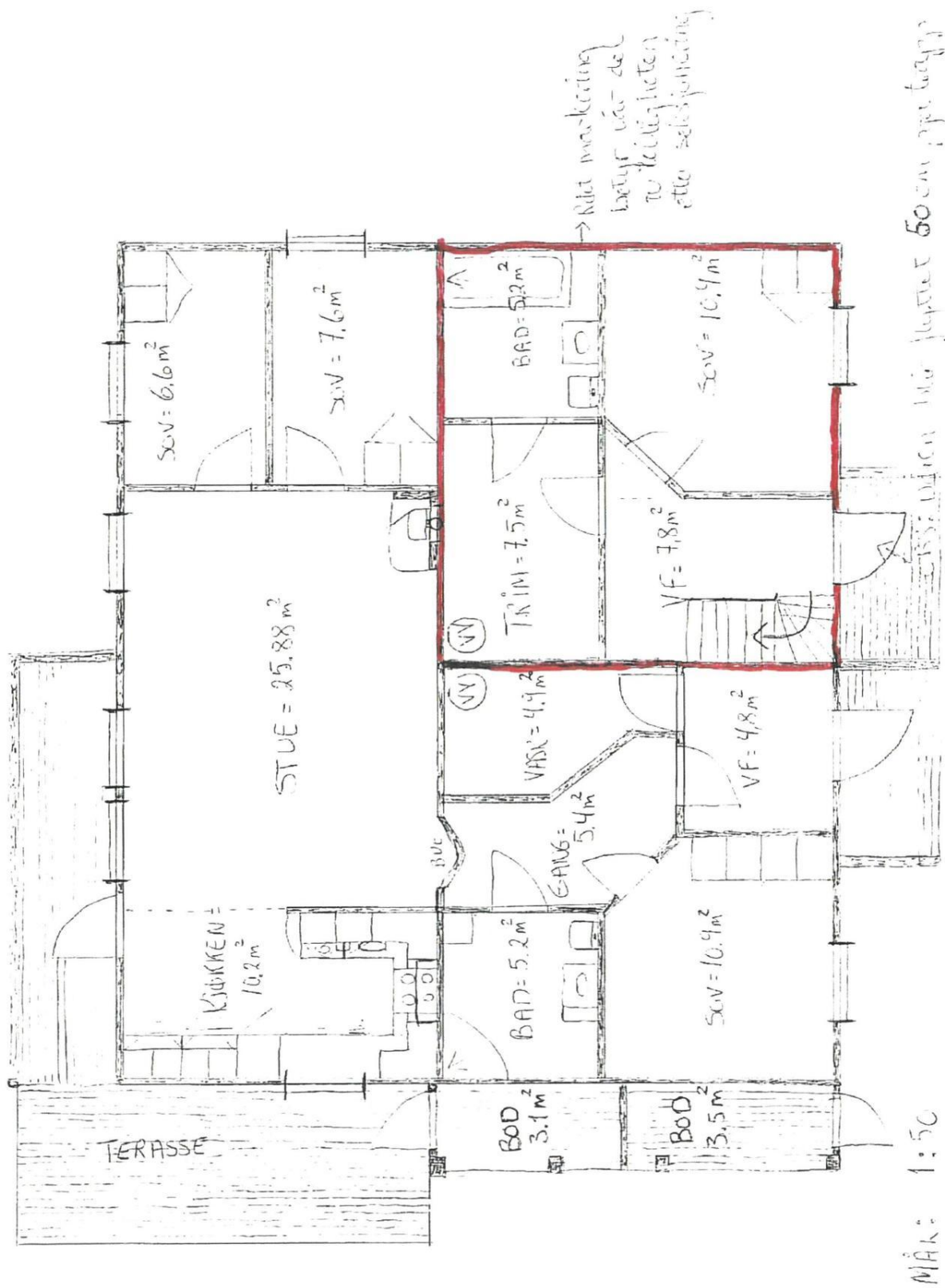


FASADE ØST

TEGN. NR.	MA
IC-03	1:1
PROSJEKT:	
TILBYGG 3 LEILIGH	
KORRIGERT:	
11.10.97 SD	
03.12.97 SD	



FASADE SDR



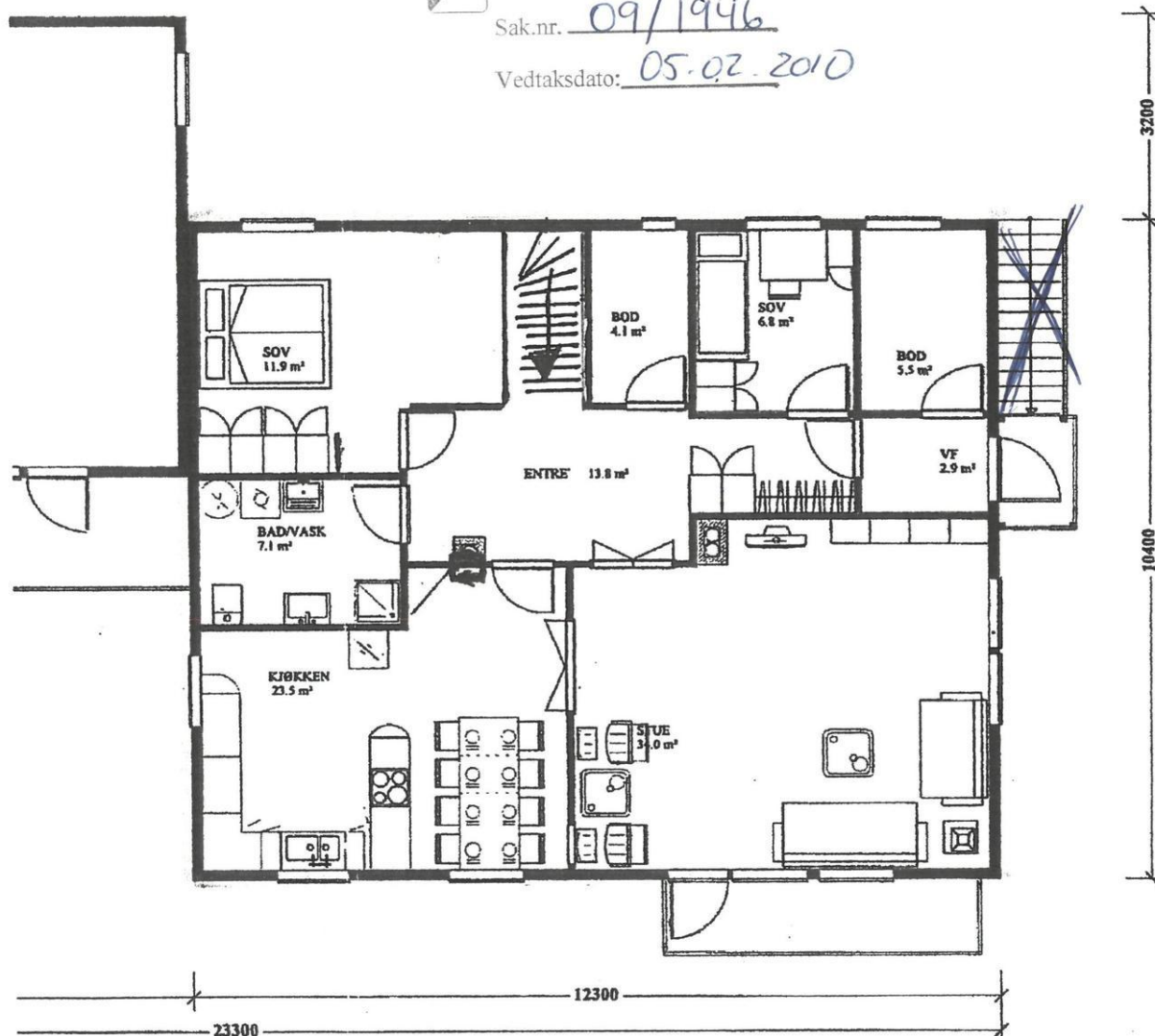
Etter
kretsjetting



RANA KOMMUNE

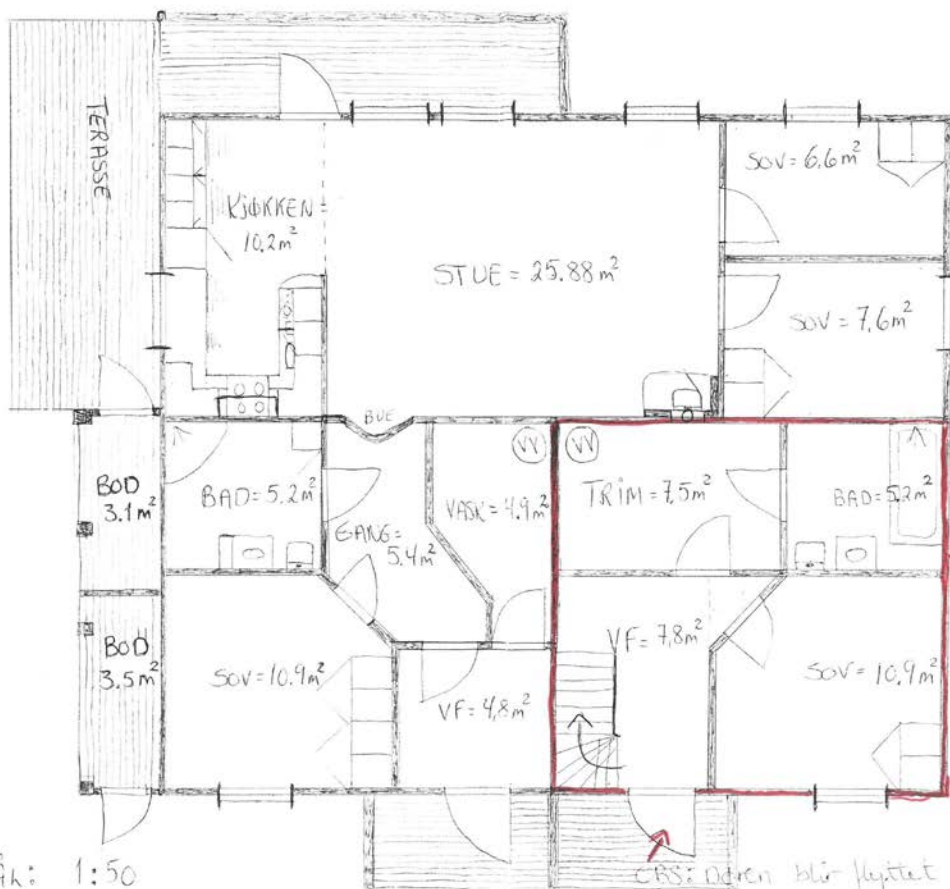
Sak.nr. 09/1946

Vedtaksdato: 05.02.2010



2. ETG.

TEGN. NR. IC-02	MÅL 1:100	TEGN. AV DRB	DATO 19.08.97	BYGGEFIRMA: GRUBEN BYGG AS KRØTABAKKEN 23 8614 YTTERN
