

A scenic view of a lake and snow-capped mountains seen through a window frame. The view is framed by white window panes and a wooden balcony railing. The landscape features a large blue lake in the foreground, surrounded by lush green forests. In the background, there are rugged mountains with patches of snow under a clear blue sky. The overall atmosphere is bright and serene.

**aktiv.**

Mogresfjellet 133, 8611 MO | RANA

**Godt vedlikeholdt og koselig hytte  
med uthus | Fantastisk utsikt,  
solforhold og turterreng | Garasje i  
Umbukta**



Eiendomsmegler MNEF

## Susanne Møgster Dahle

**Mobil** 901 76 857

**E-post** susanne.mogster.dahle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 28 940,-  
**Total ink omk.:** Kr 978 940,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 1 633,-  
**Selger:** Arild Bjarne Ulvang

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1989  
**BRA-i/BRA Total** 59/83 kvm  
**Tomtstr.:** 1000 kvm festet  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 147, bnr. 1, fnr. 102  
**Oppdragsnr.:** 1807260005

## Godt vedlikeholdt og koselig hytte med uthus. Fantastisk utsikt, solforhold og turterreng.

På en solrik høyde med storslått utsikt og skjernet beliggenhet finner du denne sjarmerende hytta, stedet hvor det gode hyttelivet virkelig kan begynne.

Hytten har en gjennomtenkt planløsning med to soverom og innbydende uteplasser som lar deg nyte naturen uansett vær. Den delvis overbygde terrassen og flere plattinger gjør det enkelt å flytte seg etter sol og vind. På en av plattingene finner du en stemningsfull utepeis.

På eiendommen er det også et praktisk uthus der deler er innredet med sanitærrom, dusj og badstue; ideelt etter tur, eller en kald vinterdag.

Med hytten kan kjøper overta leieforhold på garasje i Umbukta, samt at eier har et naust i Austervika som kan kjøpers i tillegg.

Velkommen til visning!

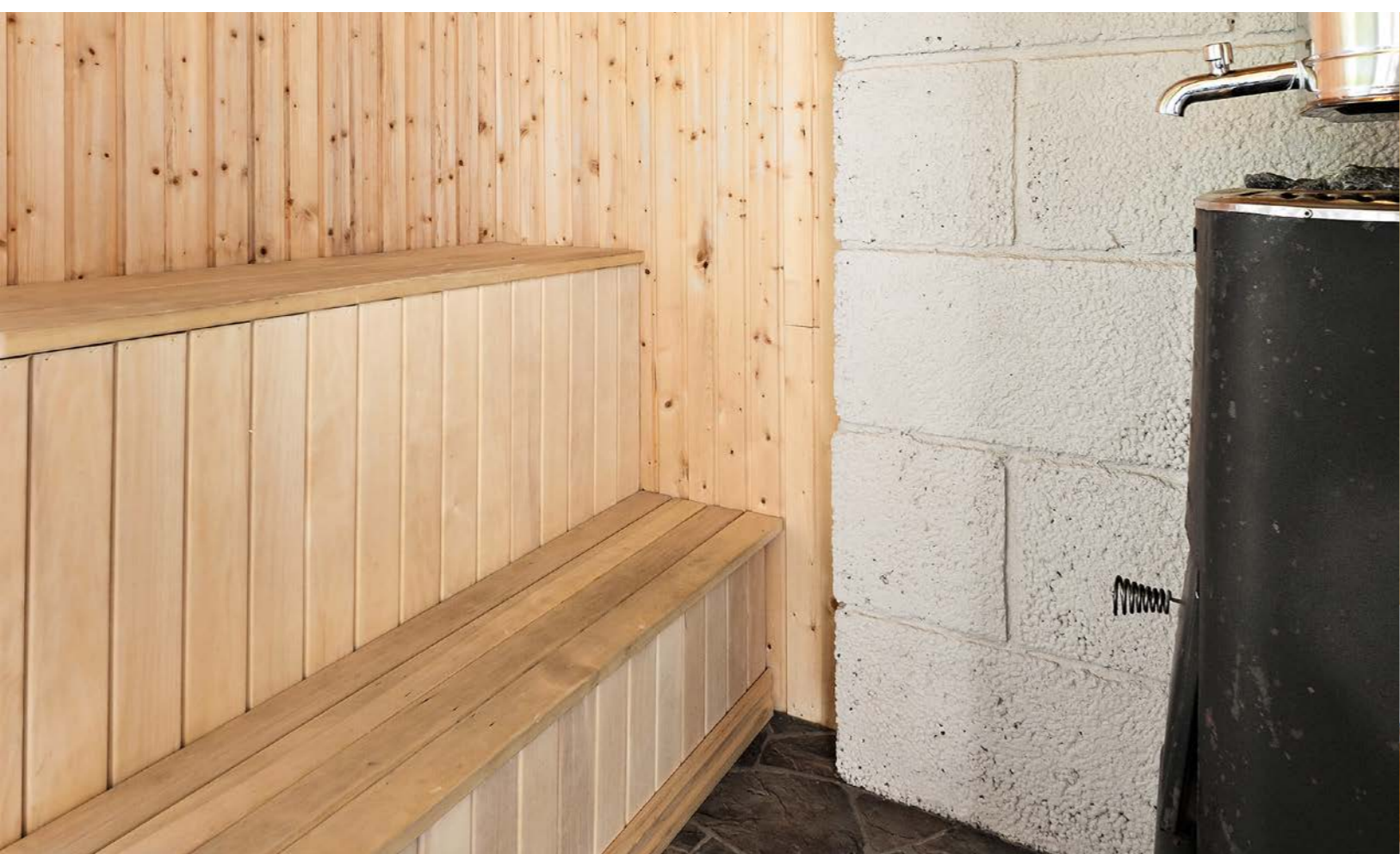


# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	18
Tilstandsrapport .....	30
Egenerklæring .....	64
Forbrukerinformasjon .....	100
Budskjema .....	101












Eier har et naust som kan kjøpes i tillegg om ønskelig. Naustet er i rekke med 6 enheter, byggeår 2010. Naustet er det som er helt til venstre.



Kjøper kan overta garasje i Umbukta. Årsavgiften for 2025 er kr. 6 918, og denne er betalt av selger. For øvrig vinterstid er det en stor parkeringsplass ved E12 med betalingsløsning.





**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**

# Om eiendommen

## Om hytten

### Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 88 kvm

BRA-i hytten, 59 m<sup>2</sup>:

Gang, bod, 2 soverom, stue og kjøkken.

BRA-E uthus, 24 m<sup>2</sup>:

Bod, sanitærrrom, badstue og vedbod. Uthus på ca 19m<sup>2</sup> og vedbod på ca 5m<sup>2</sup>.

TBA, 88 m<sup>2</sup>:

Åpent areal (TBA) er terrasse, plattinger og altan i ulike nivåer på ca 88m<sup>2</sup>. Ca 15m<sup>2</sup> av dette er takoverbygd foran stue samt en liten del ved siden av uthus.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitt rombenevnelse for hytten og uthuset er basert på dagens bruk. Godkjente tegninger datert 25.03.1988 har ingen rombenevnelse for verken hytten eller uthuset. Se punkt om tegninger/ midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest i salgsoppgaven.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

ca. 1000 kvm

### Tomtebeskrivelse

Punktfestet naturtomt. Hytta ligger i svakt hellende, kupert terreng med noe vegetasjon og berg.

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Eierne av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eierne av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal på ett dekar, medregnet der huset eller husene står og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt.

### Årlig festeavgift

Kr 1 633

### Festetid

Hytten:

Festetiden er 80 år regnet fra 01.01.1988. Festeren har rett til å kreve festet forlenget for 10 år ad gangen på nærmere vilkår. Retten til forlengelse gjelder ikke om det blir aktuelt å bruke tomten til et statlig eller kommunalt formål.

### Regulering av festeavgift

Hytten:

Festeavgiften for 2025 kr. 1 633 er betalt av selger. Festeavgiften kan reguleres hvert 10 år. Festeavgiften ble sist regulert i 2018. Neste regulering blir i 2028 og i henhold til konsumprisindeks forutsatt at det fortsetter å være fritidsformål.

Festeavgift reguleres ikke ved eierskifte forutsatt at det fortsetter å være fritidsformål.

Det er ikke utført engangsløft av festeavgift i følge Statskog.

Annet:

Statskog gjør oppmerksom på at overføring av bygg på festetomt kan føre til en endring av festeformålet. For eksempel: Bygg på festet grunn selges fra en privatperson til et foretak, en organisasjon eller en offentlig eier. Aktuelt regelverk og vilkår for leie av tomten kan da bli endret, bl.a. med tanke på festeavgiftens størrelse, regulering av festeavgiften og ev. adgang til å innløse tomten. Det kan bli aktuelt å inngå en ny festekontrakt på oppdaterte vilkår med ny eier av bygg.

### Innløsningsvilkår festekontrakt

På spørsmål om mulighet for innløsning av festetomt henviser Statskog til tomtefesteloven. Ved spørsmål om innløsning av festetomten, ta kontakt med Statskog.

### Festekontrakt datert

01.01.1988.

### Bortfesters transportgebyr

Kr 3 800

### Beliggenhet

Mogressfjellet ligger 40 km øst for Mo i Rana i Nordland fylke, like ved riksgrensen til Sverige.

I Mogressfjellet hytteforening er det 233 hytter fordelt på 90 hytter i gammelområdet og 143 i nyområdet.

Hytten ligger rett sør for Dobbeltjønna, og like ovenfor Grunnvatnet.

Hytten har skjermet beliggenhet og gode solforhold på en høyde med nydelig utsikt mot blant Grunnvatnet, Gresfjellet, Rempen, Akersvatnet og Tverrostafjellet. Flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser som byr på gode turopplevelser året rundt med turgåing, ski, bærplukking, jakt og fiske. For nærmere beskrivelse av beliggenhet se kart på finn.no eller vedlagt i salgsoppgaven.

### Adkomst

Vinterstid:

Adkomst fra E12 via parkeringsplass i Umbukta. Tillatelse for kjøring av skuter må søkes hos Rana Kommune.

Sommerstid:

Sommerstid er det parkeringsplass inne i hytteområdet med adkomst fra E12 over Umskardet og via Akersvassveien. Det er flere stier du kan gå til hytten. Nåværende eier har hovedsakelig fulgt tursti via Dobbeltjønna, en gangtur på ca. 40 minutter, eller kjørt med egen båt.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en hytte fra 1989 og et frittstående uthus med samme byggeår.

### Bygningssakkyndig

Helgeland bbl v/Olaf Karstensen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Hytten:

Enkel beskrivelse av byggemåte i henhold til tilstandsrapport:

Byggeår 1989 i følge eier. Det er byggegrunn av fjell.

Hytten er fundamentert på betongpilarer på fjell, i følge eier. Taktekkingen er av pappshingel. Takrenner og nedløpsrør av plast. Heldekkende beslag over pipe. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har stående villmarkskledning. Saltakkonstruksjon med sperrer over synlige tømmeråser. Hytten har åpen himling. Trevinduer med koblet glass fra byggeår. Malt panelt ytterdør med glass og malt balkongdør i tre med glass, begge fra byggeår. Platting, terrasse og altan i ulike nivåer på totalt ca. 88m<sup>2</sup> av impregnerte materialer, fundamentert på betongpilarer. Rekkverk av bord. Flere trapper mellom ulike nivåer av tre.

Uthus:  
Enkel beskrivelse av byggemåte i henhold til tilstandsrapport:  
Byggeår 1989 i følge eier. Uthus fundamentert på pilarer med trebjelkelag. Vegger av stenderverk og kledd utvendig med stående villmarkskledning. Saltakskonstruksjon av takstoler, kledd med pappshingel. Uthuset er delvis isolert og kledd innvendig med trepanel. Vinduer av tre med 2 lags isolerglass og koblede vinduer. Ytterdør av type panelt boddør. Det er innlagt 12 volt strøm. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**Verditakst**  
Kr 1 100 000

**Sammendrag selgers egenerklæring**  
Når kjøpte du eiendommen? Hytte i Mogressfjellet bygd av meg selv 1988/1989 og eid siden.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt

endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Utvidelse av uthus utført av meg selv.  
Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Ja. Det er godkjent brukstillatelse på hytten. For uthuset er det søkt om brukstillatelse, søknaden er ikke godkjent, er pr dato ikke påklaget.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja. Det er foretatt tilstandsvurdering med tilgjengelig rapport av autorisert takstselskap, Helbo. Salgsrapport er utarbeidet av REDE eiendomsmegler.

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Velkommen til ekte hyttekos i Mogressfjellet!**  
Velkommen til Mogressfjellet 133!

På en solrik høyde med storslått utsikt og skjermet beliggenhet finner du denne sjarmerende hytta – stedet hvor det gode hyttelivet virkelig kan begynne.

Hytten har en gjennomtenkt planløsning med to soverom og innbydende uteplasser som lar deg nyte naturen uansett vær. Den delvis overbygde terrassen og flere plattinger gjør det enkelt å flytte seg etter sol og vind. På en av plattingene finner du også en stemningsfull utepeis – perfekt for lange sommerkvelder.

På eiendommen er det også et praktisk uthus der

deler er innredet med sanitærrom, dusj og badstue – ideelt etter tur, eller en kald vinterdag.

Med hytten kan du overta leie av garasje i Umbukta, samt at eier har et naust i Austervika som kan kjøpes i tillegg.

Dette er stedet for deg som ønsker ro, naturopplevelser og ekte hyttekos.

Hytten kan overtas snarlig om ønskelig.

Velkommen til visning!