PROSJEKT: TILBYGG 3 LEILIGHETER		TEGN. VISER 2.ETG.PLAN		BYGGHERRE:
KORRIGERT: 27.10.97 SD 03.12.97 SD		AREAL: GR.FL.: 127.8 m² BA.: 2x 60 m² / 120.2 m² BRA-(KJ): 2x 55 m² / 115.2 m²		G.NR.: B.NR.:



RANA KOMMUNE
Sak.nr. 09/1946
Vedtaksdato: 05/02-2010

MÅK: 1:50
f. ETG.

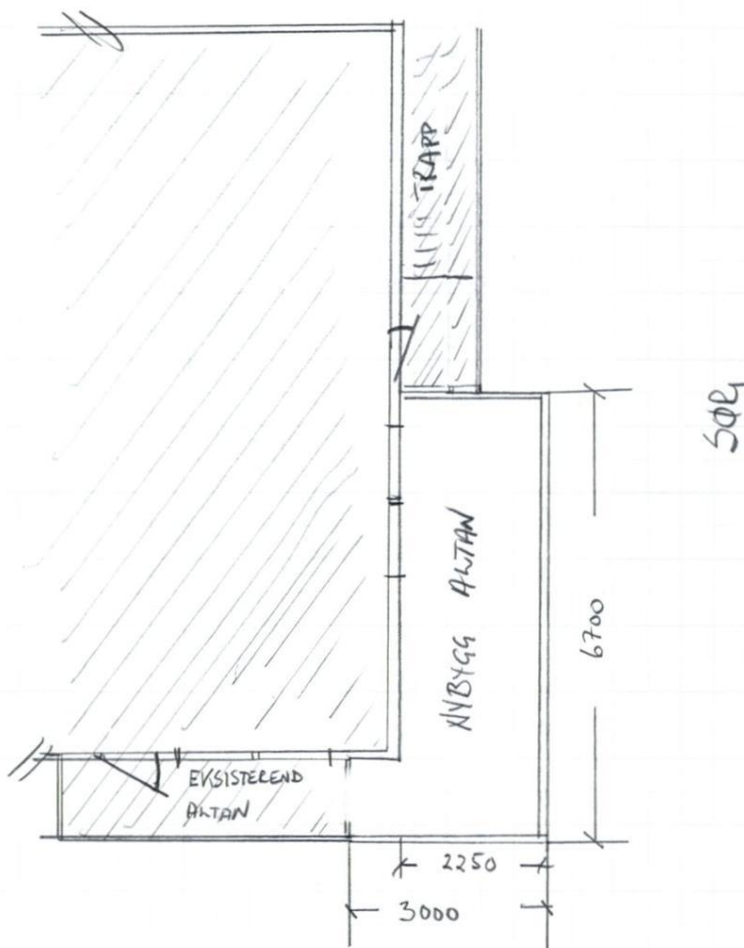
Dato: 1/6-2003
Sak:
Side:



4 2 L B M / 6839410 Geomatikk
20/19/767 BYG B8 - Tegninger

PLANTEGNING UTVIDELSE ALTAN
GRUVEGATA 10 E 8624 MD

SKRAVERTÉ FELT =
EKSISTERENDE BYGG.

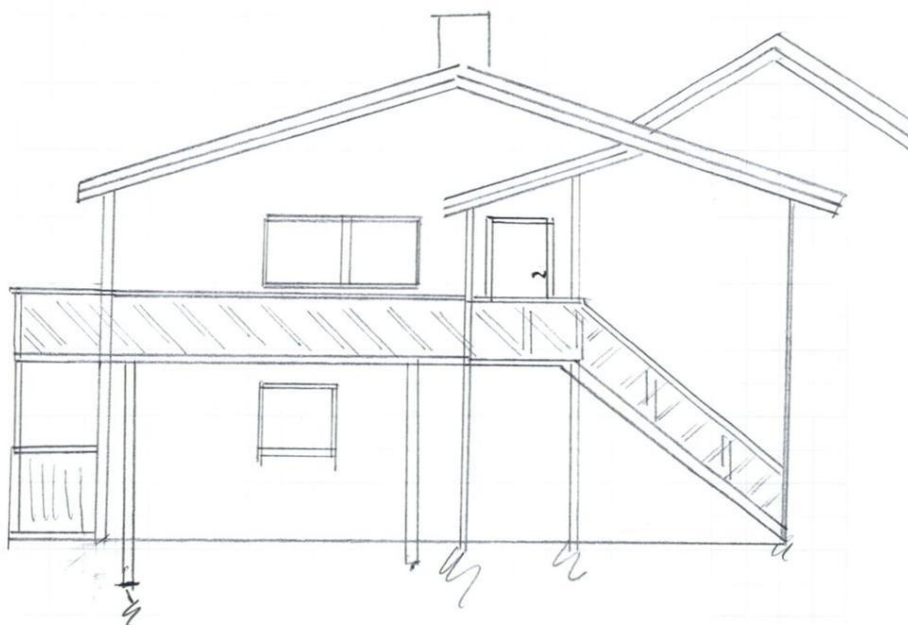


Referatsak nr: 160/03
Vedtaksdato: 2/7-03

SØR Statens
DataSentral a.s.

Dato: 1/6 - 2003
Sak:
Side:

FASADETEGNING UTVIDELSE ALTAN
GROVEGATA 10 E 8624 m



SØR

Referatsak nr: 160/03
Vedtaksdato: 2/7-03

B8



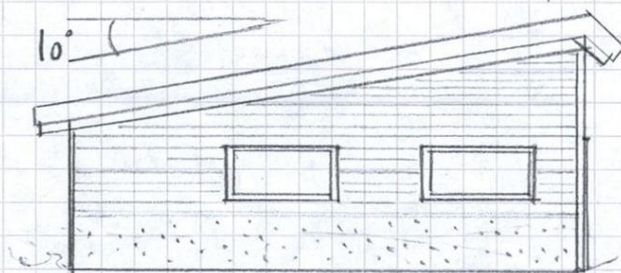
42007/6843751

Geomatikk

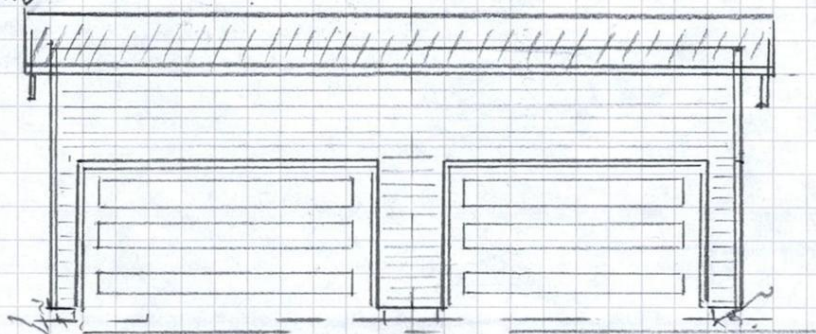
20/19/767 BYG B8 - Tegninger

FASADE:

ØST:



NORD:



NYBYGG.

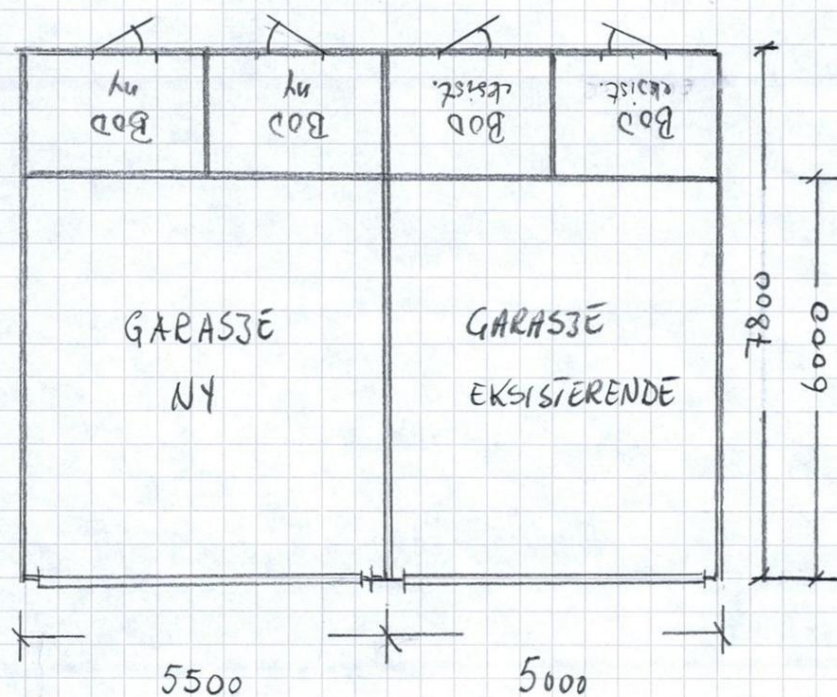
EKSISTERENDE

Referatsak nr: 06/00 956
Vedtaksdato: 26.07.06

18/5-06
GAT

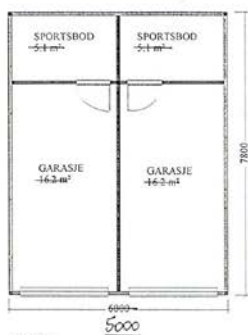
PLAN

502



Referat nr. 06/00950
Vedtaksdato: 26.07.06

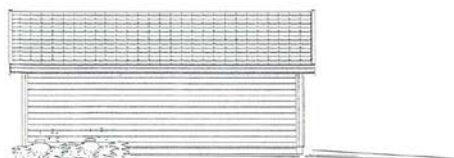
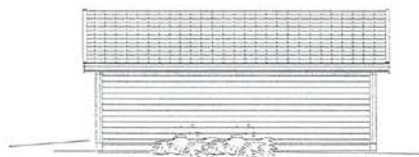
18/5-06
b2



PLAN



SNITT



Bok nr. 1 behandlet av
 BILLO PLAN 10 ET
 2/6 - 98
 Tegnet
 Verket
 For byggherrens ark. JA

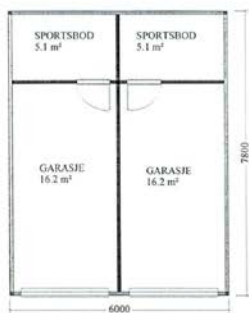
TEKN. NR. 01	MÅL 1:100	TEKN. AV. SD	DATO 02.02.98	BYGGHERREN GRUBEN BYGG AS BOKS 236 8601 MO I RANA	ARKITEKT OG BYGGTEKNISK RÅDGIVER DECON AS INTELL. TEGN. 1001 00000
PROSJEKT GARASJE 9-REVIDERT	TEKN. VISER PLAN	BYGGHERREN	BYGGHERREN	BYGGHERREN	BYGGHERREN
KORRIGERT	ART. N. GR.FL. 44.8 m²	G.NR.	B.NR.	PROSJEKT NR. 09030	



SNITT

ak nr 269 97 behandlet av
MILJØ, PLAN- OG RESSURSSYRETT
I møte 3/12-97
Tegning godkjent.
Vilkår: se følg. skriv
For bygningsseksjonen 74