**Innvendig standard**  
Innvendig standard i hytten med enstavs laminat på alle gulv foruten gang og bod som har furugulv. Trepanel på vegger og i himling der de fleste overflatene er beiset. Gulv med trebjelkelag. Innvendig har hytten malte fyllingsdører. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-kums benkebeslag. Det er gassdrevet kjøleskap og komfyr samt en fryser på gass som står i gangen. Gassbeholder i gang med kobberør og tilkoblingsslanger. Glassplate på vegg bak komfyr. Det er etablert "kjølerom" under bjelkelag i kjøkkenet med luke i gulvet, som er murt og isolert.

Tekniske installasjoner:  
- Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.  
- Kjøkkenventilator med avtrekk ut.  
- Solcelleanlegg og batteripakke med komplettering av strømmengde fra aggregat som står i uthus.  
- Spenningsomformer fra 12 til 230 volt plassert i soverom sammen med batterier.

**Feil og mangler**

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG3, TG2 og TGIU:

TG3 (store eller alvorlige avvik):  
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er noen mindre partier som mangler rekkverk. Det er krav til rekkverk der det er en høydeforskjell på 50cm. Rekkverkshøyde er ca. 72cm. Dagens krav er 1m.  
- Utvendige trapper: Det mangler rekkverk på trapper.  
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
- Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Det foreligger ikke dokumentasjon på elanlegget og det anbefales at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll. Utdrag fra selgers egenerklæring vedrørende elektrisk anlegg som vedlagt i tilstandsrapporten på side 11 og 12.  
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.  
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Solcellestrøm ble montert ca. 1990.  
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført

av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Nei. Montasjen ble gjort av meg selv.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Nei, det er ikke gjort endringer på selve anlegg, men omformer er ettermontert ca 2006.

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Pappshingel er fra byggeår.

- Nedløp og beslag: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det mangler snøfangere. Det er krav til snøfangered der snø og is kan medføre skade.

- Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er skjevheter i takkonstruksjonen, med en svai i mønet fra innvendig skillevegg til soverom og ut over stue.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Soveromsdør tar i karm.

- Terrengforhold: Hytta ligger i NVEs aktsomhetskart for flom. Det er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og

planbestemmelser.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Radon: Radonmåling er ikke relevant.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

### **Innbo og løsøre**

Hytta selges med det som finnes av innbo og løsøre i hytta på visningstidspunktet. Innbo og løsøre som medfølger omfatter blant annet:

- Senger på begge soverom
- Oppbevaringsmøbler som kommoder og skap
- Sofa, sofabord og spisestuemøblement
- Tv-bord, tv, dekoder
- Hagestoler og bord
- 2 aggregat
- Diverse verktøy og utstyr m.m. i uthus

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med.

Hvitevarer som medfølger: Komfyr, kjøleskap og fryser som går på gass. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er montert parabol fra Canal Digital, Allente. Dekoder medfølger. Kjøper må tegne eget abonnement.

### **Parkering**

Kjøper kan overta nåværende eier sin garasje i Umbukta om ønskelig. Kjøper forplikter seg da til å betale årlig årsavgift. Årsavgiften for 2025 er kr. 6

918, og denne er betalt av selger.

Det er en stor parkeringsplass ved E12 med betalingsløsning. For mer informasjon om timespris, døgnpris samt årskort for bil og henger, søk opp Mogresfjellet Hytteforening på [www.youpark.no](http://www.youpark.no).

### **Naust - medfølger ikke - kan kjøpes i tillegg**

Naust - medfølger ikke - kan kjøpes i tillegg Eier har et naust i Austervika som kan kjøpes i tillegg, pris kr. 150 000. Gebyr til bortfester Statskog for overføring av festeretten er kr. 3 800. Naustet står på gnr. 147, bnr. 1, fnr. 9048 i Rana kommune.

Enkel beskrivelse av byggemåte i henhold til tilstandsrapport:

Byggeår 2010 i følge eier. Naust i rekke med 6 enheter. Det er ikke vegger mellom enhetene. Naustet er fundamentert på ringmur og støpt dekke. Vegger av stenderverk kledd utvendig med tømmermannskledning. Saltakskonstruksjon av takstoler, kledd med stålplater. Naustet er ikke kledd innvendig. Portåpning med labankdør. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Areal, naust:

BRA-E naust, 17 m<sup>2</sup>:

Totalt areal på bygningen er ca 100m<sup>2</sup>. Hver enhet ca 17m<sup>2</sup>.

Vedrørende festeforhold naust:

Festeavgiften for 2025 kr. 889 er betalt av selger. Festeavgiften reguleres årlig og i henhold til konsumprisindeks, samt regulering etter tomteverdi hvert 20 år, neste gang i 2040. Festeavgift reguleres

ikke ved eierskifte forutsatt at det fortsetter å være fritidsformål.

Engangsløftet av festeavgiften er utført i følge Statskog. Festetiden er 80 år regnet fra 01.01.2000. Når festetiden er utløpt, kan festet forlenges i henhold

til tomtelovens regler. I følge Statskog er ikke festeforholdet for naustet tinglyst. Festeretten overføres fra nåværende eier til ny eier ved utfylling av skjøte. Dersom ny kjøper ønsker festeforholdet tinglyst vil det tilkomme diverse gebyrer for matrikulering (oppmåling tomt), gebyr/ omkostninger til Rana Kommune og Kartverket. Dersom festeforholdet ønskes tinglyst av kjøper, bekostes dette av kjøper.

### **Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Hytten varmes opp med vedfyring.

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke i stue.

Kommentar fra Rana kommune:

Det har aldri vært utført tilsyn eller feiing av pipeløpene.

Første gangs feiing og tilsyn med fyringsanlegg på denne eiendommen er planlagt i løpet av 2025.

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. 1164 pr. røykløp. Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 1164 pr. bruksenhet.

#### Energimerke

F - Oransje

#### Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### Prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 950 000

#### Totalpris kjøper

950 000 (Prisantydning)

#### Omkostninger

23 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 800 (Transportgebyr bortfester Statsskog)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

28 940 (Omkostninger totalt)

45 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

978 940 (Totalpris. inkl. omkostninger)

995 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

998 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

#### Informasjon om kommunale avgifter og renovasjon

Det er ingen kommunale gebyrer eller eiendomsskatt registret på denne eiendommen hos Rana kommune.

#### Renovasjon:

Fritidsrenovasjon: Årsgebyr kr. 1 113 for 2025 er betalt av selger.

I henhold til festekontrakt blir fester medlem av Mogresfjellet hyttevelforening, og vedtekter for Mogresfjellet hytteområde inngår som en del av festekontrakten, og fester plikter å rette seg etter disse. Lovlig fattede beslutninger om endring i vedtektene er bindende for festeren.

Årskontigenten for 2025 er kr. 400,-. Vedtekter for hytteforeningen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 153 019 for år 2023

#### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/ Altinn og gjelder året 2023.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig: 25 % av markedsverdi opptil 10 millioner, 70 % av overskytende beløp. For sekundærbolig gjelder følgende: Formuesverdien er 100 % av beregnet markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### Tilbud om 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 147, bruksnummer 1, festenummer

102 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:

1833/147/1/102:

16.02.1988 - Dokumentnr: 1025 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 730

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1984 - Dokumentnr: 923 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:147 Bnr:1

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Hytten:

Det foreligger stemplede tegninger datert

25.03.1988. Det ble utstedt brukstillatelse

15.08.2025.

Uthus:

Det foreligger stemplede tegninger datert

25.03.1988. Arbeidet er ikke avsluttet med

midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest. Ettersom

uthus er søkt godkjent før 01.01.1998 er det ikke

lengre mulig å få utstedt ferdigattest. Det skal i slike

tilfeller foreligge brukstillatelse for å lovlig kunne

bruke uthuset. Eier har i forbindelse med søknad om brukstillatelse (sendt høst 2025) søkt dispensasjon for samlet bebygd areal, krav til grunnflate for uthus og takvinkel. Det ble av kommunen gitt avslag på søknad om dispensasjon for tillatt samlet bebygd areal, og dermed behandles ikke søknadene om dispensasjon fra bestemmelsene om takvinkel og tillatt grunnflate. Søknaden gjelder et tilbygg til eksisterende uthus på fritidseiendommen. Dette utgjør en overskridelse på 20 % større enn hva det åpnes for i reguleringsbestemmelsen. Fullstendig vedtak kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

Stemplede tegninger datert for både hytten og uthuset mangler innvendig rombenevnelse, og megler har dermed ikke mulighet til å kontrollere lovligheten rundt bruken av de ulike rom.

Det er registrert følgende avvik mellom tegninger og slik hytten fremstår i dag:

- Inntegnet bod i stue er fjernet.
- Plassering av pipe er endret.
- Gangen er avdelt med en bod.
- Det er for øvrig bygd en del plattinger mellom hus og uthus.

Det er registrert følgende avvik mellom tegninger og slik uthuset fremstår i dag:

- Boden er bygget speilvendt i forhold til tegninger.
- Boden er tilbygd/ forlenget i bakkant, samt vedbod på siden av uthus som ikke er inntegnet.

Naust (kan kjøpes i tillegg):

Det foreligger ikke tegninger, byggetillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for naustet/ naustrekken. Det tas spesifikt forbehold om at naustet/ naustrekken sannsynligvis er ulovlig

oppført. Eier har startet en søknadsprosess til Rana Kommune for å få naustet godkjent. Det gis ingen garanti for at godkjenning blir gitt.

Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften «Ferdigattest/ brukstillatelse». Ytterste konsekvens kan være krav om riving/ tilbakeføring til opprinnelig stand.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei, vann eller avløp.

Sommerstid hentes vann rett bak hytten. Vinterstid har nåværende eier hentet vann litt lenger bort fra hytten.

Det er etablert oppvaskkum på kjøkken i hytten, samt vask på sanitærrom og sluk i hyttedusj som leder gråvann via rør til egen grøft nedenfor hytta.

I henhold til vedtektene til Mogresfjellet hytteforening punkt 4 er det ikke tillatt med innlagt vann i hyttene. Vann bør hentes på anviste steder. Spillvann (vaskevann) skal infiltreres i grunnen ved at det føres til synkekummer.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med ID3032 Hytteområdet i Mogresfjellet. Ikrafttredelse 05.07.1983. Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2023-2033 for Rana. Kommuneplan kan mottas etter henvendelse til meglerkontor.

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

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**

Avklares i forbindelse med budgivning. Hytten kan overtas snarlig om ønskelig.

Hytten vil bli rengjort (men ingen rundvask av vegger, gulv, tak etc.) i forkant av overtagelse.

## 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.

## 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 dekningsalg for kjøpers regning.

## Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

## Meglernes vederlag

Meglerprovisjon fast pris kr. 55 000. I tillegg betales markedsføringspakke kr. 12 000, tilretteleggingshonorar kr. 10 000, oppgjørshonorar kr 5 900 og grunnboksopplysninger kr. 260. Visningshonorar kr. 5 000. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

## Ansvarlig megler

Susanne Møgster Dahle  
Eiendomsmegler MNEF  
susanne.mogster.dahle@aktiv.no  
Tlf: 901 76 857

## Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana,  
organisasjonsnummer 979159722  
Ole Tobias Olsens gate 5, 8622 Mo i Rana

## Salgsoppgavedato

23.02.2026

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Mogresfjellet 133, 8618 MO I RANA  
RANA kommune  
# gnr. 147, bnr. 1, fnr. 102



## Markedsverdi

**1 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.06.2025 Rapportdato: 03.07.2025 Oppdragsnr.: 21602-1072 Referansenummer: CE1872

Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen Vår ref: J.R.Hansen



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.

## Helbo Takst

er en underavdeling til Teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 3 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost: post@helgelandbbl.no eller til jrh@helgelandbbl.no

### Rapportansvarlig

Olaf Andreas Karstensen  
Uavhengig Takstingeniør  
oak@helgelandbbl.no  
970 88 493

### Medansvarlig

John-Roger Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
jrh@helgelandbbl.no  
911 31 448



## 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 fuktøk.

### 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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling 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 straktiltak 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 funksjonsvikt 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

Hytta er bygd av nåværende eier og fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimering, etc. Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1989

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av plast, Heldekkende beslag over pipe.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående villmarkskledning. Saltakkonstruksjon med sperrer over synlige tømmeråser. Hytta har åpen himling. Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår. Bygningen har malt panelt ytterdør med glass. Malt balkongdør i tre med glass. Begge fra byggeår. Platting, terrasse og altan i ulike nivåer på totalt ca 88m<sup>2</sup> av impregnerte materialer, fundamentert på betongpilarer. Rekkverk av bord. Flere trapper mellom ulike nivåer av tre.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Det er laminat på alle gulv foruten gang og bod som har furugulv. På veggene er det trepanel. Himlingene består av trepanel. Gulv med trebjelkelag. Største planavvik målt til 5mm i hele stuerommet.

Radonmåling er ikke relevant. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke i stue. Pipe er ikke oppsøkt for offentlig feiing og tilsyn, i følge Rana feievesen. Hytta står på betongpilarer, ståldragere med trebjelkelag og stubbegulv. Lav høyde under bjelkelag og opplagring av materialer er derfor kun observert stedvis fra ytterkant. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er kjølerom under bjelkelag i kjøkken med luke i gulvet, som er murt og isolert.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulvet, paneling på vegger og i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-kums benkebeslag. Det er gassdrevet kjøleskap og komfyr samt en fryser på gass som står i gangen. Gassbeholder i gang med kobberør og tilkoblingslanger. Glassplate på vegg bak

komfyr. Målt med fuktindikator foran benk uten forhøyede verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken og ventiler i vegger. Hytta har solcelleanlegg og batteripakke med komplettering av strømmengde fra aggregat som står i uthus. Det er spenningsomformer fra 12 til 230 volt plassert i soverom sammen med batterier. Boligen har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Hytta er fundamentert på betongpilarer på fjell, i følge eier. Hytta ligger i svakt hellende terreng.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	100 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m <sup>2</sup>
Totalpris	1 150 000

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 250 000
---------------------------------------	-----------

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

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

Det foreligger tegninger datert 16.03.1988. Tegninger har ikke romsbeskrivelse. Det er følgende avvik mellom tegninger og slik bygget fremstår i dag: Inntegnet bod i stue er fjernet. Plassering av pipe er endret. Gangen er avdelt med en bod. Det er for øvrig bygd en del plattinger mellom hus og uthus.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

#### Uthus med vedbod

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

Det foreligger tegninger datert 16.03.1988. Tegninger har ikke romsbeskrivelse. Det er følgende avvik mellom tegninger og slik bygget fremstår i dag: Boden er bygget speilvendt i forhold til tegninger. Boden er tilbygd/forlenget i bakkant, samt vedbod på siden av uthus som ikke er inntegnet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Eier jobber med å fremskaffe midlertidig brukstillatelse.

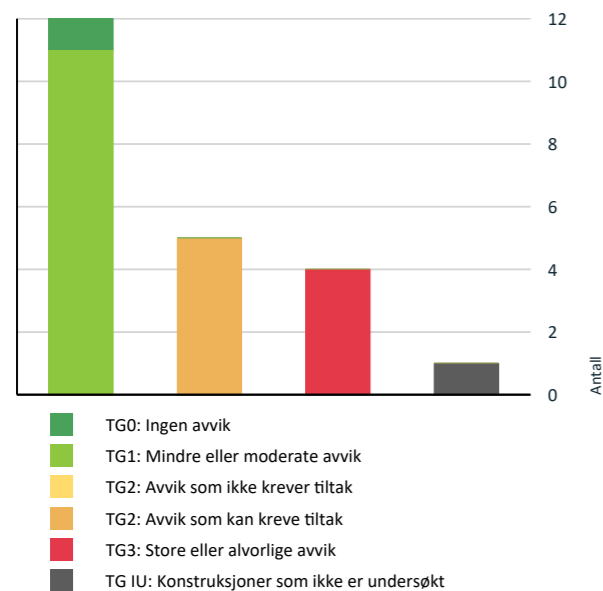
#### Naust/garasje i rekke.

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bygning eller eierforhold. Eier har dokumentasjon som ikke er fremvist.

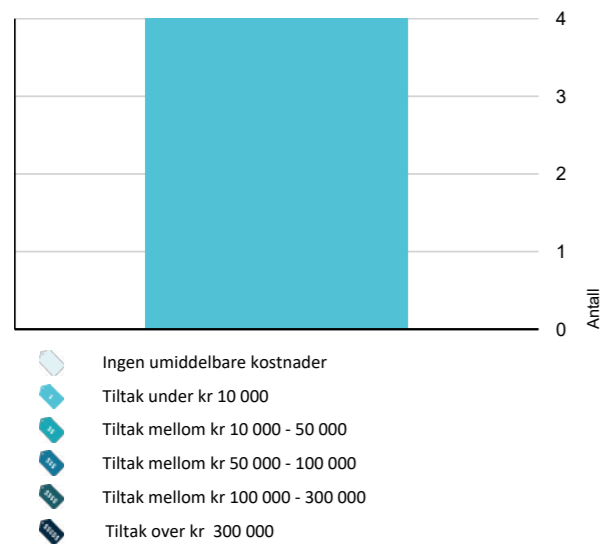
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som uthus og naust er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**  
I følge eier.

#### Anvendelse

Hytta var bebodd ved befaringen

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

Pappshingel er fra byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

#### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plast, Heldekkende beslag over pipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere. Det er krav til snøfangered der snø og is kan medføre skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Taket har lav takvinkel slik at snøfangere ikke er nødvendig ved pappshingel som takteking.

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående villmarkskledning.



Museklosser i nerkant av kledning

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Salttakkonstruksjon med sperrer over synlige tømmeråser. Hytta har åpen himling.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i takkonstruksjonen, med en svai i mønet fra innvendig skillevegg til soverom og ut over stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

I følge eier har det vært skjevheter i mange år og tilstanden er stabil. Med tanke på skjevheter burde mønedrager ha opplegg på drager som går på tvers av stuerommet. Bør undersøkes ytterligere.



## Tilstandsrapport



### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår.



### ! TG 1 Dører

Bygningen har malt panelt ytterdør med glass.  
Malt balkongdør i tre med glass. Begge fra byggeår.



### ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting, terrasse og altan i ulike nivåer på totalt ca 88m<sup>2</sup> av impregnerte materialer, fundamentert på betongpilarer. Rekkverk av bord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

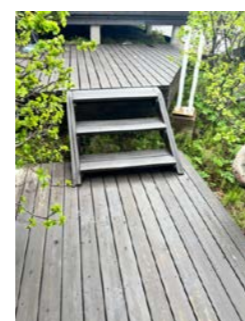
Det er noen mindre partier som mangler rekkverk. Det er krav til rekkverk der det er en høydeforskjell på 50cm.

Rekkverkshøyde er ca 72cm. Dagens krav er 1m.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### ! TG 3 Utvendige trapper

## Tilstandsrapport

Flere trapper mellom ulike nivåer av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Det er laminat på alle gulv foruten gang og bod som har furugulv.  
På veggene er det trepanel.  
Himlingene består av trepanel.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv med trebjelkelag. Største planavvik målt til 5mm i hele stuerommet.

### ! TG IU Radon

Radonmåling er ikke relevant.

### ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke i stue.  
Pipe er ikke oppsøkt for offentlig feiing og tilsyn, i følge Rana feievesen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



### ! TG 1 Kryp Kjeller

Hytta står på betongpilarer, ståldragere med trebjelkelag og stubbegulv.  
Lav høyde under bjelkelag og opplagring av materialer er derfor kun observert stedvis fra ytterkant.



### ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Soveromsdør tar i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

### ! TG 1 Andre innvendige forhold

## Tilstandsrapport

Det er kjølerom under bjelkelag i kjøkken med luke i gulvet, som er murt og isolert.

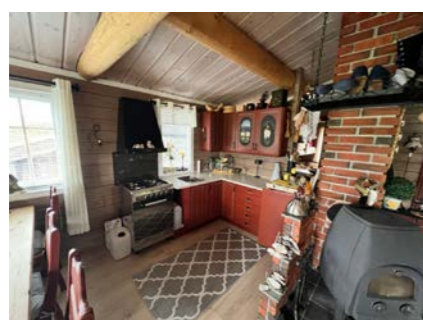


### KJØKKEN

#### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulvet, paneling på vegger og i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-kums benkebeslag. Det er gassdrevet kjøleskap og komfyr samt en fryser på gass som står i gangen. Gassbeholder i gang med kobberør og tilkoblingslanger. Glassplate på vegg bak komfyr. Målt med fuktindikator foran benk uten forhøyede verdier.



#### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken og ventiler i vegger.

#### TO 3 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 forenklete 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.*

Hytta har solcelleanlegg og batteripakke med komplettering av strømmengde fra aggregat som står i uthus. Det er spenningsomformer fra 12 til 230 volt plassert i soverom sammen med batterier.

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.  
**1990 Solcellestrøm ble montert ca 1990**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Montasjen ble gjort av meg selv.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

## Tilstandsrapport

Nei

Nei, det er ikke gjort endringer på selve anlegg, men omformer er ettermontert ca 2006

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?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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 varmtvannsbereider, 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?  
**Ukjent**

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?  
**Nei**

#### Generell kommentar

Det foreligger ikke dokumentasjon på elanlegget og det anbefales at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



#### TO 0 Branntekniske forhold

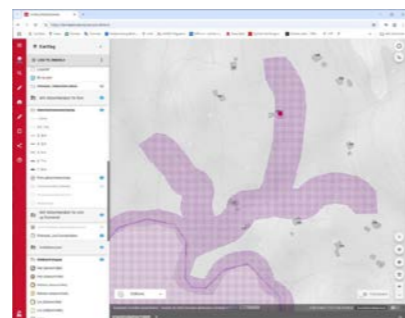
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av 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 forenklete 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 har det nødvendige utstyr som er pålagt av forskriftskrav.

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?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Tilstandsrapport



### Vann- og avløp

Hytta har ikke innlagt vann. Vann hentes fra anviste plasser.  
Hytta har vasker og sluk fra hyttedusj med gråvann, som går i rør til egen grøft nedenfor hytta.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på betongpilarer på fjell, i følge eier.

### TG 2 Terrengforhold

Hytta ligger i svakt hellende terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hytta ligger i NVEs aktsomhetskart for flom. Det er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak

## Bygninger på eiendommen

### Uthus med vedbod



#### Anvendelse

Lagring av utsyr og ved samt vaskerom og badstue.

#### Byggeår

1989

#### Kommentar

I følge eier.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel beskrivelse av uthus.

Uthus bestående av bod, vaskerom, badstue og tilbygget vedbod.

Uthus fundamentert på pilarer med trebjelkelag.  
Vegger av stenderverk og kledd utvendig med stående villmarkskledning.  
Saltakskonstruksjon av takstoler, kledd med pappshingel.  
Uthuset er delvis isolert og kledd innvendig med trepanel.  
Vinduer av tre med 2 lags isolerglass og koblede vinduer.  
Ytterdør av type panelt boddør.  
Det er innlagt 12 volt strøm.

**Bod:**  
Tregulv, panelte vegger og åpne takstoler.

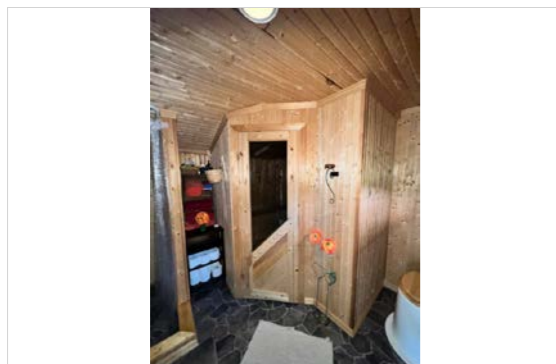
**Vaskerom med dusj:**  
Belegg på gulv, trepanel på vegger og tak.  
Benk med vask, mulltoa med tømmekammer og dusjnise.  
Dusjnise med belegg på gulv med oppbrett, sluk i gulv og panelte vegger og tak.  
Vann fra dunk som fylles manuelt med varmt vann. Automatisk trykkpumpe til dusj.

**Badstue:**  
Belegg på gulv, trepanel på vegger og tak.  
Benker, vedfyrt badstueovn med vannkoker på toppen.

**Vedbod:**  
Tregulv og stenderverksvegger og åpen sperrekonstruksjon.

Det bemerkes at uthuset ikke er tilstandsvurdert og kjøper må selv gjøre undersøkelser.

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



### Tilbygg / modernisering

Uthuset ble tilbygd i 1996, i følge eier.

### Naust/garasje i rekke.



#### Anvendelse

Opplagring av båt og utstyr.

#### Byggeår

2010

#### Kommentar

I følge eier.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel beskrivelse av naust.

Naust i rekke med 6 enheter. Det er ikke vegger mellom enhetene.

Naustet fundamentert på ringmur og støpt dekke.  
Vegger av stenderverk kledd utvendig med tømmermannskledning.  
Saltakskonstruksjon av takstoler, kledd med stålplater.  
Naustet er ikke kledd innvendig.  
Portåpning med labankdør

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



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>59 m<sup>2</sup>/59 m<sup>2</sup></b>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 1 100 000</b>
<p><i>Fritidsbolig:</i> Gang, Bod, Stue/kjøkken, 2 Soverom</p> <p><i>Andre bygg:</i> Uthus med vedbod, Naust/garasje i rekke.</p> <p><i>Bruksareal andre bygg:</i> 41 m<sup>2</sup></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>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</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>

<b>Teknisk verdi bygninger</b> <b>Kr 2 250 000</b>	<p><b>Markedsverdi uten fradrag</b> <b>1 150 000</b></p> <p>Fradrag for festet tomt - 50 000</p> <hr/> <p><b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>1 100 000</b></p>
<p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	

**Frادrag 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. 1 633	01.01.2018	Kr. 1 830	Kr. 50 000

#### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

#### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Mogresfjellet 148 ,8618 MO I RANA 0 m <sup>2</sup> 0 0 sov	10-03-2024		1 050 000		1 050 000	
2 Mogresfjellet 163 ,8618 MO I RANA 40 m <sup>2</sup> 1987 2 sov	11-04-2025	690 000	650 000		650 000	16 250
3 Mogresfjellet 176A ,8618 MO I RANA 67 m <sup>2</sup> 1988 2 sov	27-09-2020	700 000	760 000		760 000	11 343
4 Mogresfjellet 117 ,8618 MO I RANA 61 m <sup>2</sup> 1989 3 sov	11-04-2023	650 000	650 000		650 000	10 656

#### 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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

Årlige kostnader		
Festeavgift	Kr.	1 633
Forsikringer. Stipulert av takstmann	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.	12 000
Renovasjon.	Kr.	1 113
Eiendomsskatt, stipulert av takstmann.	Kr.	1 000
Feieng og tilsyn er planlagt 2025. (Feieng: 1 164,-/gang. Tilsyn: 1 164,-/gang) Kostnad stipulert pr år.	Kr.	700
Eventuelle kostnader på parkering og leie av garasje.	Kr.	6 918
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>28 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Fritidsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 900 000</b>
<b>Uthus med vedbod</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus med vedbod</b>	<b>Kr.</b>	<b>210 000</b>
<b>Naust/garasje i rekke.</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Naust/garasje i rekke.</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 260 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 250 000</b>