TEGN NR. IC-05	MÅL 1:100	TEGN AV DRB	DATO 19.03.97	BYGGEFIRMA GRUBEN BYGG AS KROTABAKKEN 23 8614 YTTERN	ARBEIDSTEXT OG BYGGETEKNIKK KODGIVER
PROSJEKT TILBYGG 3 LEILIGHETER	TEGN VIDER SNITT	BYGGHERRE	MERKNADER		
KORRIGERT 27.10.97 SD	AREAL GR.FL.:	G.NR.:	B.NR.:	PROSJEKT NR. 097382	



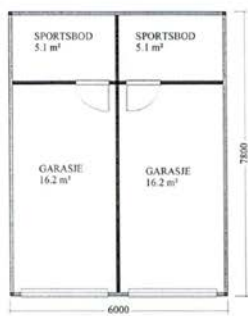
PLAN



SNITT



TEGN. NR. 01	MÅL 1:100	TEGN. AV SD	DATO 02.02.98	BYGGEFIRMA GRUBEN BYGG AS BOKS 236 8601 MO I RANA	ARKT. OG BYGGTEKNISK RÅDGIVER IDECON AS BYGGTEKNISK RÅDGIVER
PROSJEKT GARASJE 9-REVIDERT	TEGN. VIDER PLAN	BYGGHERRE	MENNADEN	G.NR.	B.NR.
KORRIGERT:	AREAL: GR.FL. 146.9m²				PROSJEKT NR.: 09838



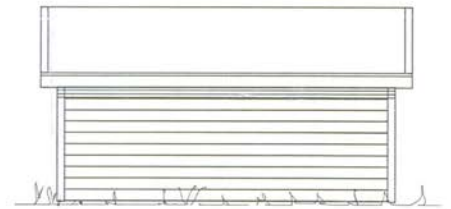
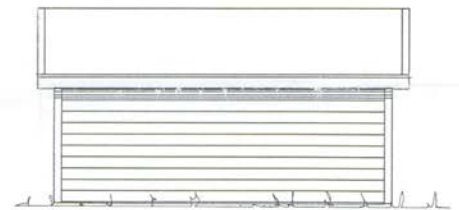
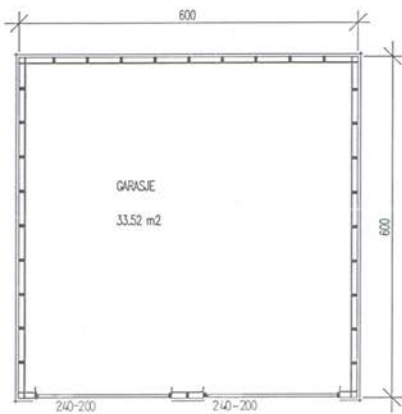
PLAN



SNITT



TEGN. NR. 01	MÅL 1:100	TEGN. AV SD	DATO 02.02.98	BYGGEFIRMA GRUBEN BYGG AS BOKS 236 8601 MO I RANA	ARKITEKT OG BYGGETEKNISK RÅDGIVER IDECON AS RODHEI 1201 MØRSTAD
PROSJEKT GARASJE 9-REVIDERT	TEGN. VIDER PLAN	BYGGHERRE	VERHOUDER	G.NR.	B.NR.
KORRIGERT	AREAL: GR.FL. 46.5m²				PROSJEKT NR.: 09008



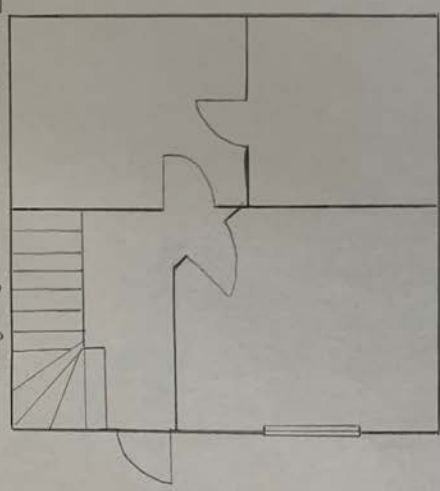
Saks nr. 2019-97
 MILJØ, PLAN- OG BYGGESAKS
 I saks nr. 2019-97
 Tegning godkjent
 Vår: se forprosjekt
 For bygningseieren JA



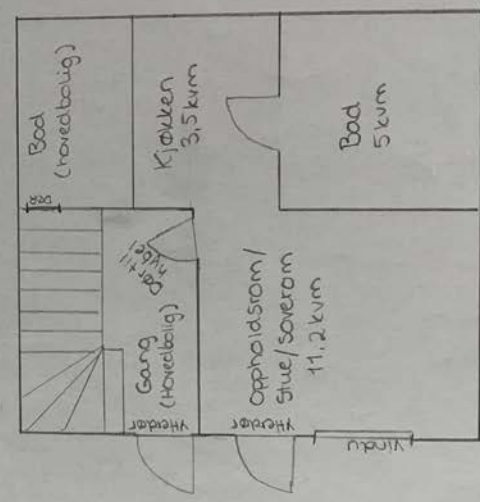
utgitt

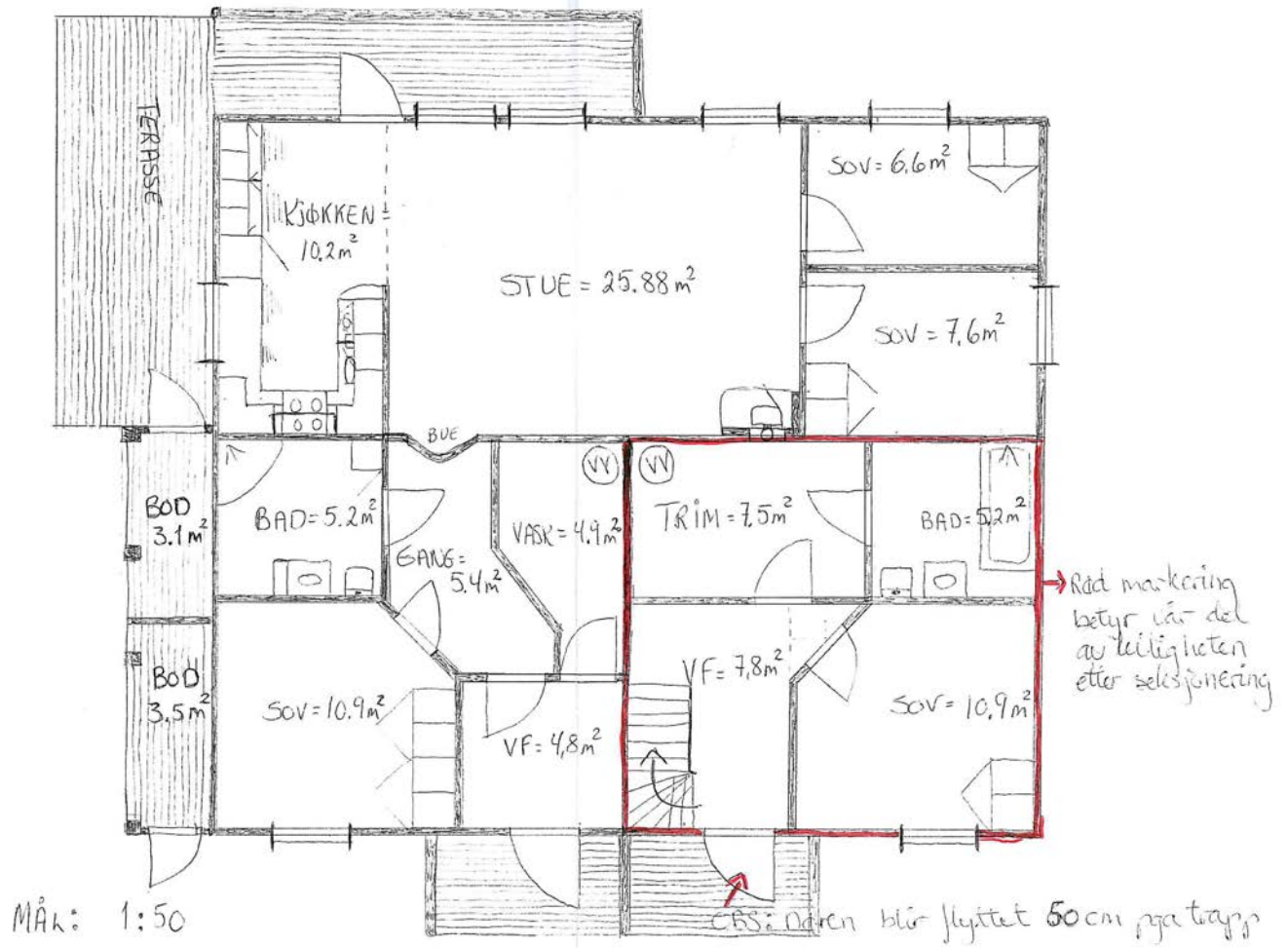
TEGN.NR.	MÅL	DATO	SIGN.	HUSTYPE	
01	1:50	1/9-92	ek	GARASJE 9	IDECON A/S
TEGN: PLANER, SNITT, FASADER				GRUNNPLATE: 36 m2	POSTBOKS 161 - 7084 MELHUS
KORRIGERT				BEREGNET AREAL (BA)	FIRMA:
PROSJEKTNR. 030140E				BRUKSAREAL (BRA)	BYGGHERRE:

1 etasje
Tegning av eksisterende plan 2



HYBEL 19,7 kvm







FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

Arbeidssted Gruvegata 10, 8600 Mo i Rana
Gnr / bnr / fnr 20 / 19 / 767
Arbeidets art Nybygg
Bygningens art Bolig m/3 leiligheter
Byggherre Arne Kjell Arntsen
Byggemelder Gruben Bygg AS
Ansvarshavende Kjell-Arne Gruben

Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. prg. 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja

Vannmåler:

Byggestart: 15.12.97

Areal: 109 m² + 55 m² + 55 m²

RANA BYGNINGS- OG BOLIGKONTOR. 06.08.98


Jan-Arild Sørvik
bygningskontr.

Kopi til: Adm.kontoret, (kontoret for eiendomsavgifter)
Feiemesteren
HAF



Skatteetaten

Dato
01.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

EVA KRISTIANNE PEDERSEN
Engveien 11B H0101
8613 MO I RANA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1833 RANA

Gnr 20 Bnr 19 Fnr 767 Snr 5

Eiendommens adresse:

Gruvegata 10E, 8624 MO I RANA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 190 058
Som sekundærbolig:	kr 4 760 231

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Dagbok nr. 2499 10 52 12
Rene sønnskriverombuds 11

208

Tomt nr. 5 i kvartal 59 a.

Skul. Rs. 25,-

Kontrakt.

(Se departementets rundskrivelse av februar 1924, hvorav avtrykk beror hos presten og jordstyret).

Undertegnede sogneprest bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets¹⁾ approbasjon til Kristine Nygård f. 24/3-11 og Jan Kristensen, f. 26/9 1926 en ca. 1011,9 m² stor parsell av Mo prestegårds utmark. i

Parsellen, som bortfestes i den stand, hvori den for tiden befinnes og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, for hvis riktighet det offentlige dog ikke overtar noe ansvar:

Tomt nr. 5 i kvartal 59 a: Tomten grenser mot/ vest til tomt nr. 4 etter den rette linje AB 29,00 m. Mot nord til regulert gate etter buelinjen BC med radius 225 m. og buelengde 42,59 m. Mot øst til tomt nr. 6 og 7 etter den rette linje CD 34,00 m. Mot syd til regulert intervall etter buelinjen DA med radius 250 m. og buelengde 25,62 m.

Tomten er avmerket.

Arealet er beregnet til 1011,9 m².

Bortfestningen skjer forøvrig på følgende vilkår:

1. Festetiden er 99 — ni og nitti — år regnet fra 1/6 1952.
2. For festet erlegges en årlig avgift av kr. 100. — som betales til sognepresten — eller den, som måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften, — innen kalenderårets utgang.

Etterat 25 år av festetiden er forløpet, kan det offentlige eller festeren, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som approberes av Kirkedepartementet, forlange avholdt skjønn til bestemmelse om hvorvidt og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøyes eller nedsettes. Festerens egne foranstaltninger — f. eks. oppdyrking eller andre forbedringer av parsellen — skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøyelsen, men kun forhold av annen art som f. eks. verdauk på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfundsforanstaltninger etc.

Skjønnets avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnelsemyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av vedkommende rekvisitent. På samme måte kan der kreves forholdt når 50 og 75 år av festetiden er forløpet eller når festeretten med departementets samtykke overgår til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor. Denne rett gjelder i

3. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

4. Parsellens innhegning (oppførelse og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegården.

Parsellen som må være bebygget innen 3 — ~~4~~ ^{1 - ett -} år fra nærværende kontrakts approbasjon, må ikke bebygges på en skjæmmende eller for naboeiendommen generende måte.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige erleggelse har prestegården 1ste prioritets panterett i de på parsellen oppførte eller oppførendes hus og anlegg.

For lån eller bidrag av det offentlige¹⁾ vikes dog prioritet med opptrengsrett etter vedkommende lån eller bidrag hvorhos også i andre tilfeller — på særskilt andragende derom — 1ste prioritets panterett for avgiften kan frafalles, når departementet finner å kunne samtykke deri.

6. Unnlattelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfallstid eller unnlattelse av parsellens bebyggelse innen den i post 4 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet forbrutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

¹⁾ Departementet forbeholder seg likeoverfor embedsgårdens bruker såvel ved festeforholdets inngåelse som nårsomhelst senere å treffe de i lov av 23de februar 1923 §§ 1 og 2, jfr. kgl. resolusjon av 22de juni 1923, omhandlede avgjørelser.

Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller lignende kunne overføres til andre, idet kontrakten er opphevet og festet opphørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforføyninger mot festeren, når disse også angår festeretten.

Festet kan i øvrig ikke oppheves eller oppsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjennelse treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overdragelse av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller fremleie er ugyldig uten sådant samtykke.

8. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler der ikke presten eller det offentlige noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer, hvormot parsellen, forsåvidt der ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortfeste til en ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire måneder etter festets opphør.

Skulle festet opphøre, mens der påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller 1ste prioritet for avgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet være berettiget til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besiddelse, hvormot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overførelse til ny leier.

9. I tilfelle av avståelse av parsellen eller deler derav til gate- og veigrunn eller lignende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembedet og innbetales til dette eller det offentlige uten at der tilkommer festeren noen annen erstatning herfor enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn. Kirkedepartementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse i festeavgiften i tilfeller hvor grunnavståelsen volder festeren særlig ulempe.

10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegården påhvillende skatter m. v. — Han må derhos bestride mulige utgifter til opparbeidelse av gater, (veier) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av presten eller det offentlige — å finne seg i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.