# 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

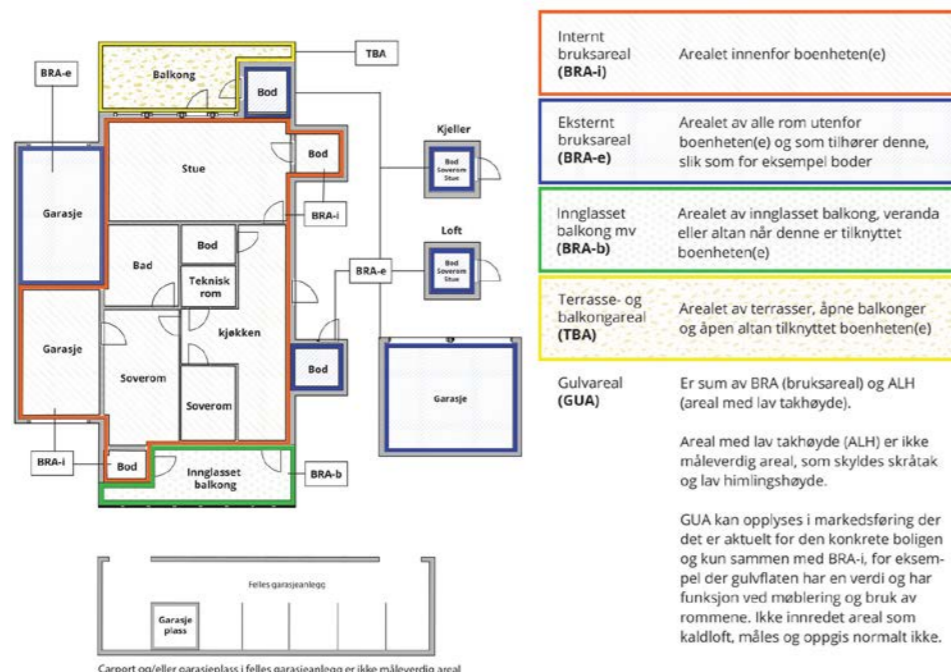
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	59			59	88
<b>SUM</b>	<b>59</b>				<b>88</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		

## Kommentar

Åpent areal (TBA) er terrasse, plattinger og altan i ulike nivåer på ca 88m<sup>2</sup>. Ca 15m<sup>2</sup> av dette er takoverbygd foran stue + en liten del ved siden av uthus.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det foreligger tegninger datert 16.03.1988. Tegninger har ikke romsbeskrivelse. Det er følgende avvik mellom tegninger og slik bygget fremstår i dag: Inntegnet bod i stue er fjernet. Plassering av pipe er endret. Gangen er avdelt med en bod. Det er for øvrig bygd en del plattinger mellom hus og uthus.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Det er utført løpende vedlikehold.

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

**Kommentar:**

## Uthus med vedbod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		24		24	
<b>SUM</b>		<b>24</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>24</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Vaskerom, Badstue, Vedbod	

#### Kommentar

Uthus på ca 19m<sup>2</sup> + vedbod på ca 5m<sup>2</sup>.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger datert 16.03.1988. Tegninger har ikke romsbeskrivelse.

Det er følgende avvik mellom tegninger og slik bygget fremstår i dag:

Boden er bygget speilvendt i forhold til tegninger.

Boden er tilbygd/forlenget i bakkant, samt vedbod på siden av uthus som ikke er inntegnet.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Eier jobber med å fremskaffe midlertidig brukstillatelse.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:*

#### Naust/garasje i rekke.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Naust	

#### Kommentar

Totalt areal på bygningen er ca 100m<sup>2</sup>. Hver enhet ca 17m<sup>2</sup>.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bygning eller eierforhold. Eier har dokumentasjon som ikke er fremvist.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
Fritidsbolig	55	4
Uthus med vedbod	11	13
Naust/garasje i rekke.	0	17

#### Kommentar

Uthus med vedbod

Vaskerom og badstue er P-rom.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	Arild Bjarne Ulvang	Kunde
	Susanne Møgster Dahle	Megler

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	147	1	102	0	300 m <sup>2</sup>	Punktfestet tomt. Areal i følge kommunekart.	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Mogresfjellet 133	01.01.1988			01.01.2028	01.01.2068		
Hjemmelshaver	Ulvang Arild Bjarne						

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytta ligger i Mogresfjellet, rett sør for Dobbeltjønna. Hytta ligger skjermet og sørvendt i ett hyttefelt med fin utsikt. Det er ca 40km østover langs E12 fra Mo i Rana til sommerparkeringen. Følg E12 mot Sverige og ta av til venstre like før Umbukta fjellstue på Akervassveien, så til ventre mot sommerparkering.

### Adkomstvei

I sommerhalvåret er det adkomst via 2km sti fra Mogresfjellets sommerparkering. På vinteren er det scooter fra parkeringsplass på Umbukta. Dette krever scooterløyve fra Rana kommune. Eier har leieavtale på garasje på Umbukta som kan overtas av ny eier. Årlig leiekostnader kr. 6.918,-

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har avløp for gråvann ut i grunnen.

### Regulering

Planidentifikasjon: 3032  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Plannavn: Hytteområdet i Mogresfjellet  
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst  
Ikraftredelsesdato: 05.07.1983

Formål: Fritidsbebyggelse

### Om tomten

Punktfestet naturtomt. Hytta ligger i svakt hellende, kupert terreng med noe vegetasjon og berg.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

### Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

### Bebyggelsen

Hytte i en etasje med uthus.  
Hytta ligger i ett hyttefelt med spredt hyttebebyggelse.  
Det følger også med en del av naust i rekke i Austervika langs Akervassveien.

### Kommuneplan

Planidentifikasjon: KA2023  
Ikraftredelsesdato: 21.06.2023  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Plantype: Kommuneplanens arealdel

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År
153 019	2023

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1988

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring		Fullverdi		5 000
<b>Kommentar</b> Årlig premie antatt av takstingeniøren.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	24.06.2025		Gjennomgått	7	Nei
Egenerklæring el	26.06.2025		Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	31.05.1983	Reguleringsbestemmelser	Gjennomgått	9	Nei
Rana kommune	21.03.1988	Situasjonsplan	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	19.06.2024	Kommunedelplan	Gjennomgått	59	Nei
Rana kommune		Div skriv, kart	Ingen		Nei
Ambita	15.05.2025	Matrikkel	Gjennomgått	4	Nei
Kartverket	16.05.2025	Festekontrakt	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune	15.05.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Statskog	19.01.2024	Info overføring festekontrakt	Gjennomgått	1	Nei
Skatteetaten	26.05.2025	Likningsverdi	Gjennomgått	1	Nei
HAF	22.05.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Statskog	15.05.2025	Megleropplysninger	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	16.05.2025	Pipe/ildsted	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	15.05.2025	Planopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Hytteforening	12.02.2014	Vedtakter	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune	16.03.1988	Tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Energitattest	01.07.2025		Gjennomgått	6	Ja
Festekontrakt	27.07.2000	Gjelder for naust i rekke	Gjennomgått	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2025	
2	29.07.2025	
3	29.07.2025	
4	15.08.2025	
5	15.08.2025	
6	20.08.2025	

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 tilstandsrapport 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 tilstandsrapport 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### 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 elektrofaglig 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 tilstandsrapport 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 funksjonsprøving 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: Byggverkets 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 fuktinnhold 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 slitasje: 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 oppfylder 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 godkjenning 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 overgangsperiode 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 godkjenning 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/CE1872>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Solcellestrom ble Ca 1990

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

Montasjen er gjort av meg selv

Er det elektriske anlegget utført eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? I så fall etterspar samsvarserklæring?

Nei, det er ikke gjort endringer på selve anlegg, men omformer er ettermontert ca 2006

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

Nei

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

Har det vært brann, brannløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

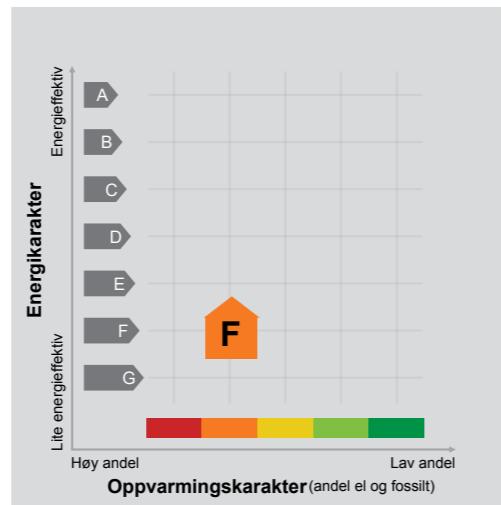
Nei

Dato og signatur: 26.06.2025  
Sign: Arild Ulvang

# ENERGIATTEST



Adresse	Mogresfjellet 133
Postnummer	8618
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	147
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	102
Bygningsnummer	18794519
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142519
Dato	01.07.2025



**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](http://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 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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innnetemperaturen**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1989
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	59
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

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/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

#### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### 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: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

#### Tiltak 17: Montering tetningslister

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



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Arild Bjarne Ulvang

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 1989
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Mogresfjellet 133

8611 Mo I Rana

1833-147/1/102/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1807260005 1



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Utvidelse av uthus utført av meg selv

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Det er godkjent brukstillatelse på hytten. For uthuset er det søkt om brukstillatelse, søknaden er ikke godkjent, er pr dato ikke påklaget.

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Det er foretatt tilstandsvurdering med tilgjengelig rapport av autorisert takstselskap, Helbo. Salgsrapport er utarbeidet av REDE eiendomsmegler.