11. Festeren bærer alle med bortfestningen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysning.

12. Tomten skal brukes til: Boligtomt. Festeren må ikke uten samtykke av departementet drive handel, hotellvirksomhet, industriell bedrift o.l. på tomten. Tomtegrensene kan forandres hvis regulering gjør dette nødvendig.

13. De på parsellen stående trær disponeres av skogvesenet. Festeren gis fortrinsrett til å kjøpe trærne etter skogvesenets takst. Sådanne fortrinsrett må benyttes innen en av skogvesenet fastsatt frist, da den ellers bortfaller.

14. Det forbeholdes prestegården enhver forføyning til offentlig formål over den utenfor tomten liggende gategrunn uten vederlag. Festeren plikter uten erstatning å avstå fornøden plass på tomten og de på denne oppførendes bygninger til stolper og fester til fremføring av elektrisk kraft, telefon-, vann- og kloakkledninger.

1) Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Statens Pensjonskasse, Statens nedskrivningsbidrag og lignende.

M o, den 26. juni 1952.

Som bortfester:
Sverre Widsteen. s.

Som festere:
Kristine Nygaard. sign.
Jann Kristensen. sign.
Signhild Kristensen. sign.

Det attesteres at festeren Kristine Nygaard og Jan Kristensen egenhendig og i vårt nærvær har underskrevet denne kontrakt samt at de er over 21 år.

Ingvald Karlsen. sign. Nora Fossum. sign.

G o d k j e n t
på vilkår av at stempelmerker til kr. 25,- blir satt på kontrakten og kassert innen en måned fra idag.

Kirke- og Undervisningsdepartementet
Oslo den 30. oktober 1952.

Lars Moen. sign.

Thor Halvorsen. sign.

Rett gjenspart bekreftes:

Sverre Widsteen.
Sokneprest.





Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	19	Festenr.	767	Seksjonsnr.	5
Adresse	Gruvegata 10E, 8624 MO I RANA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Fastgebyr vann	1 672,56 kr
Fastgebyr avløp	2 119,92 kr
Vanngieb areal	3 454,68 kr
Avløpsgeb areal	4 290,96 kr
Eiendomsskatt	6 177,00 kr
Sum	17 715,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Fastgeb vann etter 01.07.25	15%	1	1769.85	1/1	0 %	1 769,85 kr
Fastgebyr avløp etter 01.07.25	15%	1	2145.90	1/1	0 %	2 145,90 kr
Vanngieb areal etter 01.07.25	15%	162	22.56	1/1	0 %	3 655,21 kr
Avløpsgeb areal etter 01.07.25	15%	162	26.81	1/1	0 %	4 342,65 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	3032162	2.00	1/1	0 %	6 064,00 kr
					Sum	17 977,61 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 03.10.2025

Kommune:	1833	Gnr:	20	Bnr:	19	Fnr:	767	Snr:	5
Eiendom/gate:	Gruvegata 10E								

Bestilt produkt	Årsgebyr renovasjon/septik
-----------------	----------------------------

BESKRIVELSE		RENOVASJON
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 694
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.09.2025

BESKRIVELSE	SEPTIK
Type abonnement/tank	Ikke aktuelt
Gebyr pr.tømming inkl. mva	
Siste tømming	
Tømmefrekvens	

	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no
	Dato: 06.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	20	Bnr:	19	Fnr:	767	Snr:	5
Adresse:	Gruvegata 10E, 8624 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Aktiv	1	4 år	2024	2024
Elementskorstein	Aktiv	1	4 år	2024	2024

Kommentar: Neste feiing kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0201	8 år	2022	2022

Kommentar: Neste tilsyn vil bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
-------	--------

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg påløper ved feietjenestens oppmøte etter varsel eller forutgående avtale. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2025):

Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet.

Kommentar: Feiing og tilsyn med fyringsanlegg som er utført før eierskifte, kan bli fakturert først etter eierskifte. Faktura vil da bli rettet til ny eier.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 30.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	19	Festenr.	767	Seksjonsnr.	5
Adresse	Gruvegata 10E, 8624 MO I RANA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner
- ☑ Reguleringsplaner

- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013		
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2014		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf		
Delarealer	Delareal	1 059 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn #4		
	KPBestemmelseHjemmel	krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	
Delarealer	Delareal	1 059 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn #2		
	KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg	
Delarealer	Delareal	1 059 m ²	
	KPHensynsonenavn H910		
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Delareal	1 059 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	B

Kommunedelplaner under arbeid

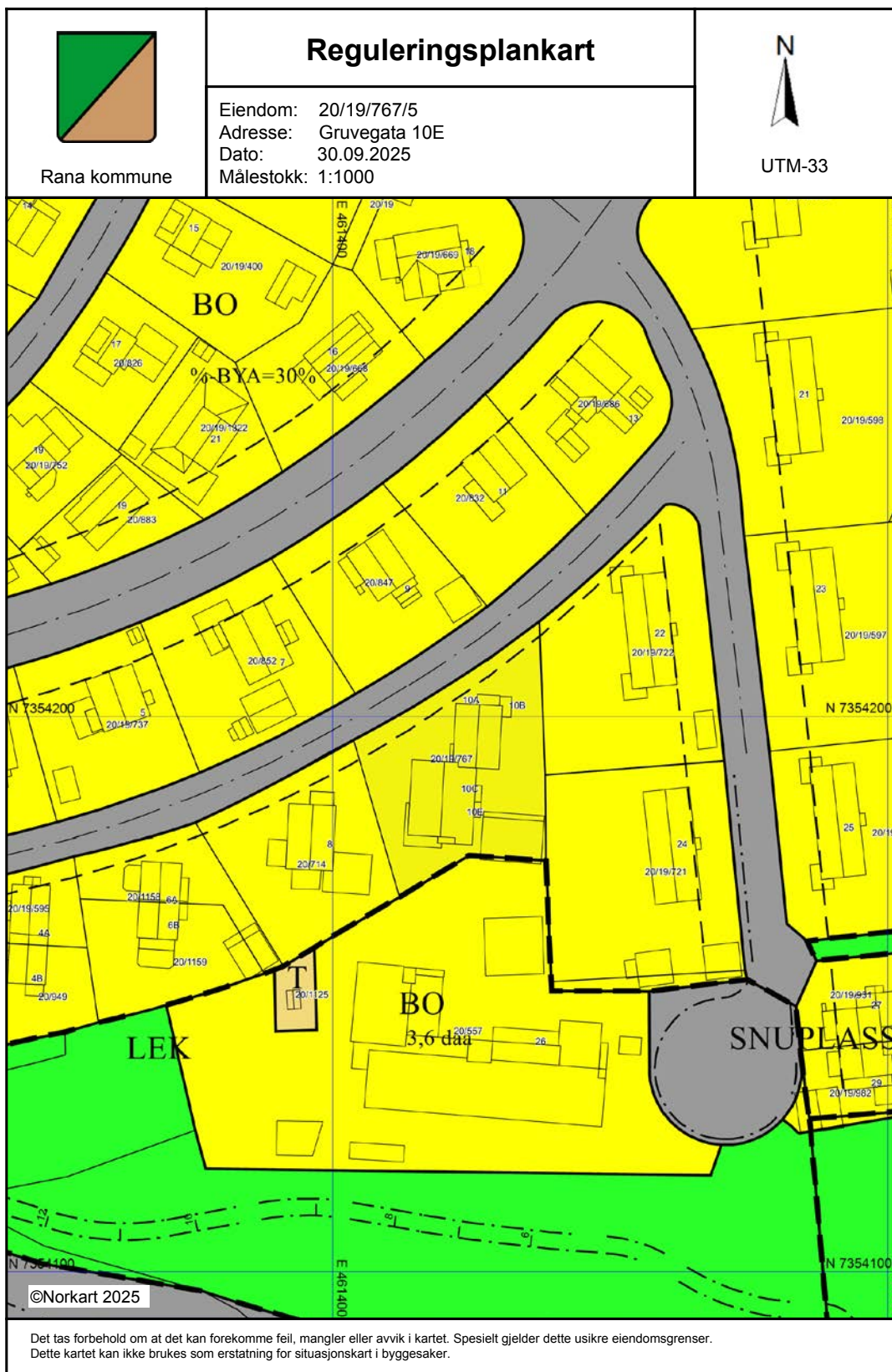
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDPBU2024
Navn	Kommunedelplan for byutvikling
Status	Planforslag
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2005				
Navn	Mo (Preben Kragh)				
Plantype	Eldre reguleringsplan				
Status	Endelig vedtatt arealplan				
Ikrafttredelse	16.05.1950				
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/6885/2005_bestemmelser%20rev.%2014.06.2023.pdf				
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>1 059 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Boliger</td></tr></table>	Delareal	1 059 m ²	Formål	Boliger
Delareal	1 059 m ²				
Formål	Boliger				



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

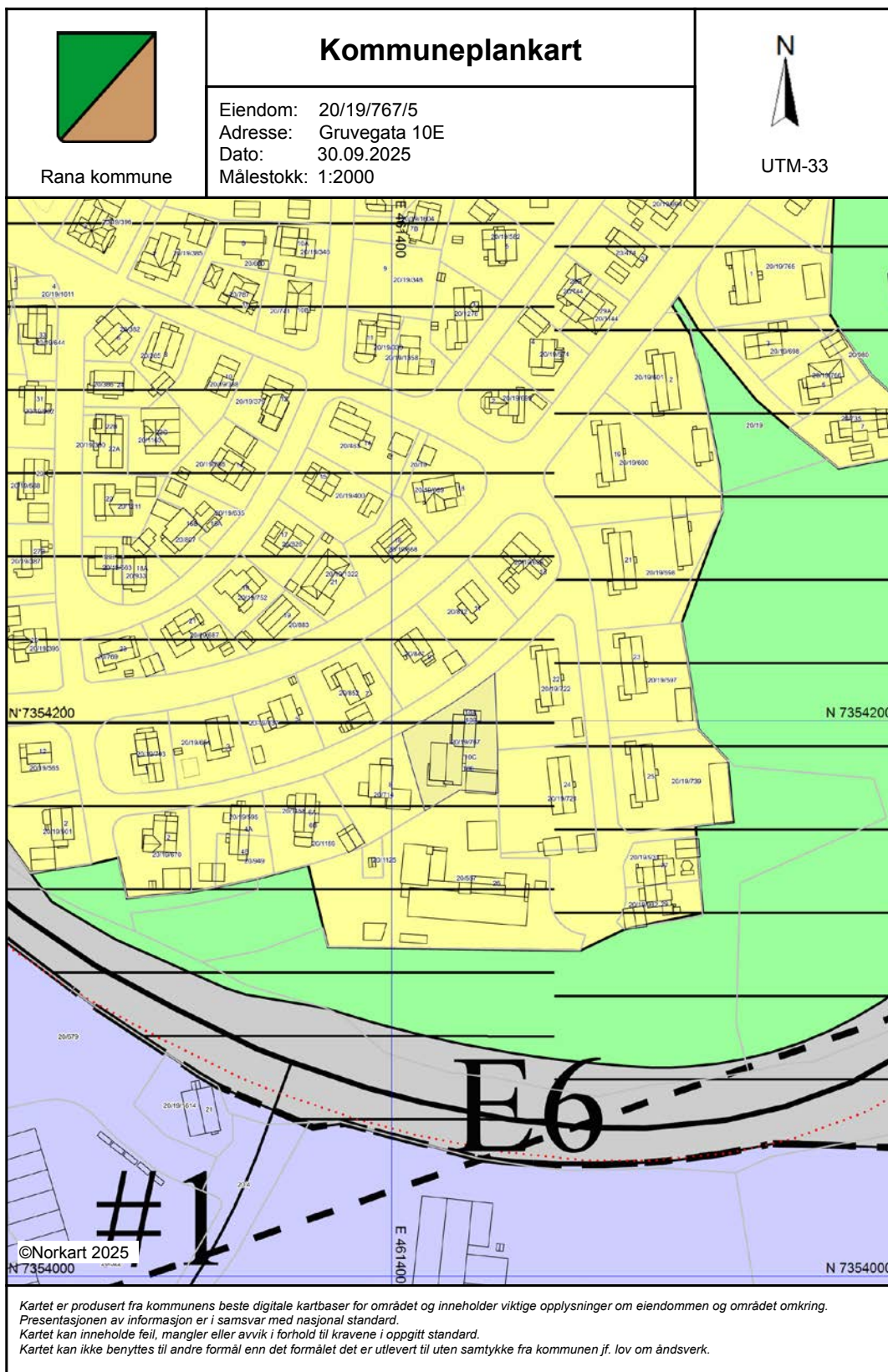
-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Friområder
-  Annet friområde
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg
-  Forretning/Kontor/Industri