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

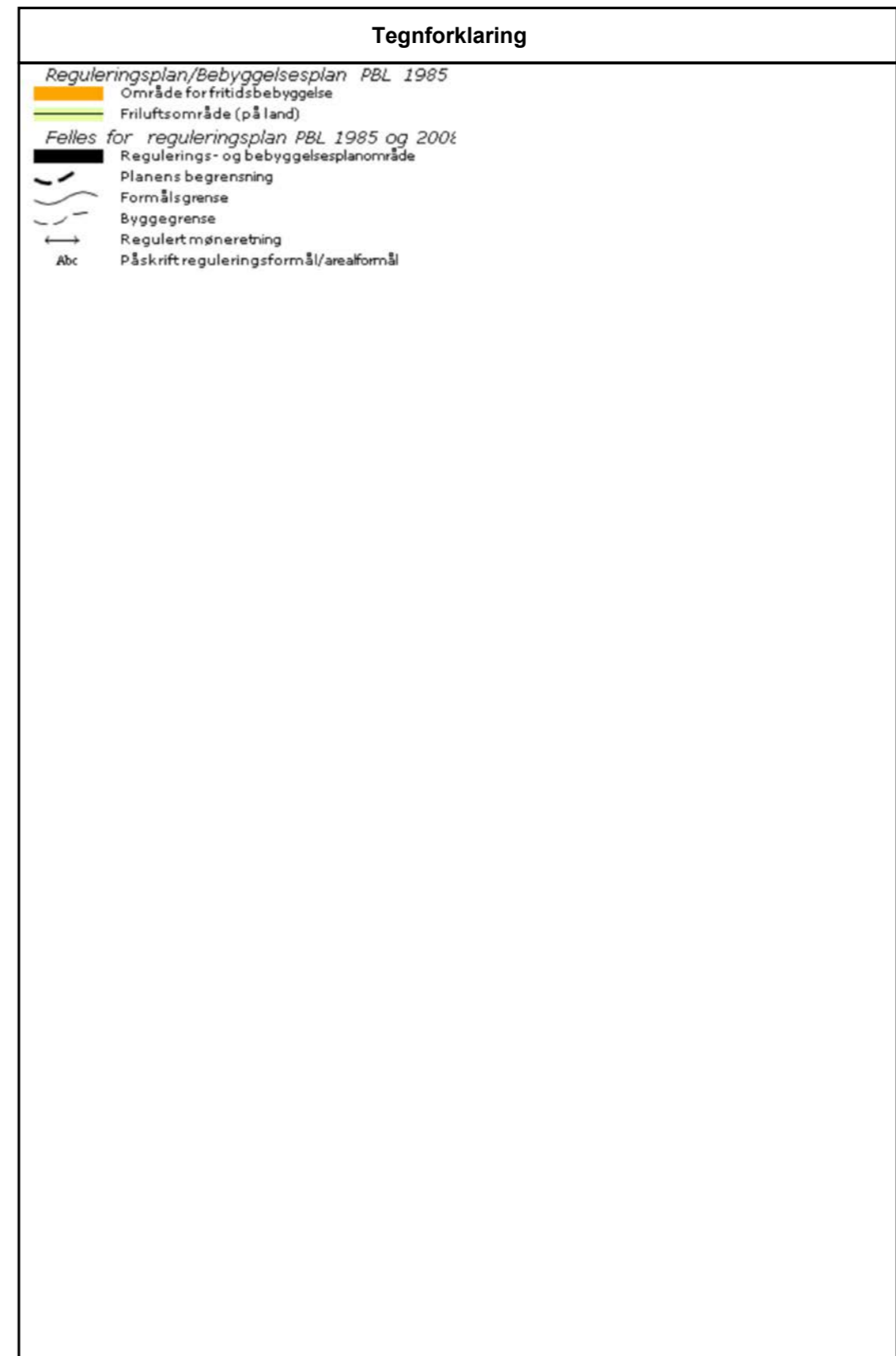
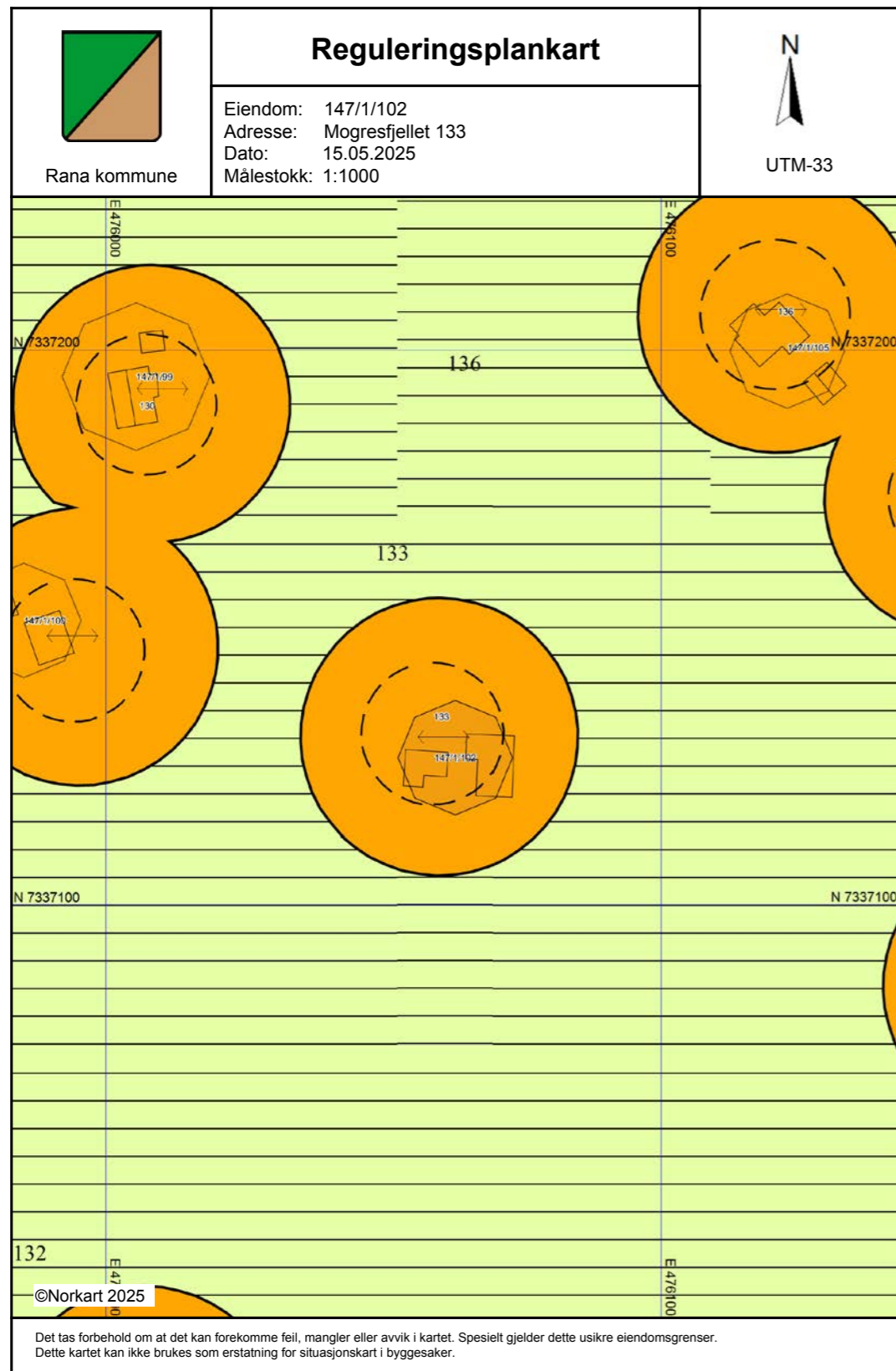
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på [fremtind.no](https://www.fremtind.no).

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind



## REGULERINGSBESTEMMELSER

RANA kommune

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for:

MOGRESSFJELLET, som er en del av

Nord-Ranens Almanning Gnr. 147, bnr. 1.

Dato for siste revisjon av planen: 31.5.1983

Dato for kommunestyrets vedtak:.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense og beskrives som følger:

Fra stedet der felles adkomstveg til området krysser sundet vest for Langtjønna, går grensen 100 m mot øst gjennom sundet. Derfra i rett linje mot sør (y= 58 300) til den går ut i Akersvatnet. Grensen fortsetter videre i vatnet vestover og rundt selve Mogressfjellet tilbake til utgangspunktet.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder

- Fritidsbebyggelse
- Naust

Landbruksområder

- Jord- og skogbruk

Spesialområder

- Friluftsområde

Fellesareal

- Felles adkomstveg
- Felles parkeringsplass.

Henvisningene til bygningsloven står i parentes.

## BYGGEOMRADER (§ 25.1)

### § 1.

#### FRITIDSBEBYGGELSE

Innenfor hvert byggeområde kan det oppføres en hytte med eventuelt uthus/anneks.

I planen er det forutsatt 236 hyttetomter ialt hvorav 89 allerede er bebygd.

#### A.

Bebyggelses  
karakter  
(§ 26.1 b)

Bebyggelsen kan bare oppføres i én etasje, men på 2 alternative måter:

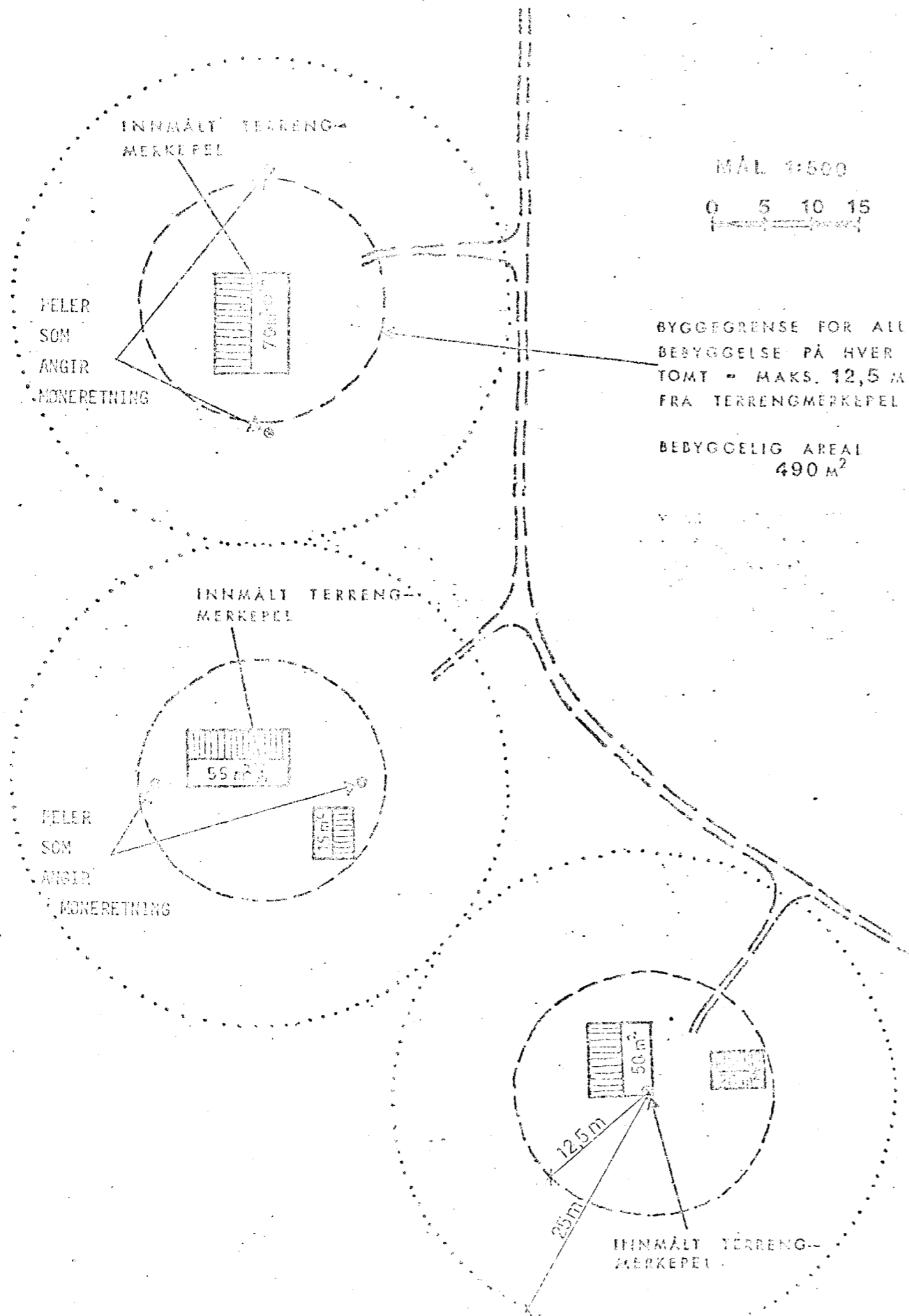
- a) en bygning - hytte, boder og privet under samme tak
- b) to bygninger - frittstående hytte og frittstående uthus/anneks

Oppføres bebyggelsen som 2 bygninger, forutsettes det at disse plasseres maks. 8 meter fra hverandre.

#### B.

Utforming,  
fargevalg m.v.  
(§ 26.1 b)

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av bygningsrådet. Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel 18 - 27°. Valg av takvinkel må vurderes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.



C.

Bebyggelsens høyde (§ 26.1 c)

Høyden på grunnmur/pillarer må ikke overstige 60 cm på noe sted. Dersom pillarene har en høyde på 0,4 meter eller mer, skal åpningen mellom disse kles med bord eller på annen passende måte etter bygningsrådets skjønn.

Gesimshøyden - høyden fra overkant fundament til skjæringslinjen mellom takflate og yttervegg, må ikke overstige 240 cm.

D.

Bebyggelsens plassering (§ 26.1 c)

Hver tomt er markert med 3 merkepeler - en nummerert, innmålt sentrumspæl og i tillegg 2 peler som angir hyttas møne-/lengderetning. Sentrumspelen skal falle innenfor hovedhyttas grunnmur. Når grunnmuren er oppført og før pelen blir tildekket av bygningen, skal plasseringen kontrolleres av bygningsmyndighetene.

Hyttene skal plasseres med møneretning som vist på planen og i henhold til vedlagte måleliste, datert... 31.5.1983

Bebyggelsen på tomten må i sin helhet ligge innenfor en sirkel (=byggegrense) med radius 12,5 m fra sentrumspælen.

Uthus/anneks plasseres fortrinnsvis parallelt med eller vinkelrett på hovedhytta.

E.

Tomteinndeling/situasjonsplan (§ 26.1 c)

Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en situasjonsplan godkjent av bygningsrådet.

Situasjonsplan skal sendes inn sammen med byggesøknaden. Planen skal være i målestokk 1:200 eller større og skal vise aktuelt byggetrinn og eventuelt framtidige byggetrinn på tomten. Plassering av privet skal også framgå av situasjonsplanen.

F.

Forholdet mellom bebygd og ubebygd tomteareal (§ 26.1 d)

Den samlede bebyggelse på hver hyttetomt må ikke overstige 70 m<sup>2</sup> (målt etter utvendige veggmaal) inkludert eventuelt uthus/anneks.

Uthus/anneks må ikke overstige 20 m<sup>2</sup> i grunnflate, målt etter utvendige veggmaal.

G.

Rekkefølge og tidsplan for utbygginga (§ 26.1 h) Utbygginga av hytteområdet skal følge den etappeinndeling (I-III) som er vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet avgjør når de enkelte etappene skal bygges ut.

H.

Behandling av ubebygd tomteareal (§ 26.1 i) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Innenfor de enkelte byggeområdene (hver tomt) bør det kun foretas tynning og annen skjøtsel for å vedlikeholde skogen.

§ 2.

NAUST

I området kan det bygges båtnaust. Formåls grensa er koordinatbestemt slik:

Pe1 3: x = 911 515, y = 57 760

Pe1 4: x = 911 550, y = 57 745

Pe1 5: x = 911 770, y = 57 635

og avgrenses ellers av HRV og felles adkomstveg.

A.

Bebyggelsens karakter (§ 26.1 b) Naustene skal utformes som gruppebebyggelse som vist på planen. Hvert naust skal ha en grunnflate på 5x2,5 m (12,5 m<sup>2</sup>), målt etter utvendige vegg mål.

B.

Utforming, fargevalg m.v. (§ 26.1 b) Naustene skal oppføres med en samordnet material- og fargebruk. Pulttak anbefales. Taktekking utføres av materialer som har en matt eller mørk virkning. Utvendige farver skal godkjennes av bygningsrådet.

C.

Bebyggelsens høyde (§ 26.1 c) Høyden over fundament må ikke overstige 2,5 m.

D.

Tomteinndeling/ bebyggelsesplan (§ 26.1 c) Tomtene kan ikke utparsi lleres enkeltvis, men etter en samlet bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

LANDBRUKSOMRADER (§ 25.2)

§ 3.

JORD- OG SKOGBRUK

Angående avgrensing av planformålet - se friluftsområde.

Området skal benyttes til tradisjonell landbruksdrift inkludert reindrift. Bygninger som er knyttet til driftsformen kan oppføres i området.

SPESIALOMRADER (§ 25.6)

§ 4.

FRILUFTSOMRÅDE

Formåls grensa følger avgrensninga av planområdet bortsett fra i øst hvor den er koordinatbestemt slik:

Pe1 1: x= 908 565 y= 57 775 Pe1 3: x= 909 990 y= 57 900

Pe1 2: x= 909 560 y= 58 055 Pe1 4: x= 911 010 y= 58 300

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, herunder naust, veger og massetak, som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 5.

FELLES AREAL

A.

Felles adkomstveg (§ 26.1 f)

Midtlinja på vegen slik den framgår av planen defineres til å ligge i midtlinja på eksisterende veg. Vegen er 6,0 m bred.

B.

alles  
arkerings-  
lasser  
(26. i f)

Hjørnene på P-plassene P<sub>1</sub> og P<sub>2</sub> er bestemt av følgende koordinater:

P <sub>1</sub> :	P-plass P <sub>2</sub> :
Pel 1: x = 910 245, y = 57 960	Pel 1: x = 911 565, y = 57 800
Pel 2: x = 910 225, y = 57 910	Pel 2: x = 911 585, y = 57 780
Pel 3: x = 910 290, y = 57 890	Pel 3: x = 911 515, y = 57 760
Pel 4: x = 910 315, y = 57 935	Pel 4: x = 911 550, y = 57 745

P-plassene skal senest være utvidet og opparbeidet samtidig med at hyttene og naustene tas i bruk. Detaljplaner i M 1:1000 legges til grunn for opparbeiding av plassene.

§ 6.

FELLESBESTEMMELSER

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Rana kommune.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Revidert 16.03.83.  
Revidert 4.5.1983.  
Revidert 31.5.1983.

RANA KOMMUNE  
TEKNISK RÅDMANN

REGULERINGSBESTEMMELSER til REGULERINGSPLAN FOR MOGRESSFJELLET ble i henhold til rundskriv T-12/80 fra Det kgl. miljøverndepartement vedtatt ved egengodkjenning av Rana kommunestyre i møte den 5. juli 1983.

RANA KOMMUNE, Mo, 15. juli 1983.

For teknisk rådmann  
*Arthur Håkonsen*  
Arthur Håkonsen

KOORDINATBESTEMMELSE AV HYTTETOPPER I MOGRESSFJELLET

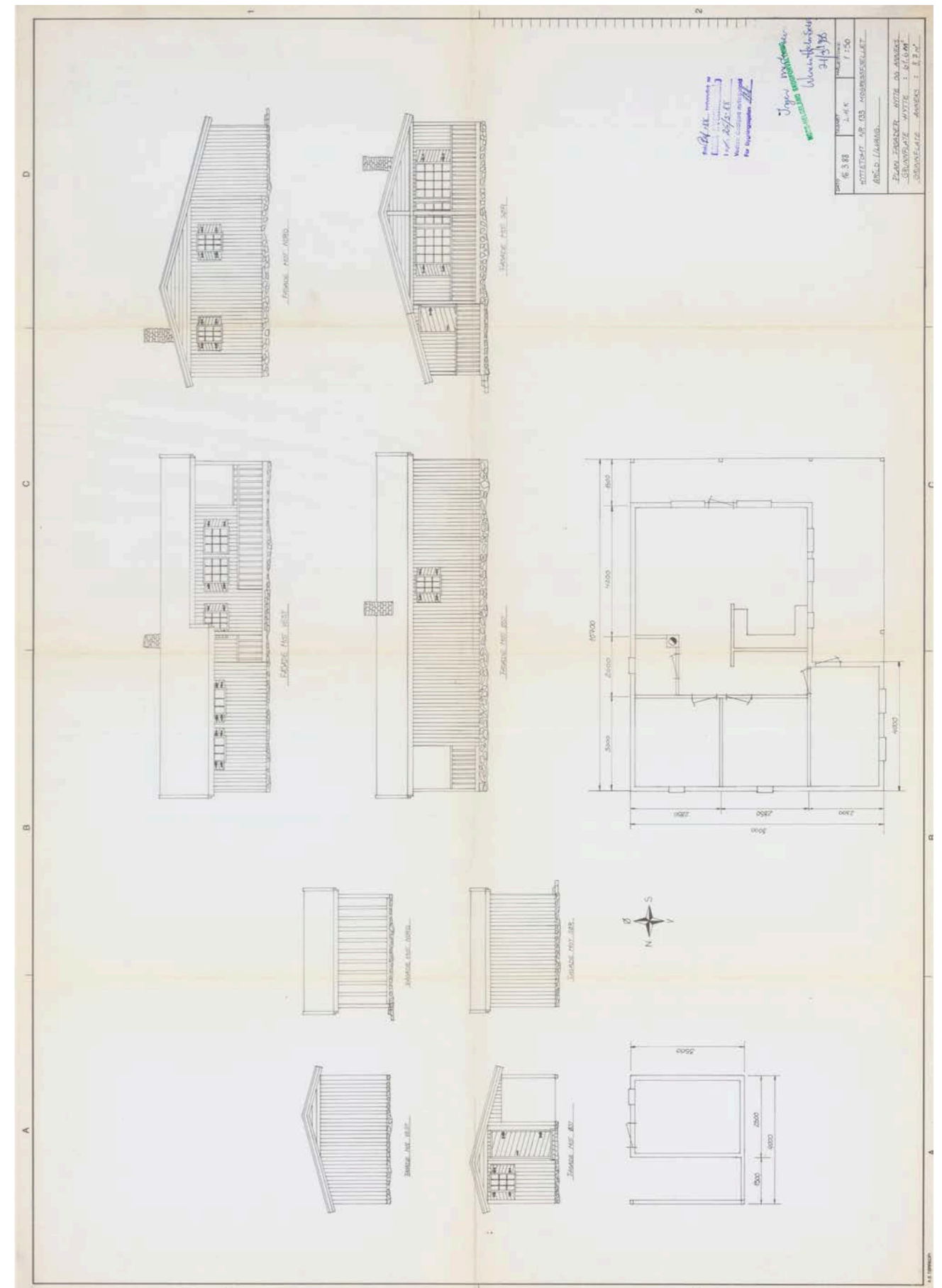
NR.	X	Y	HØYDE	NR.	X	Y	HØYDE
1.	910 912.87	55 293.92	535.53	62.	909 870.06	55 762.91	543.38
2.	910 947.55	55 192.77	544.03	63.	910 376.40	55 922.32	559.14
3.	911 009.11	56 081.81	545.22	64.	910 223.66	56 052.54	561.04
4.	911 080.85	55 963.69	534.79	65.	910 333.32	56 024.94	557.54
5.	910 731.22	55 192.86	540.12	66.	910 465.43	55 861.76	561.37
6.	910 835.29	55 189.89	534.28	67.	910 486.68	55 776.79	553.52
7.	910 840.74	55 273.19	533.92	68.	910 616.09	55 597.22	555.16
8.	910 746.06	55 401.32	533.60	69.	910 780.69	56 582.32	569.21
9.	910 797.61	55 469.91	543.64	70.	910 848.82	56 602.40	566.18
10.	910 864.82	55 530.73	535.05	71.	910 790.42	56 771.14	597.75
11.	910 891.53	55 622.26	537.57	72.	910 723.97	56 869.03	610.41
12.	910 878.29	55 753.92	542.85	73.	910 695.16	56 424.96	582.85
13.	910 963.09	55 803.44	533.08	74.	910 645.68	55 790.12	559.88
14.	911 033.62	55 869.75	534.36	75.	910 448.66	56 028.60	561.33
15.	910 984.85	55 967.89	545.08	76.	910 559.43	56 007.42	565.83
16.	910 926.34	56 084.26	550.64	77.	910 662.89	56 032.96	573.71
17.	910 846.93	56 275.46	559.41	78.	910 514.65	56 118.04	569.40
18.	910 889.68	56 354.74	538.70	80.	910 285.18	56 104.36	567.53
19.	910 905.41	56 412.45	537.03	81.	910 093.18	56 068.16	559.11
20.	910 971.57	56 537.79	537.25	82.	910 147.46	56 156.95	578.32
21.	910 921.45	56 640.95	571.41	83.	910 035.12	56 304.58	575.68
22.	910 965.62	56 741.95	558.96	84.	910 018.28	56 373.73	579.50
23.	910 936.38	56 884.74	578.26	85.	909 991.06	56 503.54	590.08
24.	910 853.43	56 817.61	593.46	86.	909 837.20	56 525.57	602.02
25.	910 878.33	56 702.74	564.43	87.	909 865.12	56 743.62	608.58
26.	910 823.95	56 671.17	581.39	88.	910 015.63	56 656.44	608.29
27.	910 807.03	56 495.59	559.36	89.	910 057.44	56 536.01	598.87
28.	910 895.57	55 931.63	558.48	90.	910 103.05	56 449.26	594.40
29.	910 888.80	55 835.49	546.16	91.	910 149.21	56 390.39	585.98
30.	910 777.43	55 730.01	552.51	92.	910 254.93	56 356.55	584.07
31.	910 768.61	55 582.52	550.74	93.	910 335.07	56 277.34	563.68
32.	910 674.86	55 496.77	551.68	94.	910 405.94	56 299.24	590.75
33.	910 625.66	55 423.19	542.41	95.	910 436.65	56 320.45	591.37
34.	910 689.47	55 328.33	542.51	96.	910 371.50	56 463.01	605.66
35.	910 753.42	55 320.74	539.80	100.	909 606.08	56 333.81	558.16
36.	910 681.56	55 290.65	537.55				
37.	910 481.08	55 367.97	532.81	101.	909 570.96	56 431.87	572.41
38.	910 430.90	55 312.49	530.17				
39.	910 383.47	55 348.60	534.98	103.	909 685.68	56 495.40	597.38
40.	910 319.91	55 367.66	528.98	104.	909 787.33	56 339.56	598.47
41.	910 259.07	55 419.37	531.48	105.	909 379.35	55 902.42	556.48
42.	910 176.10	55 546.36	537.11	105A	909 321.26	55 836.02	527.13
43.	909 933.23	55 638.23	543.33	106.	909 247.53	55 877.35	532.06
44.	909 955.82	55 804.19	550.31	107.	909 307.45	55 019.94	556.65
45.	909 799.81	55 714.81	533.03	108.	909 236.15	55 013.39	530.87
46.	910 625.26	55 884.87	555.29	109.	909 203.76	55 056.43	539.36
47.	909 726.38	55 722.63	530.60	110.	909 145.04	55 130.24	550.53
48.	910 076.63	55 693.47	541.17	111.	909 105.72	55 079.23	533.55
49.	910 182.34	55 677.01	540.60	112.	909 094.61	55 128.96	550.16
50.	910 290.99	55 521.19	547.14	113.	909 040.39	55 093.86	535.09
51.	910 394.12	55 472.67	545.40	114.	908 956.71	55 073.97	536.41
52.	910 468.10	55 481.22	543.19	115.	908 904.39	55 165.14	527.15
53.	910 487.46	55 593.58	547.78	116.	909 074.46	55 230.00	539.47
54.	910 727.44	55 691.83	566.66	117.	909 196.58	55 198.45	557.98
55.	910 789.78	55 161.97	576.62	118.	909 286.27	55 205.47	559.94
56.	910 489.47	55 672.37	550.90	119.	909 274.82	55 160.26	561.18
57.	910 382.47	55 718.56	546.60	120.	909 365.76	55 113.73	552.88
58.	910 250.38	55 755.48	546.56				
59.	910 149.13	55 801.36	550.74				
60.	910 172.03	55 861.65	557.37				

NR.	X	Y	HØYDE
121.	909 329.54	56 160.06	558.94
122.	909 366.31	56 051.15	545.18
123.	909 360.95	56 035.64	554.61
124.	909 466.61	56 334.23	561.96
125.	909 413.70	56 407.92	568.14
126.	909 323.89	56 407.51	554.90
127.	909 284.06	56 466.10	559.52
129.	909 243.91	56 510.72	561.07
130.	909 181.15	56 466.64	555.53
131.	909 136.54	56 454.14	553.40
132.	909 997.21	56 470.40	528.28
133.	909 122.80	56 519.73	553.97
134.	909 081.14	56 627.54	559.42
135.	909 168.75	56 613.34	565.71
136.	909 199.96	56 579.40	565.52
137.	909 261.36	56 607.85	574.87
137A	909 271.12	56 565.62	570.34
138	909 330.43	56 506.38	562.43
139.	909 393.27	56 574.93	586.19
140.	909 382.65	56 510.99	579.77
141.	909 472.65	56 516.16	588.05
141A	909 446.71	56 484.52	586.37
142.	909 957.67	56 485.02	528.32
143.	909 969.51	56 581.09	544.63
145.	909 939.10	56 518.73	550.92
146.	909 973.14	56 664.30	553.46
147.	909 919.60	56 673.31	552.53
148.	909 785.70	56 574.02	528.51
149.	909 899.81	56 607.36	529.08
150.	909 664.65	56 660.35	538.66
151.	909 580.04	56 713.94	532.53
152.	909 685.50	56 754.41	550.26
153.	909 621.43	56 821.46	556.91
154.	909 685.11	56 803.01	559.11
155.	909 730.50	56 722.64	551.08
156.	909 811.94	56 657.42	553.37
157.	909 827.15	56 712.18	559.60
158.	909 775.08	56 818.12	564.56
159.	909 729.10	56 849.29	567.70
160.	909 759.39	56 906.56	576.80
161.	909 806.66	56 891.66	573.13
162.	909 845.60	56 855.43	572.35
163.	909 869.25	56 808.16	569.62
164.	909 962.88	56 818.08	572.25
165.	909 894.81	56 946.32	579.42
166.	909 925.86	56 905.07	576.41
167.	909 982.16	56 941.64	584.48
168.	909 971.90	56 885.15	577.64
169.	909 071.45	56 865.95	584.41
170	909 789.05	57 171.23	
171.	909 679.39	57 293.29	535.52
171A	909 700.34	57 355.36	531.58
172.	909 746.64	57 376.40	532.56
173.	909 789.50	57 274.63	
174.	909 166.09	57 041.02	600.26
175.	909 112.50	57 066.79	591.33
176.	909 054.72	57 120.39	562.45
176A	909 026.71	57 170.65	578.30
177.	909 048.80	57 224.43	565.16
177A	909 005.25	57 259.41	555.77

NR.	X	Y	HØYDE
178.	909 077.32	57 199.33	579.74
179.	909 137.23	57 125.84	588.59
180.	909 164.88	57 167.06	580.10
181.	909 197.39	57 306.69	560.69
182.	909 223.83	57 225.66	571.04
183.	909 265.51	57 212.85	574.80
184.	909 271.85	57 120.77	588.48
184A	909 312.96	57 089.71	594.33
185.	909 360.00	57 050.00	
186.	909 493.59	57 103.37	595.06
187.	909 422.82	57 166.67	580.29
188.	909 491.64	57 152.67	591.62
189.	909 763.29	57 597.60	537.73
190.	909 207.22	57 471.10	548.40
191.	909 178.10	57 530.44	539.11
192.	909 117.06	57 558.93	535.54
192A	909 065.08	57 562.51	529.64
193.	909 260.29	57 559.80	547.55
193A	909 239.44	57 586.19	549.19
194.	909 273.74	57 493.41	554.16
194A	909 312.02	57 524.33	557.62
195.	909 346.48	57 501.99	556.88
197.	909 612.02	57 195.05	573.19
198.	909 657.16	57 277.63	587.51
199.	909 683.54	57 343.01	577.51
200.	909 531.09	57 316.91	589.32
201.	909 583.83	57 259.43	579.43
202.	909 446.42	57 311.28	584.94
203.	909 346.41	57 316.75	595.57
204.	909 398.99	57 363.20	552.44
205.	909 469.06	57 385.20	557.73
206.	909 640.69	57 464.71	544.85
207.	909 805.18	57 564.25	535.43
208.	909 827.10	57 589.68	563.96
209.	909 787.58	57 604.49	560.84
210.	909 710.71	57 558.01	546.43
210A	909 660.23	57 614.54	538.57
212.	909 936.20	57 610.16	562.73
212A	910 455.82	57 761.64	541.65
213.	910 695.77	57 669.03	532.24
213A	910 482.06	57 671.02	553.28
214.	910 796.89	57 662.83	529.94
214A	910 045.03	57 659.19	528.23
215.	910 780.63	57 553.92	539.80
216.	910 837.28	57 542.97	543.44
217.	910 905.18	57 052.47	583.34
218.	910 846.14	57 122.14	589.72
218A	910 930.83	57 163.01	591.03
219.	910 794.75	57 214.89	586.58
220	910 734.36	57 304.36	578.39
220A	910 697.00	57 374.98	
221.	910 824.65	57 376.59	566.55
222.	910 879.52	57 368.68	569.78
222A	910 963.70	57 354.95	
224.	911 033.81	57 272.38	562.21
225.	911 224.10	57 830.72	531.84

Rana oppmålingsvesen, 31.5.1983.

(§ 1.B. endret ved bygningsrådets vedtak av 16.11.83 - sak 373/83).



Mo i Rana, 15.08.2025

MOTAKST AS  
c/o Lars Emil Brattland Feiselbakken 22  
8616 MO I RANA

Saksnummer og dokumentnummer  
2025/17984-3

Avdeling/saksbehandler  
BSAK/1-10169

Deres referansenummer

### Brukstillatelse - Hytte - Mogresfjellet 133 - 147/1/102

Rana kommune godkjenner søknaden din om brukstillatelse for hytte.

Hytta ble tillatt i vårt vedtak av 28.03.1988.

#### Vi godkjenner søknaden fordi du har dokumentert at

- bygget er i overensstemmelse med tidligere tillatelser
- det er dokumentert at det ikke er forhold eller avvik av betydning for liv og helse.

#### Tegninger og kart

Tegningene som lå til grunn for tillatelsen og denne brukstillatelsen ligger vedlagt.

#### Vi minner om

at du ikke kan bruke byggverket til noe annet enn det du har søkt om og fått tillatelse til.

#### Faktura

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva du betaler for.

#### Du kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Hvis du velger å klage, må du sende klagen på e-post til [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no) eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2025/17984.

[Her finner du mer informasjon om klageretten.](#)

---

**Adresse:**

Rådhusplassen 2  
Postboks 173,  
8601 Mo i Rana

**Telefon:**

Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no)  
Internett: [www.rana.kommune.no](http://www.rana.kommune.no)

**Organisasjonsnummer:**

872 418 032

#### Du har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis du ønsker å se saksdokumentene.

#### Aktuelt regelverk

- ferdigattest, se plan- og bygningsloven § 21-10
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift som gjaldt da byggetillatelsen ble gitt
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner du på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

#### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no). Husk å merke e-posten med saksnummer 2025/17984.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås  
seksjonsleder byggesak  
Seksjon for byggesak

Amanda Svarttjønneng  
Saksbehandler

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.*

#### Vedlegg

- 1 Tegning eksisterende fasade
- 2 Situasjonsplan gammel

Kopi til:

Arild Bjarne Ulvang

Langneset 12

8624

Mo i Rana

---

**Adresse:**

Rådhusplassen 2  
Postboks 173,  
8601 Mo i Rana

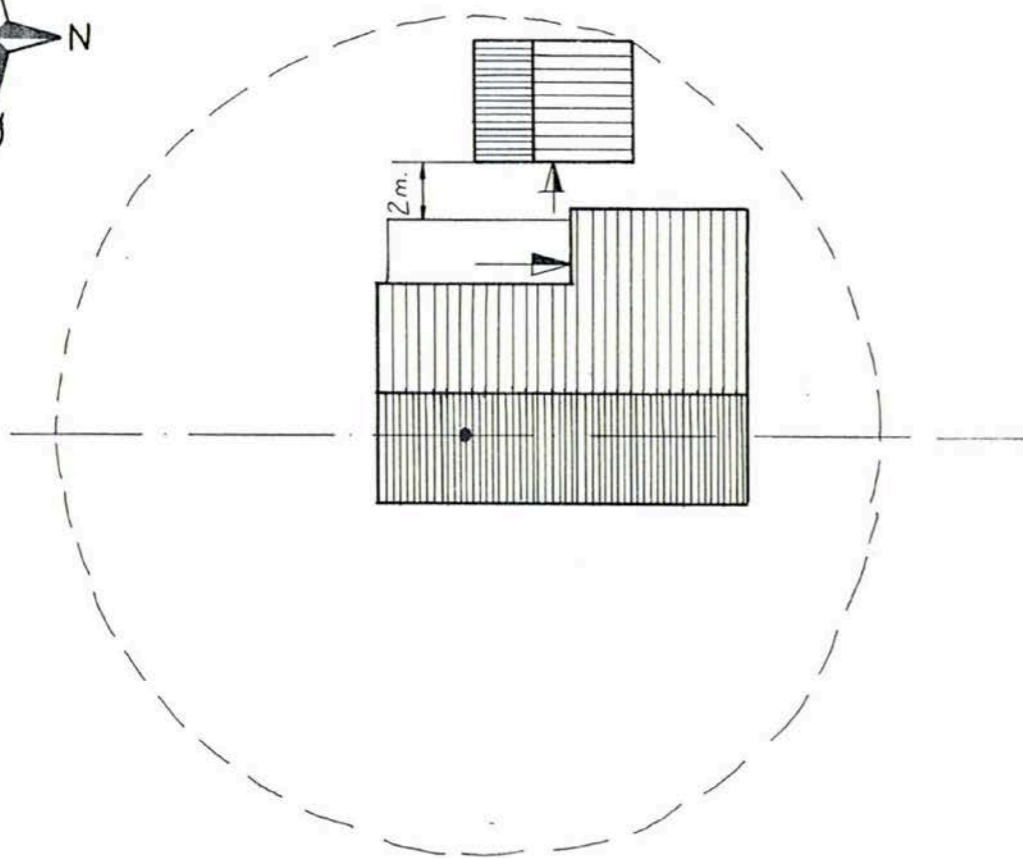
**Telefon:**

Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no)  
Internett: [www.rana.kommune.no](http://www.rana.kommune.no)

**Organisasjonsnummer:**

872 418 032



Sak *Ref. 1.88* behandlet av  
 I møte *25/3-88*  
 Vedtak: Coakjønt m/f. hold  
 For Bygningssjefen *ABV*

*Jygen*  
 HELGELAND SKOGFORVALTNING  
*Wanderhjelmseth*  
*21/3-88*

16.3.88	L+K	M1:200
SITUASJONSPLAN		
HYTTETOMT NR. 133		
ARILD ULVANG		



Mo i Rana, 23.09.2025

MOTAKST AS AVD MO I RANA  
 c/o Lars Emil Brattland Feiselbakken 22  
 8616 MO I RANA

Saksnummer og dokumentnummer  
 2025/17987-3

Avdeling/saksbehandler  
 BSAK/1-10169

Deres referansenummer

### Avslag - dispensasjon - Mogressfjellet 133 - 147/1/102

Du får avslag på søknad om dispensasjon fra bestemmelse om samlet bebygd areal på inntil 70 m<sup>2</sup>.

#### Vår vurdering

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra tre bestemmelser i reguleringsplanen for Mogressfjellet. Den første gjelder krav til samlet bebygd areal, den andre gjelder krav til grunnflate for uthus og den tredje gjelder takvinkel.

Kommunen er forpliktet å foreta den billigste saksbehandlingen. Fordi du får avslag på søknad om dispensasjon for tillatt samlet bebygd areal, behandles ikke søknadene om dispensasjon fra bestemmelsene om takvinkel og tillatt grunnflate.

Du har søkt om dispensasjon fra bestemmelse om at samlet bebygd areal skal være på inntil 70 m<sup>2</sup>, for å kunne ha et uthus og en hytte med samlet areal på 84 m<sup>2</sup>. Dette utgjør en overskridelse på 20 % større enn hva det åpnes for i reguleringsbestemmelsen. Søknaden gjelder et tilbygg til eksisterende uthus på fritidseiendommen.

Vilkårene for dispensasjon kommer frem av plan- og bygningsloven § 19-2. Det er to vilkår som må være oppfylt for at du skal kunne få tillatelse. I tillegg er kommunen pålagt å foreta en helhetsvurdering av om dispensasjon burde gis.

Det første vilkåret for å kunne få tillatelse er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Adresse:  
 Rådhusplassen 2  
 Postboks 173,  
 8601 Mo i Rana

Telefon:  
 Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no)  
 Internett: [www.rana.kommune.no](http://www.rana.kommune.no)

Organisasjonsnummer:  
 872 418 032

Det andre vilkåret er at fordelene med å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempe.

Du har argumentert for dispensasjon med grunnlag i at tilbygget ble oppført for flere år siden og har siden stått uendret, uten protester eller negative konsekvenser for naboer eller omgivelser. Du mener at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen. Du har konkludert med at hensynene bak bestemmelsene er å bevare områdets karakter med små, enkle fritidsbygg, og forhindre tett utbygging. Videre har du argumentert for at det samlede arealet fortsatt er lavt sammenlignet med dagens standard for fritidsboliger. Du mener at fordelene med tiltaket er at det gir tiltakshaver funksjonelle og praktiske løsninger.

Kommuneplan ble vedtatt av Rana kommunestyre 19. juni 2024, hvor det poengteres at gjeldende reguleringsplan for Mogressfjellet skulle opprettholdes. Dette betyr at kommunestyret vedtok at hyttebebyggelsen på Mogressfjellet skulle fortsette å ha totalt inntil 70 m<sup>2</sup> grunnflate.

Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan.

Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosessen er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner.

Du har søkt om en overskridelse på 20%, noe som vil anses som et vesentlig avvik fra tillatt arealutnyttelse. Basert på reguleringsplanens bestemmelser må kommunen legge til grunn at en overskridelse på 20 % av tillatt bebygd areal vil medføre at intensjonen om å bevare områdets karakter med små og enkle fritidsbygg ikke lenger ivaretas.

Videre vurderer kommunen at en slik økning i areal representerer en vesentlig tilsidesettelse av planens formål om å forhindre fortetting i området.

Det er ikke relevant at tiltakshaver ikke har mottatt protester og at tiltaket i realiteten ble oppført for flere år siden. Videre er det uten betydning for vurdering av dispensasjon at tiltakshaver ikke har mottatt protester fra naboer. Naboer skal kunne legge til grunn at tiltak som er søknadspliktige er omsøkt, og burde sånn sett ikke ha noen grunn til å protestere. Et tiltak blir heller ikke lovliggjort av at det har vært oppført i flere år.

Videre er det uten betydning at den totale grunnflaten er mindre enn dagens standard for fritidsboliger. I dette området har det ikke vært ønsket at fritidseiendommene skal bebygges større enn totalt 70 m<sup>2</sup>, og dette ble understreket på nytt da kommunedelplan ble vedtatt i 2024. Sammenligning med eiendommer som omfattes av andre reguleringsbestemmelser, hvor større hytter er tillatt, er ikke relevant i denne vurderingen.

Subjektive fordeler skal svært sjeldent gis vekt i vurderingen av om det kan gis dispensasjon. Tiltakshaver viser til at tilbygget gir funksjonelle og praktiske løsninger, som snekkerbod, bod, badstue og forbrenningstoalett. Dette er forståelige behov knyttet til fritidsbruk, men i dispensasjonsvurderingen etter plan- og bygningsloven § 19-2 er det ikke tilstrekkelig at tiltaket kun er fordelaktig for tiltakshaver.

Fritidseiendommen ligger også innenfor hensynssone for drikkevann og for reindrift. Dette tilsier også at kommunen skal ha en restriktiv praksis når det kommer til utvidelse av bebyggelsen på Mogressfjellet. For at kommunen ikke skal drive med vilkårlig saksbehandling er det viktig at arealplaner følges.

Kommunen har dermed konkludert med at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, og du har derfor fått avslag på din søknad om dispensasjon.

#### Faktura

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva du betaler for.

#### Du kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Hvis du velger å klage, må du sende klagen på e-post til [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no) eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2025/179875/17987.

[Her finner du mer informasjon om klageretten.](#)

#### Du har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis du ønsker å se saksdokumentene.

#### Aktuelt regelverk

- vedtak, se plan- og bygningsloven § 21-4
- vedtak om dispensasjon, se plan- og bygningsloven § 19-2
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggeteknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28

- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner du på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

#### Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no). Husk å merke e-posten med saksnummer 2025/179875/17987.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås  
seksjonsleder  
Seksjon for byggesak

Amanda Svarttjønneng  
Saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Kopi til:

Arild Bjarne Ulvang                      Langneset 12                      8624                      Mo i Rana

Adresse: Rådhusplassen 2, Postboks 173, 8601 Mo i Rana  
Telefon: Sentralbordet +47 75 14 50 00  
E-post: [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no)  
Internett: [www.rana.kommune.no](http://www.rana.kommune.no)  
Organisasjonsnummer: 872 418 032

DIREKTORATET FOR STATENS SKOGER		FESTEKONTRAKT for hytteomt-Mogressfj.		DSS's reg.nr.:
Navn: <b>Arild Ulvang</b>		Fødselsår:		06 1 606
Adresse: <b>Ågheimvegen 10</b>		Post nr. - sted: <b>8612 Åndfiskå 16 FEB 88 01025</b>		<b>88 1025</b>
Skogforvaltning: <b>Nord-Helgeland</b>		Kommune (nr. navn): <b>1833 Rana SØRENSHØVBEREN I</b>		<b>RANA</b>
Adresse: <b>Nordlandsvn. 18</b>		Eiendom: <b>Nord-Ranen Almanning</b>		
Post nr. - sted: <b>8600 MO</b>		Gnr. <b>147</b>	Bnr. <b>1</b>	Fester.nr.GAB <b>123/102</b>
Nøyaktig sted/festelse (Sted/eggenhet, hytteplan, hyttenr., koordinater)				
Koordinater: X_ 909125 Y_ 56 520, jfr. målebrev av 13.12.1983, tgl: 15.02.84				
Hytteplan/hyttenr.-Reg.plan Mogressfj., stadf. 05.07.1983. Tomt nr. 133				
Kartreferens: DW 190-5-4				
Årlig avgift: Kr. <b>730,-</b>		Behandlingsgebyr: Kr. <b>0,-</b>		Grunnlagsinvesteringer: <b>5.500,-</b>
Tidspunkt <b>01.01.1988</b>		Kontrakten trer i kraft:		Avløser kontrakt av:

1. Festet gir rett til å sette opp og ha stående en hytte eller en hytte og ett uthus/anneks som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet eller skogforvaltningen og i samsvar med reguleringsplan. Den samlede bebyggelse på tomte kan være inntil 70 m<sup>2</sup>. Festeren skal forelegge forvaltningen og bygningsrådet planer for bebyggelsen, vedlagt tegninger og med angivelse av farger på yttervegger, tak etc.

Festeren er ikke berettiget til å påbegynne oppføring av noen bygning før det foreligger godkjenning av planer og tegninger fra bygningsrådet.

Festeren kan ikke gjennomføre endringer (ombygging, tilbygging, maling med andre farger) uten skriftlig samtykke fra skogforvaltningen og bygningssmyndighetene.

2. Festetiden er 80 år.

Deretter har festeren rett til å kreve festet forlenget for 30 år ad gangen på nærmere vilkår. Festen til forlengelse gjelder ikke om det blir aktuelt å bruke tomten til et statlig eller kommunalt formål, og tiltaket vil kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om han var eier. I slike tilfelle utvikles festeforholdet ved festetidens utløp (se lov nr.20 av 30.05.1975 §§ 19-20).

Festekontrakt på tomt som ikke er bebygd, kan ikke overdras til andre enn festerens ektefelle eller livsarvinger uten etter spesiell tillatelse. Festeren har rett til å overdra eller pantsette festeretten når det skjer i tilknytning til overdragelse eller pantsettelse av bygning(er) på tomten. Festeretten tillates ikke overført til andre enn norske statsborgere, med mindre det dokumenteres at vedkommende er den tidligere festerens ektefelle eller livsarving, eller vedkommende tidligere har vært norsk statsborger og nå er bosatt i Norge.

Landbruksdepartementet kan på grunnlag av særskilt søknad gjøre unntak fra bestemmelsene i foregående ledd dersom vedkommende har annen spesiell tilknytning til Norge og særlige grunner foreligger.

I tilfelle tvangssalg av bygning(en) har kjøperen rett til å overta festeretten.

Den nye festeren blir ansvarlig for forfalt og ikke betalt festeavgift for de siste 3 år.

3. Bebyggelsen kan ikke inngjerdes uten skriftlig sartykke fra skogforvaltningen.  
Eventuell inngjerding medfører ingen utvidelse av festeretten.  
Skogforvaltningen kan påby bebyggelsen inngjerdet og gi anvisning om gjerdets plassering og utseende.
4. Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegge kraft- eller telefonlinjer, foreta utgravninger eller oppdemninger eller foreta annen bearbeidelse av grunnen uten skriftlig tillatelse fra skogforvaltningen.
5. Festeren må ikke foreta seg noe som kan sjenere utøvelsen av beite- og seterrett, og plikter å respektere reindriftens rettigheter i reinbeiteområde.  
Festeren må overholde reglene om båndtvang.
6. Fremfeste er ikke tillatt. Bortleie av bebyggelsen er derimot tillatt om ikke annet følger av særvilkår.
7. Festeavgiften kan reguleres hvert 10. år. Første reguleringsår 19.98. Reguleringen kan skje etter reglene i lov om tomtefeste 30.05.1975 nr. 20, § 14.  
Festeavgiften betales etter påkrav.  
Direktoratet har førsteprioritets panterett i bygning(er) som er eller blir oppført på tomten til sikkerhet for forfalt og ikke betalt festeavgift de siste 3 år.  
Grunnlagsinvesteringer betales når kontrakten undertegnes av festeren.
8. Festeren plikter å holde orden rundt bebyggelsen og å etterkomme pålegg fra skogforvaltningen med hensyn til anbringelse av søppel og avfall, tømning av avløpsvann m.v. og lovfestede pålegg fra offentlige myndigheter.  
Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.
9. Festeren blir ved inngåelse av denne kontrakt medlem av Mogressfjellet hyttevelforening.  
Vedtekter for Mogressfjellet hytteområde inngår som en del av denne kontrakt, og festeren plikter å rette seg etter disse.  
Lovlig fattede beslutninger om endringer i vedtektene er bindende for festeren.
10. Kontraktsforutsetninger.  
Kontrakten er betinget av at delingstillatelse og nødvendig konsesjon blir gitt.  
Byggeplikt  
Det er en forutsetning at tomten er bebygd innen 5 år fra kontrakt er undertegnet. Oversittes fristen, opphører kontrakten umiddelbart, og tomten kan disponeres fritt av skogforvaltningen.
11. Opphører festet uten at tilsvarende kontrakt er opprettet, plikter festeren å ryddiggjøre tomten innen rimelig frist, som kan fastsettes av namsmannen.  
Festeren skal såvidt mulig overlate tomten i sin opprinnelige stand.  
For øvrig gjelder reglene i tomtefestelovens §§ 19-21.
12. Dokumentavgift, tinglysningsgebyr, gebyr til kart/delingsforretning samt andre gebyrer eller utgifter i anledning overdragelsen bæres av festeren.

## 13. Særvilkår:

De reguleringsbestemmelser som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg å rette seg etter disse.  
Reguleringsbestemmelsene går foran kontrakten der det eventuelt skulle oppstå konflikt.

Kontrakten er utstedt i 3 eksemplarer pluss tinglysningseksemplar..

*Anders K. B. P.*  
Sted - dato

*Lars Opset*  
For Direktoratet for statens skoger

*Fredrikke*  
Fester

## VEDTEKTER

### Vedtekter

Skrevet av mogressfjellet Onsdag, 12/02/14

#### 1. GRUNNLAG

Disse vedtekter gjelder innenfor regulert område i reguleringsplan for mogressfjellet, stadfestet av Rana kommunestyre 05.07.83.

Vedtektene inngår som supplement til festekontrakten som er opprettet på de enkelte tomter i det regulerte området etter 01.01.1984

Foreningen har bl.a. som sitt formål å verne om medlemmenes rettigheter og deres felles interesser i omliggende naturområde, så som veger, stier, felles anlegg, drikkevatn, ferdsel, jakt, fiske m.m

#### 2. HYTTEFORENINGEN

Alle tomtefestere i området har rett til medlemskap.

Medlemsåret følger kalenderåret, og foreningens årsmøte avholdes i Januar eller Februar.

Medlemmene varsles av styret innen 3 uker før årsmøtet.

Følgende saker skal behandles:

1. Beretning
2. Regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre og revisor
5. Øvrige saker – etter forslag fra styre eller etter krav fra medlem eller bortfester framsatt innen 10 dager før generalforsamlingen.

Årsmøtet velger styre på 5 medlemmer, formann, nestleder, kasserer, sekretær og 1 styremedlem. Styrets funksjonstid er 2 år med vekselvalg henholdsvis 2 og 3 medlemmer. Dessuten velges årlig vararepresentanter, revisor og ønskelige utvalgkomiteer. Kontigentens størrelse fastsettes av årsmøte. Hver kontigent kan møte med 2 stemmeberettigede.

Foreningens styre er kontaktfunksjon med forvaltningen og representanter fra forvaltningen bør være til stede på årsmøte.

Beretning, regnskap, budsjett og referat fra årsmøtet sendes skogforvaltningen.

### **3. VIDERE UTBYGGING OG UTVIKLING**

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan stadfestet 05.07.83, er ikke tillatt med mindre reguleringsplan er endret. Skogforvaltningens tillatelse er nødvendig for etablering av nye fellesanlegg eller tilførsel av elektrisitet o.l. Slike tiltak kan bare gjennomføres av hytteforeningen eller skogforvaltningen i samråd med hytteforeningen.

### **4. VANN-AVLØP-PRIVET-RENOVASJON**

#### 4a. Vannforsyning.

Det tillates ikke innlagt vann i hyttene. Vann bør hentes fra anviste steder.

#### 4b. Avløp.

Spillvann (vaskevann) skal infiltreres i grunnen ved at det føres til synkekummer.

#### 4c. Privet.

Det tillates bruk av utedo i Mogressfjellet hytteområde. Utedoene skal fortrinnsvis bygges i kombinasjon med uthus. Der hvor det kan forårsake forurensning kan det tillates separate utedo plassert maksimalt 25 meter fra hytte. I enkelte tilfeller kan det dispenseres fra 25 m. grensen.

#### 4d. Renovasjon.

Festeren plikter å ta rede på sitt søppel og bringe det med seg hjem eller til offentlig søppelplass. Det er ikke tillatt å grave ned søppel i terrenget.

Dersom det kreves innført annen renovasjonsordning av kommunen eller forurensningsmyndighetene, plikter festerne å delta i driften av denne gjennom hytteforeningen.

#### 4e. Forurensning.

Spillvann, privetavfall og søppel må ikke forurense drikkevannskilder eller på annen måte genere omgivelsene.

## 5. FERDSEL-MATERIALTRANSPORT

Matrialtransport m.v. skal skje på snødekt mark eller etter nærmere avtale med skogforvaltningen.

Motortransport på barmark innen hytteområdet er forbudt. Kjøring med snøscooter inn til hytteområdet skal skje langs godkjent løype og derfra korteste veg til hytta.

Kjøring utenom dette innen hytteområdet er ikke tillatt.

## 6. DRIFTSKOSTNADER

Driften av hytteområdet er hytteforeningens ansvar og festerne plikter å dekke driftskostnadene.

Årsmøtet fastsetter andel driftsutgifter for neste budsjettermin og retningslinjer for driften.

## 7. KONTRAKT FESTER/BORTFESTER

Individuell behandling av medlemmenes festekontrakt med skogforvaltningen er foreningen uvedkommende.

## 8. VEDTEKSENDRINGER

Vedtektene kan endres helt eller delvis etter avtale mellom hytteforeningen og skogforvaltningen. Hytteforeningen treffer avtale om vedtektsendringer med skogforvaltningen med simpelt flertall på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Disse vedtekter er godkjent på foreningens årsmøte 28.oktober 1986

Nytt punkt 4c er godkjent på foreningens årsmøte 25.oktober 1988

Vedtekter av 30.10.1968 og 16.02.1984 utgår.

Mo, 28.10.1988.

Tid for årsmøtet (punkt 2) er endret på ekstraordinært årsmøte 17. november 2005.



## 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 eignedom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhangte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

### Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

# 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.

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.

## 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Mogresfjellet 133  
8611 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana  
Saksbehandler: Susanne Møgster Dahle

Telefon: 901 76 857  
E-post: susanne.mogster.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet 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