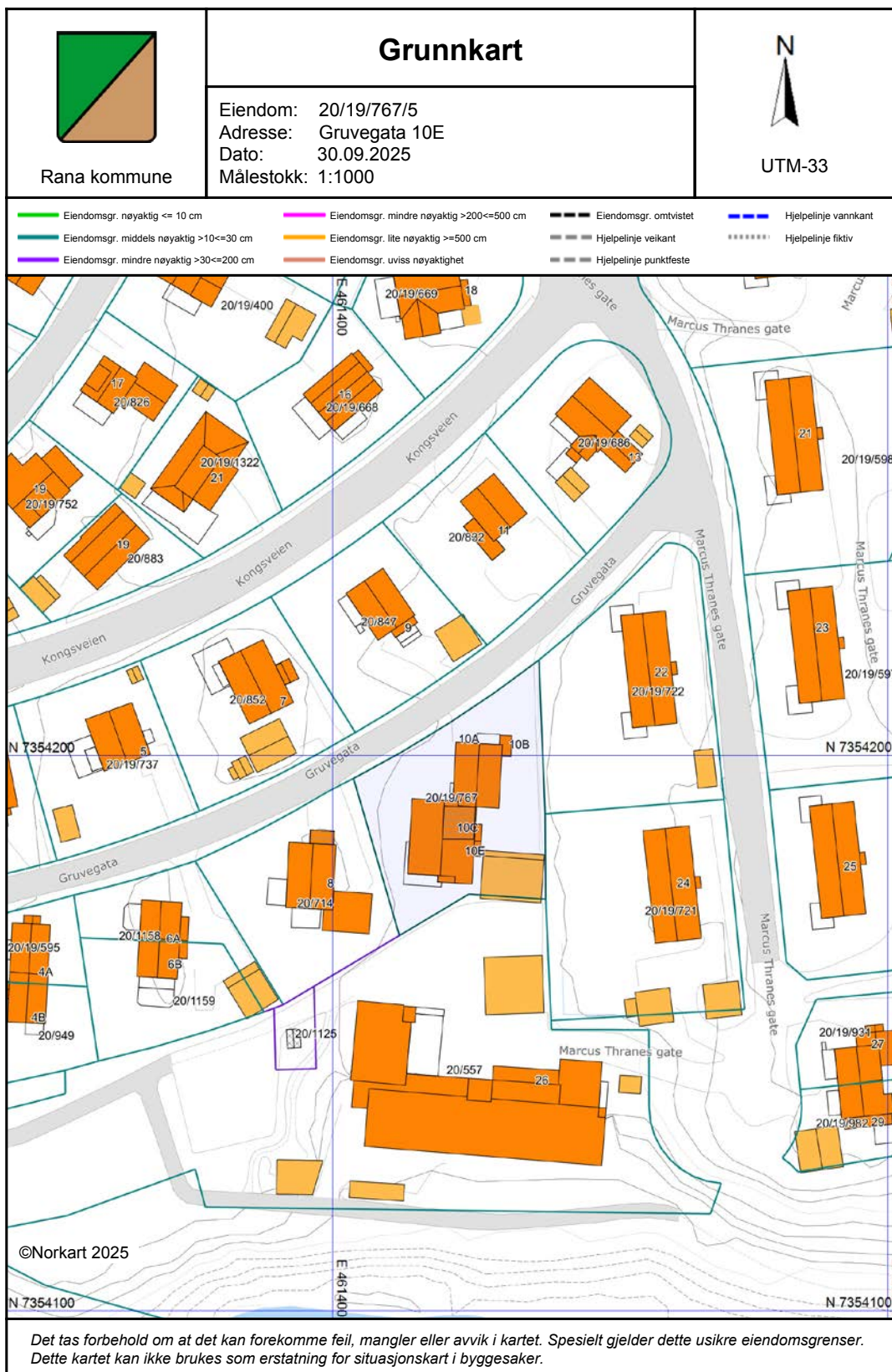
Reguleringsplan PBL 2008

-  Regulerthøyde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift kotehøyde





[illegible]

Nabolagsprofil

Gruvegata 10E - Nabolaget Stigerplatået/Mobekken - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Mobekkleira Linje 2, 200	7 min 0.6 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	13 min 1.1 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	19 min

Skoler

Lygheim skole (1-7 kl.) 272 elever, 17 klasser	8 min 3.3 km
Gruben barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	8 min 3.9 km
Selfors barneskole (1-7 kl.) 159 elever, 10 klasser	10 min 3.9 km
Hauknes skole (1-7 kl.) 203 elever, 12 klasser	10 min 5.9 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	17 min 1.5 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	10 min 4.2 km

Ladepunkt for el-bil

Clarion Hotel Helma	7 min
Recharge Esso Langneset	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

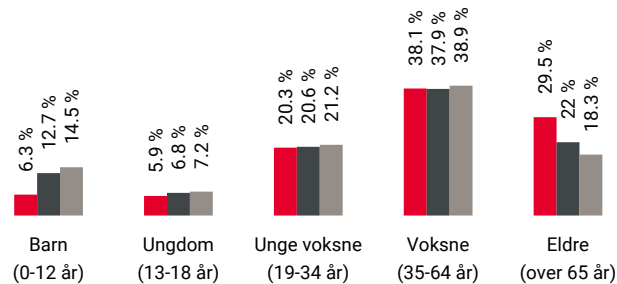
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stigerplatået/Mobekken	768	439
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kirketunet barnehage (0-5 år) 51 barn	10 min 0.8 km
Langnes barnehage (1-5 år) 63 barn	15 min 1.4 km
Barnas Hus (0-5 år) 47 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Mo PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Langneset	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



Gateparkering

Lett 84/100



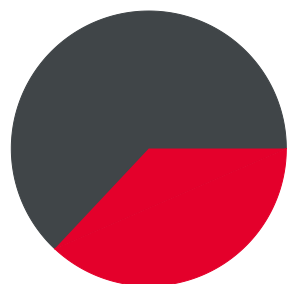
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

Moheia idrettspark	12 min	🚶
Aktivitetshall, fotball	1.1 km	
Rana ungdomsskole	17 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.5 km	
Feel24 Mo AMFI	10 min	🚶
EasyFit Mo i Rana	11 min	🚶

Boligmasse



37% enebolig
63% annet

Varer/Tjenester



Moensenteret

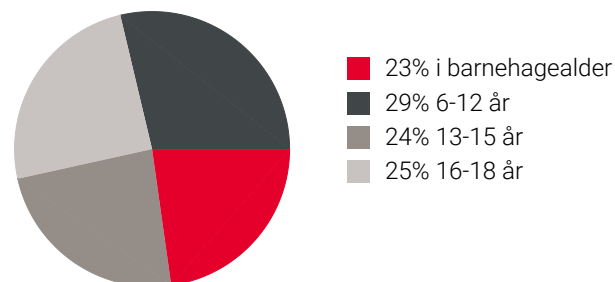
7 min 🚶



Apotek 1 Mo Handelspark

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



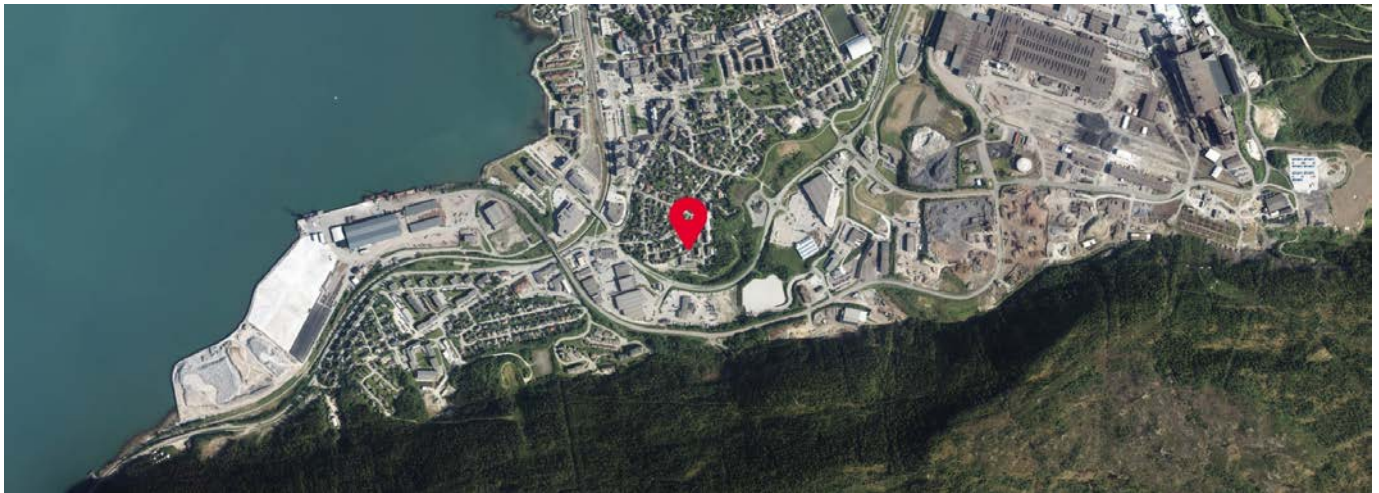
0%

56%

Stigerplataet/Mobekken
Mo i Rana
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Gruvegata 10E
8624 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iselin Nilsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 416 05 411
E-post: iselin.nilsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre