

The image shows a dark-colored wooden cabin with a gabled roof. The cabin has several windows, some of which are illuminated from within. A small porch area is visible near the entrance. In the foreground, there is a large pile of snow. To the right, a white car is parked on a gravel or dirt surface. The background features a clear blue sky and a line of trees. A power line runs across the upper part of the image.

aktiv.

Tærnaveien 9, 8610 MO I RANA

**Sjarmerende enebolig med 3
soverom, 2 stuer, 2 bad og garasje,
sentralt beliggende på Gruben.**



Eiendomsmegler MNEF

Kristine Langfjell

Mobil 481 53 557

E-post kristine.langfjell@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 640,-
Total ink omk.: Kr 4 357 640,-
Selger: Grete Elisabeth Paasche
Hugo Andre Strand

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 192/212 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 509
Fnr.: 355
Oppdragsnr.: 1807260116

Sjarmerende enebolig med 3 soverom, 2 stuer, 2 bad og garasje, sentralt beliggende på Gruben.

Velkommen til denne flotte eneboligen i Tærnaveien 9, Mo i Rana. Beliggende i et attraktivt område på Gruben, har du kort avstand til dagligvarebutikker, skole, barnehager og idrettsanlegg. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark, samt et rikt service- og kulturtilbud i sentrum av Mo i Rana.

Eneboligen, bygget i 1982, har et bruksareal på 192 m² fordelt på hovedetasje og sokkeletasje. Hovedetasjen inkluderer vindfang, hall med trapp, kjøkken, bad, garderobe, stue og soverom. Sokkeletasjen har to soverom, tre boder, vaskerom, stue, kjølerom, badstue og bad. Uteplassen består av en terrasse på 28 m² med adkomst fra hagen. Eiendommen har også en garasje på 20 m². Parkering er tilgjengelig både i garasjen og på egen tomt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	79
Energiattest	84
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 192 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 212 kvm

TBA: 41 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 kvm Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, bad, garderobe, stue og soverom

BRA-i: 91 kvm Vaskerom, stue, kjølerom, badstue, bad, 2 soverom og 3 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

41 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 09.04.1981, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene.

Følgende endringer er registrert:

Vaskerom i hovedetasjen er omgjort til garaderobe.

Det er etablert vaskerom i bod i sokkeetasjen.

Det er etablert kjølerom i bod.

Det er etablert terrasse på deler av sør og vest fasade som ikke fremkommer av tegningene.

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt gårdsplass. Festet tomt som har ett areal på ca. 840 m²,

Festetid

Festetiden er 80 år fra 01.07.1980.

Regulering av festeavgift

Siste regulering av festeavgift var i 2022. Neste regulering av festeavgift er i 2032.

Festeavgiften reguleres iht. konsumprisindeks.

Det er ikke utført engangsløft av festeavgift.

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

Dersom kjøper handler med formål om næringsvirksomhet, kan festeavgiften endres fra ovennevnte beløp. Festekontrakt om næringseiendom vil ofte ha bestemmelser om at festeavgiften kan reguleres på annen måte enn etter konsumprisindeks. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning. Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten i følge Rana kommune. De oppfordrer kjøper om å kontakte grunneier Allstad for nærmere informasjon.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, omtrent 3 km fra sentrum av Mo i Rana. Innenfor en radius på 1 km finnes de fleste fasiliteter som dagligvarebutikk, skole, barnehager, bensinstasjoner, idrettsanlegg og andre forretninger.

Det er kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark, som tilbyr aktiviteter både sommer og vinter. Sentrum av Mo i Rana byr på et rikt service- og kulturtilbud med flere kjøpesentre, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller, barnehager, skoler og høyskoler.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Motakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1982.

Byggegrunnen består av ukjente masser.

Bygningen har grunnmur i pussede lettklinkerblokker.

Dreneringen er fra byggeåret, med ukjente masser rundt boligen og grunnmursplast med klemlist.

Ytterveggene består av bindingsverk i tre og er utvendig kledd med stående kledning.

Boligen har en saltak-konstruksjon i tre med undertak av rupanel. Taktekkingen består av pappshingel, som ble lagt over det eksisterende taket i 2011.

Taket er utstyrt med renner og nedløp av metall. Pipen er tekket med et heldekkende beslag.

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra byggeåret. Hovedytterdøren, ytterdøren i underetasjen og balkongdørene er malte og utført i tre.

Eiendommen har en altan og en terrasse, begge med en trekonstruksjon som er innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Det er også en utvendig trapp i tre som fører til et repos.

Garasjen har en støpt betongsåle på grunn og grunnmurer av betong. Ytterveggene er av trebindingsverk med utvendig stående kledning, og taket er en saltak-konstruksjon tekket med pappshingel.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand.

- Nedløp og beslag

Avvik:

Det er noe rust på pipebeslag og luftehatt.

Det er ukjent om takstigen fører helt fram til pipen.

- Veggkonstruksjon

Avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ett hjørnebord er sprukket opp i nedkant, samt ett bord ved stuevinduet.

Vindskibordene på begge sider av boligen er værslitte.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Isolasjonen rundt åpningen til loftet tildekker luftespaltten langs taket.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

- Vinduer

Avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vindu tar i karm ved åpning/lukking.

Det er rust på skruene/stiftene til glasslistene rundt vinduet.

Stuevindu er punktert.

- Dører

Avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Balkongdørene tar i karm ved åpning og lukking.

Katteluke svekker dørens isolasjonsevne, kaldtrekk kan oppstå.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik:

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Altan og terrasse er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på terrassedekke vil ikke være mulig å besikte.

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Skjøtene på laminatgulvet har gliper.

Det er stedvis slitasje på parkettgulvet i hovedetasjen.

Gulvbelegget i bod/gang i sokkeletasjen er løst og gir etter ved belastning.

Det mangler enkelte lister i boder i sokkeletasjen.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i hovedetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

- Pipe og ildsted

Avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Innvendige dører

Avvik:

Soveromsdøren i sokkeletasjen mangler terskel.

Enkelte terskler buler opp og gir etter ved belastning.

Det er sprekk i terskelen til garderoben.

Enkelte dører i sokkeletasjen mangler omramming.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er sprekker mellom sokkelflis og veggfliser.

Mykfugene i hjørnet bak dusjkabinettet er misfargede.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Ventilasjon

Avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

- Kjøkken - Hovedetasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er registrert fuktsvell i skjøten på benkeplaten ved vasken og rundt den nedfelte vasken.

Det er også observert enkelte hakk og merker i skrog og fronter.

- Spesialrom - Sokkeletasje > Kjølerom - Overflater og konstruksjon

Avvik:

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på løsninger eller oppbyggingen av kjølerommet.

- Spesialrom - Sokkeletasje > Kjølerom - Teknisk anlegg

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

- Spesialrom - Sokkeletasje > Badstue - Overflater og konstruksjon

Avvik:

Rommet var ved befaring brukt som lagrings bod og det var begrensede muligheter for å kontrollere badstuen.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon av løsninger eller oppbyggingen av badstuen.

- Spesialrom - Sokkeletasje > Badstue - Teknisk anlegg

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik:

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik:

Det er ukjent hvor avtrekksslangene fra våtrommene avsluttes, da det er flere rør som ender på kaldloftet.

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe

Avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er observert isdannelse under utedelen til varmpumpen, som er plassert mot yttervegg i sokkeletasjen.

Det er skader på isolasjonen på rørene.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik:

Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Puss har løsnet ved hjørne på sokkel delen av boligen og isopor har kommet fram.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik:

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper

Avvik:

Konstruksjonene har skjevheter.

Overheng på terrassen ved inngangspartiet gir etter ved belastning og henger ned.

Trappen fra terrassen er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på trappen vil ikke være mulig å besikte.

- Rom Under Terreng

Avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det bemerkes at det er benyttet dampspærre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng, da dampspærren kan hindre fukt fra å slippe ut av konstruksjonen.

- Våtrom - Hovedetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Vegger fra 90 tallet med gammel membran har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og utskifting må derfor kunne påregnes.

- Våtrom - Sokkeletasje > Vaskerom - Generell

Avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er flere utettheter i belegget i skjøter og rundt sluk.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

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

Manglende tettesjikt i våtsonen rundt vasken.

- Våtrom - Sokkeletasje > Bad - Generell

Avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er flere sprekker og løse fliser langs veggen i våtsonen rundt dusjen.

Det mangler flis og membran på siden av servantinnredningen.

Det er fliser med bom flere steder.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er kun naturlig avtrekk.

- Våtrom - Sokkeletasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert skader på fliser og fuger i våtrommet, og det er målt forhøyede fuktverdier i veggen.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Grunnmursplasten er avsluttet under terreng på store deler av boligen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik:

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Toms rør, 2023

Beskrivelse: Skifte av vasker og blandedatteri

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?

Ja

Beskrivelse: Punktert stuevindu

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Kjøkkenventilasjon rett ut

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

Ja

Firmanavn: Nilsen Elektro, 2020

Beskrivelse: Skiftet sikring. Fikset stikkontakt i gang og stue

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Gulvet er litt skjevt

Innhold

Hovedetasje:

BRA-i 101 kvm: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, bad, garderobe, stue og soverom

TBA 41 kvm: Terrasse og balkongareal

Sokkeletasje:

BRA-i 91 kvm: Vaskerom, stue, kjølerom, badstue, bad, 2 soverom og 3 boder

Garasje:

BRA-e 20 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte plater på veggene og kitchenboard over benkeplaten. Himlingen har malt trepanel. Kjøkkeninnredningen består av laminerte skrog med laminerte slette fronter og en laminert benkeplate med nedfelt oppvaskum

i stål og ett-greps blandebatteri. Det er registrert fuktsvell i skjøten på benkeplaten ved vasken, samt enkelte hakk og merker i skrog og fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er ikke montert komfyrvakt eller lekkasjedeteksjon. Kjøkkenventilator med avtrekk ut er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad hovedetasje:

Badet har flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler. Gulvet er opplyst å være bygget på nytt i 2015. Veggene har fliser og himlingen har malt trepanel. Det er riss/sprekker i flisfuger, sprekker mellom sokkelflis og veggfliser, og misfargede mykfuger. Badet er utstyrt med en innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett. Rommet har naturlig ventilasjon og mangler tilluftsventilering.

Vaskerom sokkeletasje:

Vaskerommet har belegg på gulvet, furu panel på veggene og malte plater i himlingen. Rommet er utstyrt med utslagsvask med veggmontert blandebatteri og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig via en ventil i veggen.

Bad sokkeletasje:

Badet har fliser på gulv og vegger, og malte plater i himlingen. Det er sprekker og løse fliser langs veggen i våtsonen, og det mangler flis og membran på siden av servantinnredningen. Det er bom i fliser flere steder. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og en innredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Ventilasjonen er naturlig via en ventil i himlingen.

Badstue sokkeletasje:

Badstue innredet med benker. Rommet har en badstueovn av ukjent merke og dato.

Kjølerom sokkeletasje:

Kjølerom med laminat på gulv og trepanel på vegger og himling. Rommet er innredet med oppbevaringshyller og har et kjøleaggregat av merket Norcool fra ukjent dato.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og laminat. Laminatgulvet har gliper i skjøtene. Det er stedvis slitasje på parkettgulvet i hovedetasjen. Gulvbelegget i bod/gang i sokkeletasjen er løst. Det mangler enkelte lister i boder i sokkeletasjen.

Vegger: Malte trapepanel og malte og tapetserte plater.

Himling: Malt trepanel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger av kobber. Hovedstoppekran er plassert i sokkeletasjen.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Stakepunkt er plassert i sokkeletasjen. Det er ikke

påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer. Tidligere montert mekanisk avtrekk er frakoblet.
- Varmepumpe: Luft-til-luft varmpumpe av merket Mitsubishi fra 2019, montert i 2022 i hall. Det er observert isdannelse under utedelen og skader på isolasjonen på rørene.
- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2020, plassert i sokkeletasjen. Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

Innbo og løsøre

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

Boligen er utsyrt med Verisure brann- og innbruddsalarm. Kjøper kan tegne eget abonnement dersom de ønsker det.

Hvitevarer

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

Hvitevarer som medfølger i handelen er som følger:

- Simens stekeovn.
- Simens mikrobølgeovn.
- Simens Induksjonstopp.
- Rørshetta Ventilator.
- Asko oppvaskmaskin.
- Whirlpool kjø- og fryseskap.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Luft-til-luft varmpumpe av merket Mitsubishi fra 2019 montert i 2022 i hall.

2020:

- Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2020 plassert i sokkeletasjen.

2015:

- Gulvet er opplyst å være bygget på nytt i 2015.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Gulvvarme er installert i sokkeletasjen i gang, to soverom og stue.

Energimerke

D

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 m². 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/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

107 640 (Omkostninger totalt)
124 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
127 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 374 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 377 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 23 869 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Festeavgift: kr 2583,00
Fastgeb vann: kr 1875,65
Fastgebyr avløp: kr 2317,25
Vanngeb areal: kr 4736,16
Avløpsgeb areal: kr 5731,21
Tilsyn helårsbolig småhus, hyppighet 1/8: kr 113,00
Feiing helårsbolig småhus, hyppighet 1/4: kr 194,00
Eiendomsskatt bolig: kr 6319,00

Totalt: kr 23869,27

Eiendomsskatt

Kr 6 319 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 235 677 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 942 708 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 22, bruksnummer 509, festenummer 355 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:

1833/22/509/355:

04.11.1980 - Dokumentnr: 7639 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 80 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 605

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1980 - Dokumentnr: 7638 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1833 Gnr:22 Bnr:12
OPPRETTET FRA FESTE-NR:
KOMMUNE-NR 1833 GNR 22 BNR 12 FNR 83

19.03.2012 - Dokumentnr: 222658 - Omnummerering
Tidligere: Knr:1833 Gnr:22 Bnr:12 Fnr:355

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente bygningstegninger for eneboligen datert 09.04.1981, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

- Vaskerom i hovedetasjen er omgjort til garaderobe.
- Det er etablert vaskerom i bod i sokkeetasjen.
- Det er etablert kjølerom i bod.
- Det er etablert terrasse på deler av sør og vest fasade som ikke fremkommer av tegningene.

Det foreligger ferdigattest datert 20.03.1981.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje datert 13.06.1988. Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
20.03.1981.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Området Risegrana - Lilleåsen langs E79 (plan-ID 3025).

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.. 29.06.1979

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan for Mo og omegn, ikraftttredelse 16.06.2014. 840 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen ligger i en hensynssone med navn H910 i kommuneplanen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 500,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 59 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 36 471,-. Utleggene omfatter foto, grunnbokutskrift selger, kommunal informasjon, tilstandsrapport, tinglysingsgebyr - sikringsobligasjon/urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr. 20 000,- for utført arbeid, samt dekket alle utlegg, avtalt tilretteleggingshonorar og visningshonorar. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Kristine Langfjell
Eiendomsmegler MNEF
kristine.langfjell@aktiv.no
Tlf: 481 53 557

Ansvarlig megler bistås av

Kristine Langfjell
Eiendomsmegler MNEF
kristine.langfjell@aktiv.no
Tlf: 481 53 557

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.03.2026















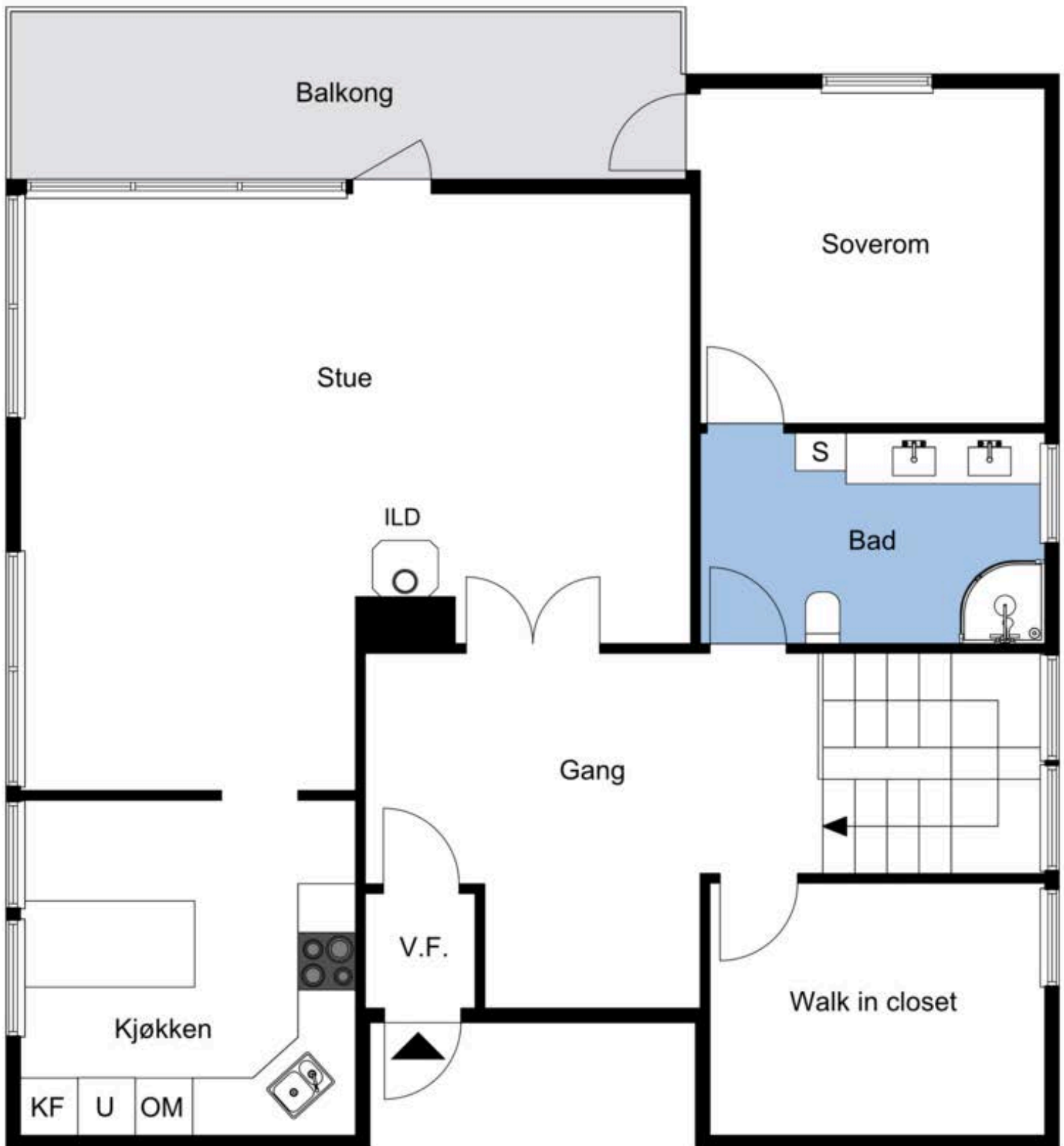






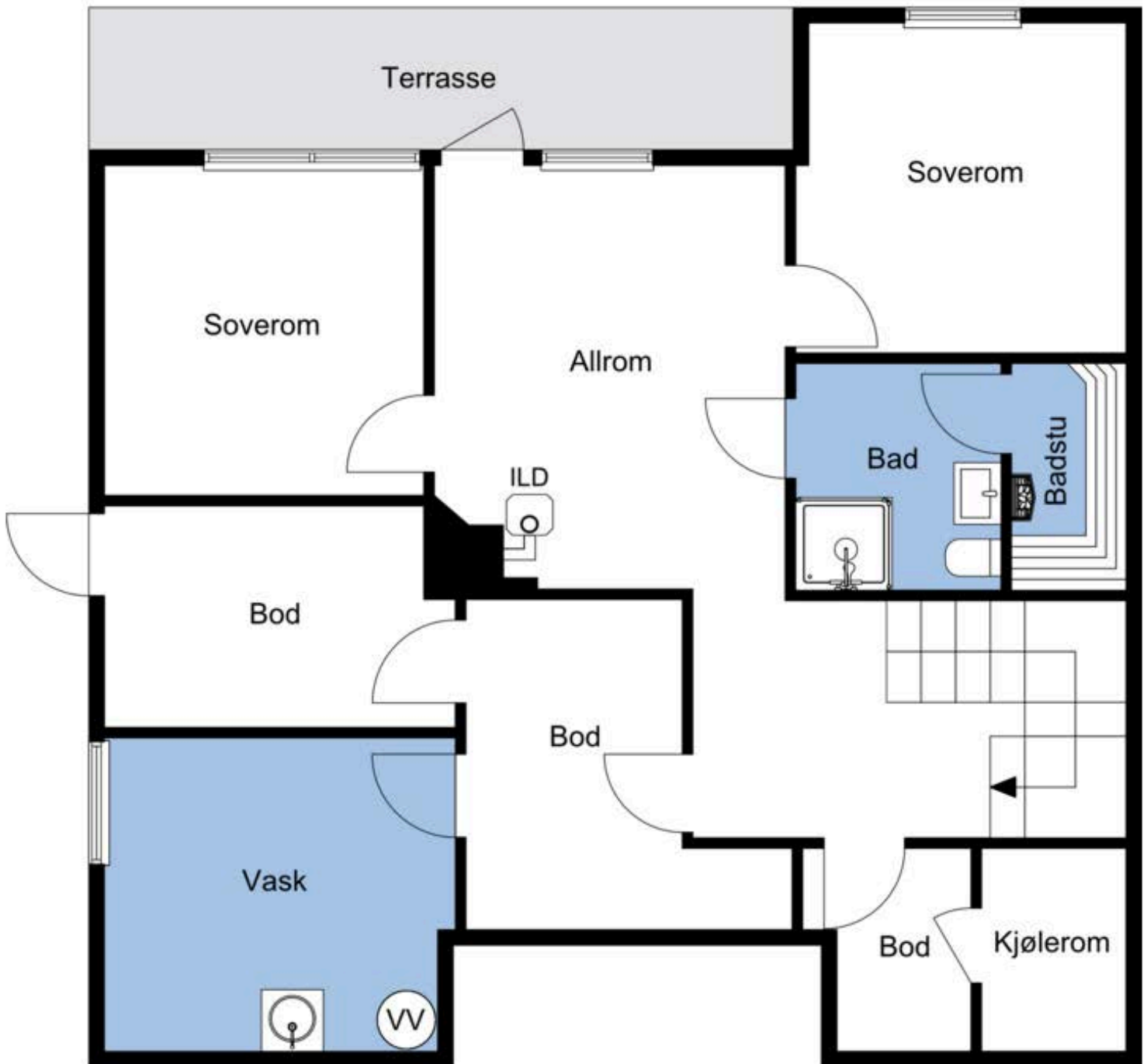


1 etasje



Tærnaveien 9

Kjeller



Tærnaveien 9

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Tærnaveien 9, 8610 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 22, bnr. 509, fnr. 355

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 20914-4605

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RD5821

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Lars Emil Brattland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

Rapportansvarlig



Thomas Grindstrand Dikvold
Uavhengig Takstingeniør
thomas@motakst.no
907 02 424

Medansvarlig



Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



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.

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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 09.04.1981, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

- Vaskerom i hovedetasjen er omgjort til garaderobe.
- Det er etablert vaskerom i bod i sokkeletasjen.
- Det er etablert kjølerom i bod.
- Det er etablert terrasse på deler av sør og vest fasade som ikke fremkommer av tegningene.

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

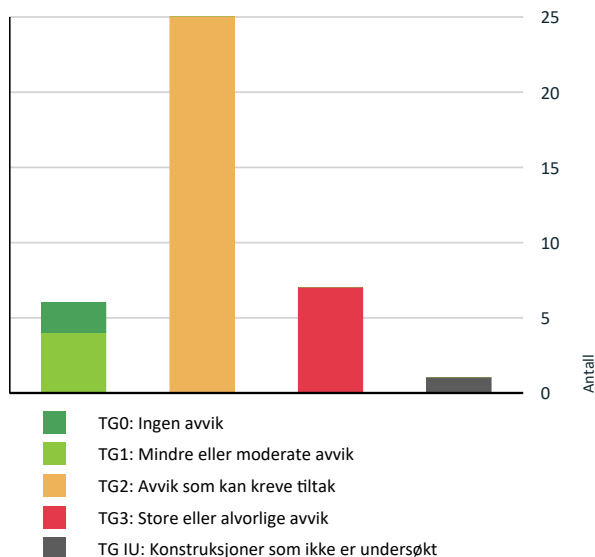
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

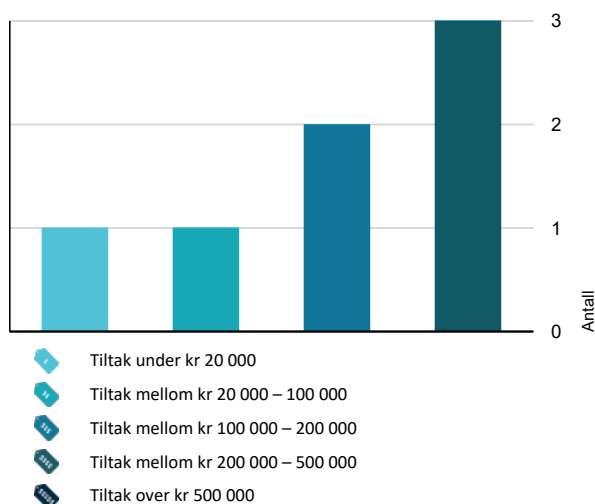
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkeletasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkeletasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1982

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Kommentar

I flg. ferdigattest.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Type taktekking: Pappshingel.

Årstall: 2011. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det gamle taket er tekkes over med ny pappshingel.

Type undertak: Rupanel.

Årstall: Byggeår.

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å gjennomføre ny befaring av taket når det er snøfritt for å kunne foreta en sikker vurdering av tilstanden.

Konsekvensen av manglende besiktigelse er at eventuelle skader eller svakheter på taktekking og undertak ikke blir avdekket, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Renner og nedløp av metall fra ukjent dato.
En luftehatt på taket.
Fastmontert takstige på taket.
Pipen er tekkt med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe rust på pipebeslag og luftehatt.
Det er ukjent om takstigen fører helt fram til pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipebeslaget og luftehatten bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller byttes ut for å hindre videre rustdannelse.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan rusten utvikle seg og føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Det bør også avklares om takstigen fører helt frem til pipen, for å sikre trygg adkomst for feier og nødvendig vedlikehold. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for personskafe og mangelfullt vedlikehold.



ⓘ TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

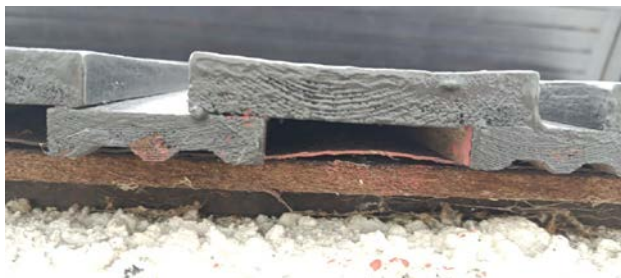
Ett hjørnebord er sprukket opp i nedkant, samt ett bord ved stuevinduet.
Vindskibordene på begge sider av boligen er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Manglende musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen og påfører skader.
Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Sprukne og værslitte bord bør skiftes ut eller utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av rupanel.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i vindfang i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Isolasjonen rundt åpningen til loftet tildekker luftespaltten langs taket.

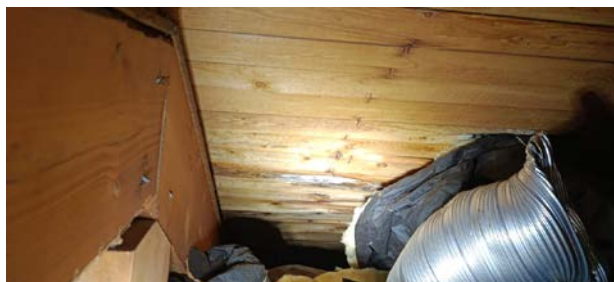
Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Isolasjonen rundt loftsåpningen bør justeres slik at luftespalten langs taket ikke tildekkes. Dette bør gjøres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og istapper.

Begrenset mulighet for kontroll av takkonstruksjonen medfører økt usikkerhet om tilstanden, og det anbefales derfor jevnlig overvåking og eventuelt nærmere undersøkelser for å avdekke skjulte skader.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Kommentar

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vindu tar i karm ved åpning/lukking.

Det er rust på skruene/stiftene til glasslistene rundt vinduet.

Stuevindu er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vinduene, inkludert utbedring av karm og utskifting av rustne skruer/stifter, for å hindre fuktnntrengning og videre forringelse av treverket.

Punkterte vindu bør byttes ut.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan vedvarende fuktbelastning føre til råteskader, deformasjon av karm og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for luftlekkasjer.

Svekket beskyttelse gir redusert levetid på vinduet og kan føre til behov for tidlig utskifting.



1 TG 2 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør, malt ytterdør i underetasjen og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Balkongdørene tar i karm ved åpning og lukking.

Katteluke svekker dørens isolasjonsevne, kaldtrekk kan oppstå.

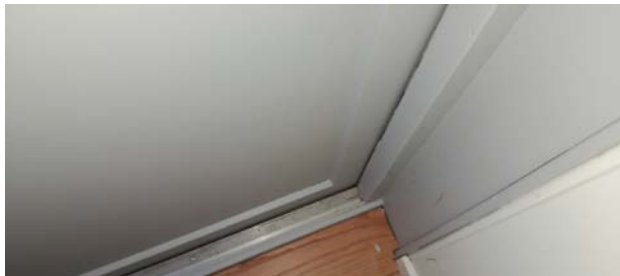
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdørene bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten å ta i karm, for å unngå unødvendig slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på dør og karm, samt redusert levetid.

Katteluke bør vurderes fjernet eller utbedret for å forbedre dørens isolasjonsevne og forhindre kaldtrekk.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Altan på ca. 12,6 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 85 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasse på ca. 28 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Altan og terrasse er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på terrasse dekke vil ikke være mulig å besikte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende beslag mellom altan og vegg kan føre til vanninntrengning og råteskader, og bør utbedres ved å montere korrekt beslag som leder vann bort fra konstruksjonen.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasse når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes under snødekke. Manglende kontroll kan medføre at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Kommentar

Trapp av tre til repos på ca. 5,2 m2. Malt stående rekkverk og gelender.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Overheng på terrassen ved inngangspartiet gir etter ved belastning og henger ned.

Trappen fra terrassen er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på trappen vil ikke være mulig å besikte.

Konsekvens/tiltak

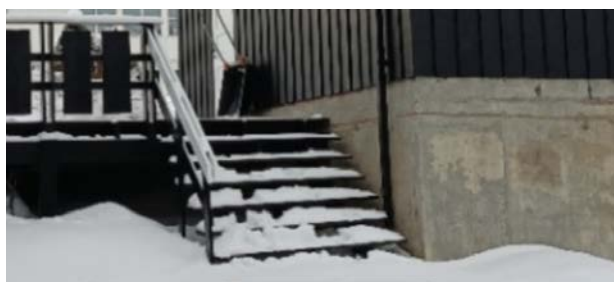
- Lokal utbedring må utføres.

Overhenget på terrassen ved inngangspartiet bør forsterkes eller utbedres for å hindre ytterligere nedbøyning og redusere risikoen for konstruksjonssvikt. Alternativt kan overhenget kortes inn for å redusere belastningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på konstruksjonen og mulig svikt i bærende deler.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av trappene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes under snødekke. Manglende kontroll kan medføre at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Tilstandsrapport

Gulvene har parkett og laminat.
Veggene har malte trapepanel og malte og tapetserte plater.
Himlingene har malt trepanel.

Gulvvarme.

Sokkeletasje: Gang, 2 soverom og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjøtene på laminatgulvet har gliper.

Det er stedvis slitasje på parkettgulvet i hovedetasjen.

Gulvbelegget i bod/gang i sokkeletasjen er løst og gir etter ved belastning.

Det mangler enkelte lister i boder i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøtene på laminatgulvet bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje.

Slitt parkettgulv i hovedetasjen bør slipes eller skiftes.

Løst gulvbelegg i bod/gang i sokkeletasjen bør festes eller skiftes ut.

Manglende lister i boder i sokkeletasjen bør monteres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i hovedetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

🕒 TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak.
Type: Elementpipe.
Alder: Byggeår.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.
Type: Lukket vedovn.
Alder: Ukjent.

Sotluke montert i sokkeletasjen.

Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn skal være utført den 2022, ingen anmerkninger.
Skorsteinen ble sist feiet 2024.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing. Videre bør det påregnes at pipen kan ha behov for rehabilitering på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann eller redusert funksjon på skorsteinen.



🕒 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Veggoppbygging mot terreng (bod):
Veggen er foret ut med ca. 5cm, isolasjon, dampsperre og trepanel.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak trepanelet.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det bemerkes at det er benyttet dampsperre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng, da dampspærren kan hindre fukt fra å slippe ut av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å fjerne dampspærren bak platene og etablere en konstruksjon som er bedre egnet for vegger mot terreng, for å redusere risikoen for fuktskader, muggvekst og ødeleggelse av materialer over tid.
Fuktnivået bør overvåkes jevnlig, og det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Forhøyede fuktverdier kan føre til råte og muggdannelse i villen.
Området må inspiseres videre for å vurdere om fuktinntrengningen er begrenset eller om det er behov for utbedring. Eventuell skadet vill bør byttes ut, og det bør vurderes å forbedre fuktspærre eller drenering rundt bygningen for å hindre ytterligere fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til etasjen.
Inntrinn er tekket med teppe.
Høyde på rekkverk: Ca. 85 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 12 cm.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 10 cm.

1 TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Boligen har malte og lakkerte finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

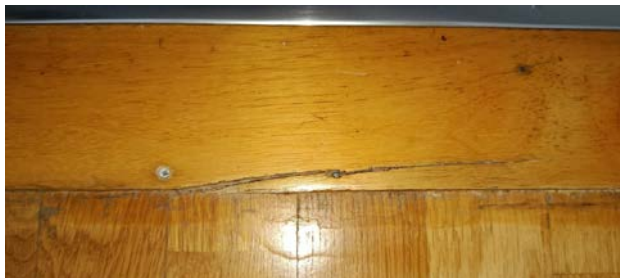
Soveromsdøren i sokkeletasjen mangler terskel.
Enkelte terskler buler opp og gir etter ved belastning.
Det er sprekk i terskelen til garderoben.
Enkelte dører i sokkeletasjen mangler omramming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres terskel på soveromsdøren i sokkeletasjen.
Terskler som buler opp og gir etter ved belastning bør utbedres eller skiftes.
Sprekk i terskel til garderobe bør repareres for å forhindre ytterligere forringelse.
Manglende omramming på enkelte dører i sokkeletasjen bør kompletteres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift. Gulvet er opplyst å være bygget på nytt i 2015.

HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser.
Himlingen har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er sprekker mellom sokkelflis og veggfliser.
Mykfugene i hjørnet bak dusjkabinettet er misfargede.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Sprekker mellom sokkelflis og veggfliser samt misfargede mykfuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning bak fliser og i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og påfølgende skadeutvikling i underliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, da utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket.

Konsekvensen av dette er økt risiko for vannansamling på gulvet, som igjen kan medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert brukssikkerhet.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.



HOVEDETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Vegger fra 90 tallet med gammel membran har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og utskifting må derfor kunne påregnes.

Konsekvens/tiltak

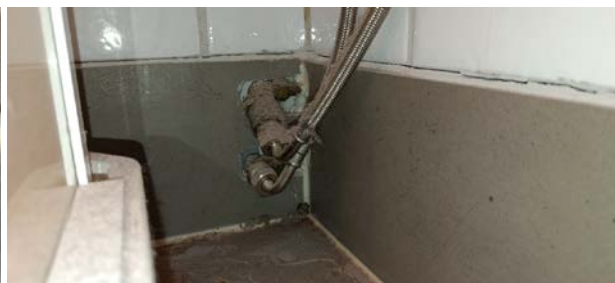
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres full utskifting av membran og utbedring av utette rørgjennomføringer for å sikre tett våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende hall.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk.

Gulvet har belegg.
Veggene har furu panel.
Himlingen har malte plater.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med utslagsvask med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er flere utettheter i belegget i skjøter og rundt sluk.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

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

Manglende tettesjikt i våtsonen rundt vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

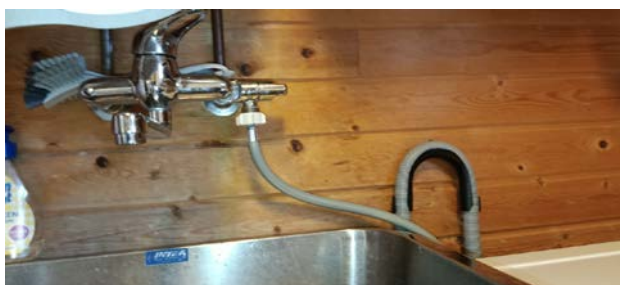
Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk i henhold til dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tilluftsventilering kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og mugg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Fuktmåling ble utført mot våtsone fra luke.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8%.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk.

Gulvet har fliser.

Veggene har fliser.

Himlingen har malte plater.

Plastsluk og smøremembran som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er flere sprekker og løse fliser langs veggen i våtsonen rundt dusjen.

Det mangler flis og membran på siden av servantinnredningen.

Det er fliser med bom flere steder.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normalt bruk iht. dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert skader på fliser og fuger i våtrommet, og det er målt forhøyede fuktverdier i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget og årsaken til avviket som er påvist ved hulltaking.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktskader, mugg eller råte i konstruksjonen.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kommentar

Gulvet har parkett.
Veggene har malte plater.
Vegg over benkeplaten har kitchenborad.
Himlingen har malt trepanel.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandeblender. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er registrert fuktsvell i skjøten på benkeplaten ved vasken og rundt den nedfelte vasken.
Det er også observert enkelte hakk og merker i skrog og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Fuktsvell i skjøten på benkeplaten ved vasken og rundt den nedfelte vasken bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på innredningen.
Hakk og merker i skrog og fronter bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > KJØLEROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Kjølerom med ukjent oppbygging.
Gulvet har laminat.
Veggene har trepanel.
Himlingen har trepanel.
Kjølerommet er innredet med oppbevaringshyller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på løsninger eller oppbyggingen av kjølerommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på løsninger og oppbygging av kjølerommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens egnethet og utførelse, noe som kan øke risikoen for skjulte feil, fuktskader eller redusert funksjon over tid.

SOKKELETASJE > KJØLEROM

📌 TG 2 Teknisk anlegg

Kommentar

Kjøler av merket norcool fra ukjent dato.

Kjølerommet var påslått under befaringen og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på kjøleaggregatets funksjon og vurdere utskifting ved tegn til svikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre dette kan være plutselig driftsstans og behov for akutt utskifting.



SOKKELETASJE > BADSTUE

📌 TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Badstu innredet med benker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet var ved befaring brukt som lagrings bod og det var begrensede muligheter for å kontrollere badstuen.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon av løsninger eller oppbyggingen av badstuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbyggingen av badstuen, og det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset kontroll er økt usikkerhet rundt konstruksjonens kvalitet og sikkerhet, noe som kan medføre risiko for feil utførelse eller fuktskader.

Det er ukjent om rommet er bygd opp i henhold til preaksepterte løsninger for denne romtypen.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Kommentar

Badstueovn av ukjent merket fra ukjent dato.
Badstuen ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badstueovnen bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og funksjon ikke er testet.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert sikkerhet, økt risiko for feil eller svikt, samt potensiell brannfare.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kommentar

Vannledninger av kobber.
Hovedstoppekran plassert i sokkeletasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledningene bør følges opp med jevnlig kontroll av fagperson, og det må påregnes utskiftning i nær fremtid grunnet alder.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast.
Stakepunkt plassert i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå risiko for luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet. Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.



TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer.
Det har tidligere vært montert mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, men dette er nå frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent hvor avtrekksslangene fra våtrommene avsluttes, da det er flere rør som ender på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere hvor avtrekksslangene fra våtrommene avsluttes, for å sikre at de føres ut av bygningen på en forskriftsmessig måte. Dersom avtrekk ender på kaldloft, kan dette føre til fukt- og kondensproblemer, med risiko for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



🔧 TG 2 Varmepumpe

Kommentar

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2019 montert i 2022 i hall.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er observert isdannelse under utedelen til varmepumpen, som er plassert mot yttervegg i sokkeletasjen. Det er skader på isolasjonen på rørene.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør gjennomføres service på varmepumpen, og skadet rørisolasjon bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og energieffektivitet. For å sikre varmepumpens levetid og optimal funksjon anbefales det å utføre service hvert 2. til 3. år. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader og forkortet levetid på anlegget. Isdannelse under utedelen bør undersøkes og tiltak iverksettes for å hindre videre isdannelse, da dette kan føre til risiko for følgeskader på bygningens konstruksjon.

Det bør etableres en løsning som fører kondensvann fra pumpen vekk fra bygningen, for eksempel dryppanne eller lignende.



🔧 TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2020 plassert i sokkeletasjen. Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

Kommentar

El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfang.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.

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

Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

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

Ukjent Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

- Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).
- Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstillt.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Drenering fra byggeår.

Ukjente masser rundt boligen.

Grunnmursplast med klemlist.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Grunnmursplasten er avsluttet under terreng på store deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Tilstandsrapport

Det må etableres ny drenering og fuksikring rundt boligen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrenging. Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fukt- og råteskader i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til dårlig inneklimate og kostbare utbedringer.

Det anbefales også å fremskaffe dokumentasjon på utført arbeid for å redusere usikkerhet rundt løsnings kvaliteten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i pussede lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Puss har løsnet ved hjørne på sokkel delen av boligen og isopor har kommet fram.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Puss som har løsnet ved hjørnet bør utbedres, slik at isopor ikke er eksponert. Manglende tildekking kan medføre økt brannfare og svekket brannsikkerhet.



! TG IU Terrengforhold

Kommentar

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å vurdere terrengforhold og eventuelle behov for tiltak. Manglende vurdering kan medføre at forhold som kan gi økt fuktbelastning på bygningen ikke oppdages.

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Vannrør av kobber via kommunalt nett.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner dersom ledningene svikter.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinnndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

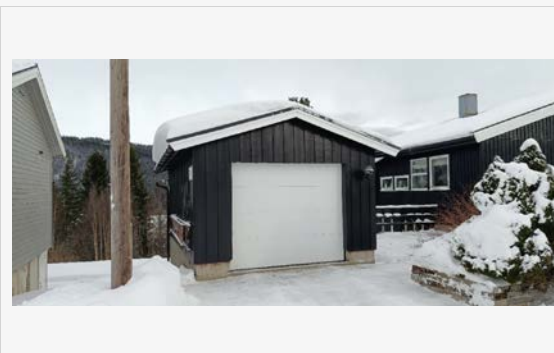
Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

1991

Kommentar

Registrert tatt i bruk (Kartverket).

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

Taknedløp har løsnert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/192 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, 2 Bad, Garderobe, 2 Stuer, 3 Soverom, 3 Bod, Vaskerom, Kjølerom, Badstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 300 000

Fradrag for festet tomt

-

60 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 2 538	01.01.2022	Kr. 2 538	Kr. 60 000

Markedsvurdering

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

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Steinbakken 93 ,8610 MO I RANA 143 m² 1975 3 sov	08-12-2023	4 450 000	4 250 000		4 250 000	29 720
2 Vasaveien 5 ,8610 MO I RANA 164 m² 1980 3 sov	19-02-2026	4 600 000	4 800 000		4 800 000	23 188
3 Tærnaveien 15 A ,8610 MO I RANA 151 m² 1981 3 sov	29-09-2022	3 500 000	3 425 000		3 425 000	22 682
4 Raheveien 5 ,8610 MO I RANA 162 m² 1977 3 sov	16-10-2024	4 100 000	4 100 000		4 100 000	21 466
5 Møllerveien 18 ,8610 MO I RANA 161 m² 1984 3 sov	24-10-2024	4 600 000	4 400 000		4 400 000	20 657

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 000
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetrag estimert av takstingeniøren):	Kr.	750
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Kommunale avgifter:	Kr.	23 869
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	7 335
Festeavgift:	Kr.	2 538
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 990 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 260 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

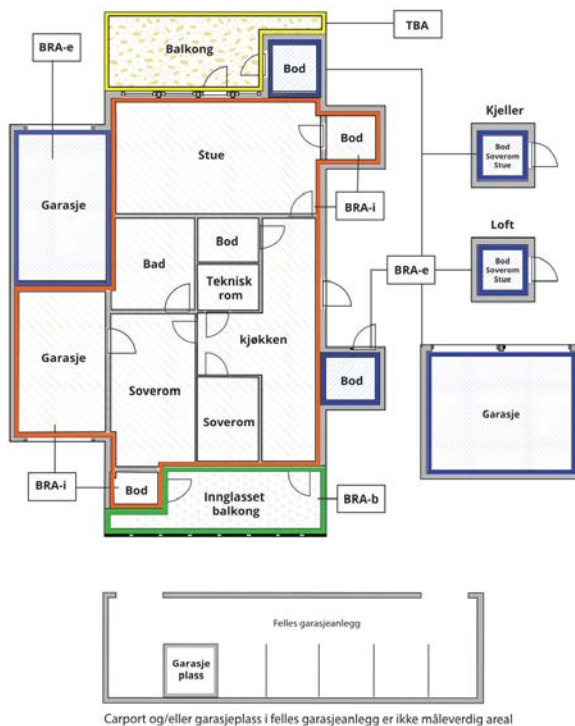
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	101			101	41
Sokkeletasje	91			91	
SUM	192				41
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, bad, garderobe, stue, soverom		
Sokkeletasje	Soverom 1, soverom 2, bod 1, bod 2, bod 3, vaskerom, stue, kjølerom, badstue, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 09.04.1981, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

- Vaskerom i hovedetasjen er omgjort til garaderobe.
- Det er etablert vaskerom i bod i sokkeletasjen.
- Det er etablert kjølerom i bod.
- Det er etablert terrasse på deler av sør og vest fasade som ikke fremkommer av tegningene.

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

Kommentar: Skifte av vasker og blandebatteri.

Garasje

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		20		20
SUM		20		
SUM BRA	20			

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Grete Elisabeth Paasche	Kunde
	Hugo Andre Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	22	509	355	0	839.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Tærnaveien 9			04.11.1980		01.01.2032		04.11.2069
Hjemmelshaver							
Paasche Grete Elisabeth, Strand Hugo Andre							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, om lag 3 km fra sentrum av Mo i Rana. Innenfor en radius på 1 km nås de fleste fasiliteter på Gruben som, dagligvarebutikk, skole, barnehager, bensinstasjoner, idrettsanlegg og andre forretninger. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Området Riseqrana - Lilleåsen langs E79", plan-ID 3025. Ikrafttredelse 29.06.1979.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt gårdsplass.
Festet tomt som har ett areal på ca. 840 m²,

Kommuneplan

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

Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

1980/7639-2/72 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
04.11.1980 GJELDER FRAMFESTE
FESTETID: 80 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 605
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig teknet med pappshingel.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		14 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	02.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	26.02.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	26.02.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	02.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	02.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	09.04.1981	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.03.1982	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer ligger i boligmappen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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."

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

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

PERSONVERN



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

Hugo Andre Strand

Grete Elisabeth Paasche

Boligen

Tærnaveien 9

8610 Mo I Rana

1833-22/509/355/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Toms rør

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av vasker og
blande batteri

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **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?

♦ **Ja**

Pungtert stuevindu

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Kjøkkenventilasjon rett ut

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Nilsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet sikring. Fikset stikkontakt i gang og stue

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?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ **Ja**

Gulvet er litt skjevt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **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**



Adresse

Tærnaveien 9, 8610 MO I RANA

Dato for energimerking

09.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-267663

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

12037848

Gårdsnummer

22

Bruksnummer

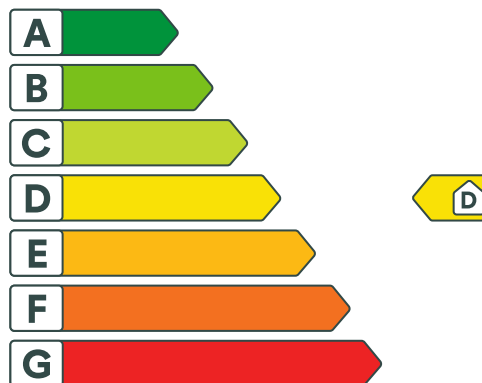
509

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår

1982

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

192,0 m²

Oppvarmet bruksareal

192,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjón

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

203,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

266,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år

51 185 kWh



Tærnaveien 9, 8610 MO I RANA



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Tærnaveien 9, 8610 MO I RANA



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 varmelementer 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: 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 18: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>

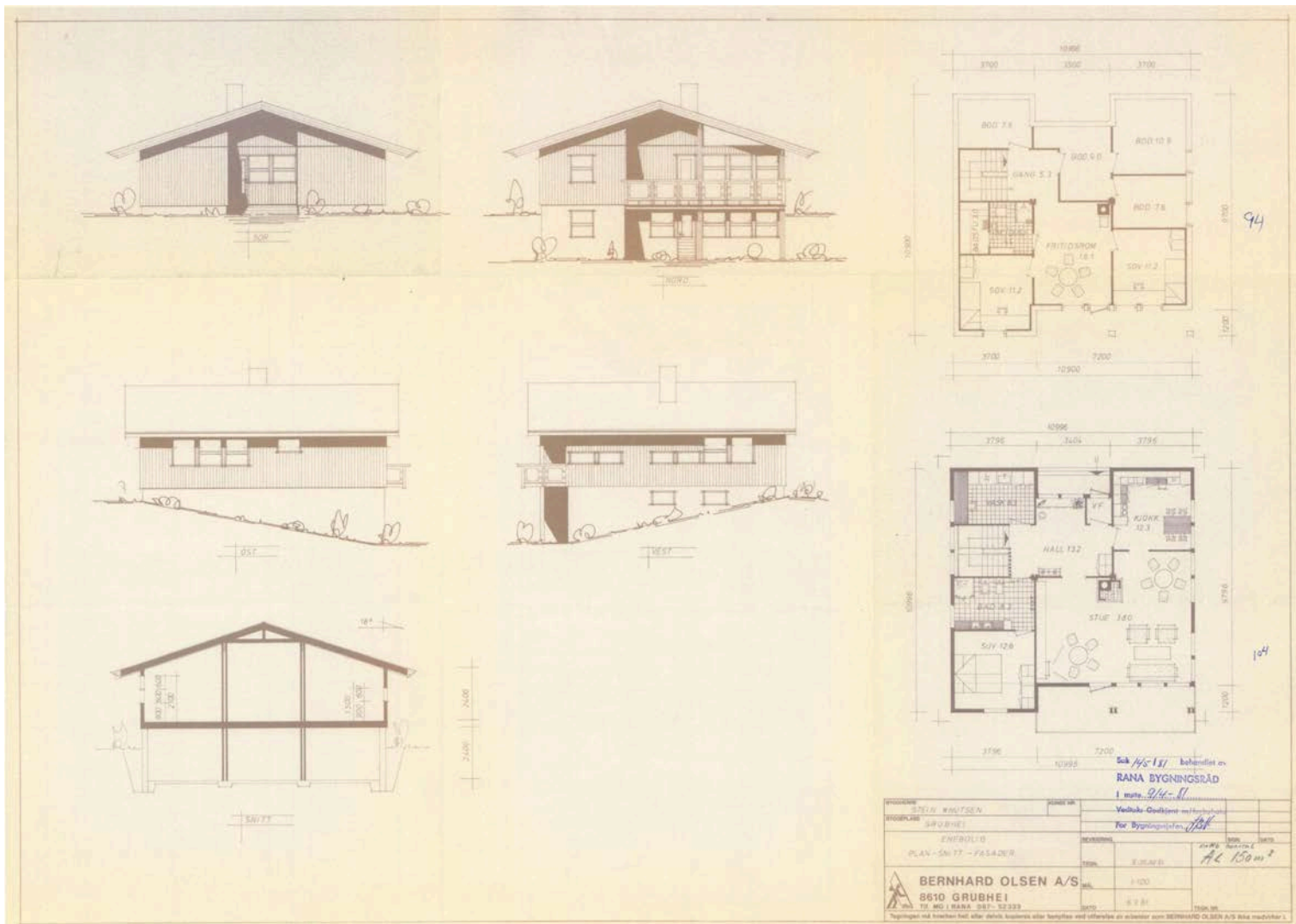


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>





FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr.1)



4 2 8 N N / 6822995 Geomatikk
22/12/355 BYG B1 - Ferdigattest

BYGNINGSSJEFEN

Arbeidssled	Tårnavegen 9, Grubhet
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Stein Knutsen
Byggemelder	Bernhard Olsen
Ansvarshavende	- " -

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig kontroll.
Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelsen (jfr dog evt. merknader nedenfor).

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

Merknader: Byggemelding innlevert 20.3.1981.

Gjenpart:

Ingeniørvesenet, her

Komm.kass., her

Skal: Under 150 m²

Rana bygningsvesen den 12.3.1982

T. Berg Nilsen

A

BYGNINGSRÅDET

Sak nr.: 145/81.
Møtedato: 9.4.81.
Arkiv nr.: Bygn.ark.
Saksbeh.: Bygn.sjefen.
Ref.: E.E.

Sendt:

Stein Knutsen, H. Bechs veg 2, 8610 GRUBHEI.

Gjenpart:

Bernhard Olsen A/S, 8610 GRUBHEI.

STEIN KNUTSEN, H. BECHS VEG 2, 8610 GRUBHEI.

SØKNAD DATERT 18.3.81 FRA BERNHARD OLSEN A/S OM BYGGETILLATELSE FOR
ENEBOLIG FOR STEIN KNUTSEN I TÅRNAVEGEN 9, 8610 GRUBHEI.

Det anbefales at bygningsrådet gjør dette

v e d t a k:

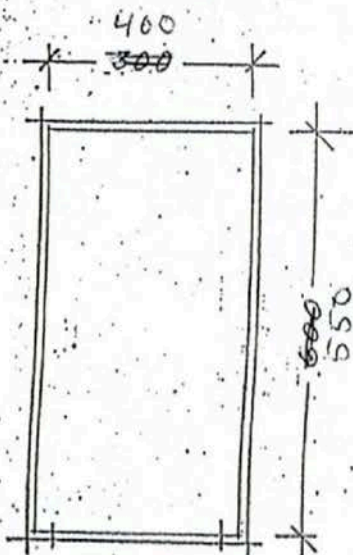
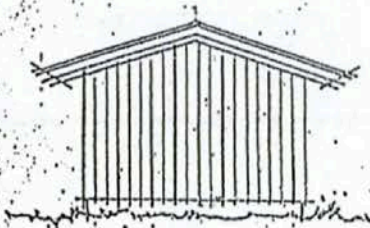
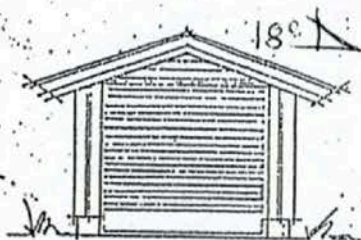
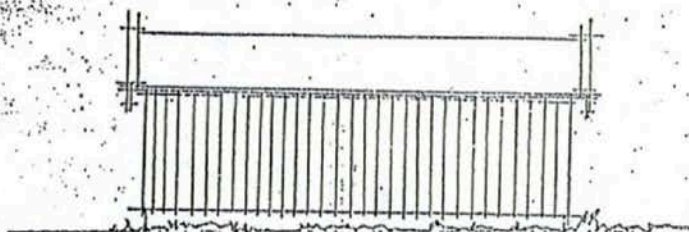
Søknaden om byggetillatelse med tegninger for enebolig godkjennes
under henvisning til de vedlagte vanlige forbehold og kontrollskjema,
samt på følgende betingelser:

1. Bernhard Olsen godkjennes som ansvarshavende for dette bygget, men
arbeidet må ikke igangsettes før påtenkt byggestart er anmeldt til
bygningskontrollen på vedlagte skjema.
2. Når garasje skal bygges må den anmeldes særskilt.
3. Når pkt. 1 er oppfylt og kontrollgebyr betalt kan utstikking av
huset rekvireres hos bygningsvesenet.

Behandlet av Rana bygningsråd i møte	
dat. 9 4 19 81	
Vedtak med	5 mot 0 stemmer:
"Innstillingen vedtas"	
Rett utskrift bekreftes:	
bygn.rådssekretær	



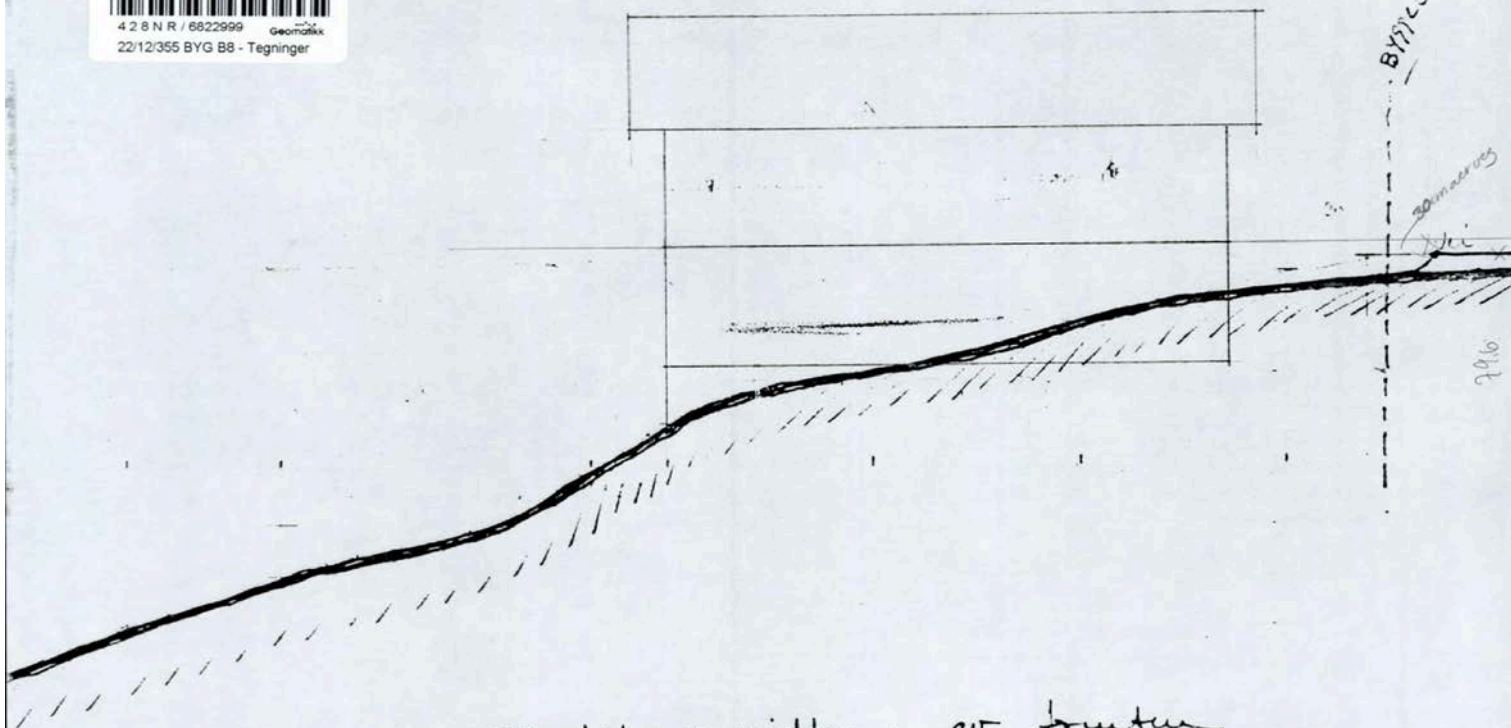
428 NL / 6822993 Geomatikk
22/12/355 BYG B8 - Tegninger



Sak Ref. 1.86 behandlet av
RANA BYGGEKONTROL
I med 13/6-88
Vedtatt: Byggesjefen
For Bygningssjefen



4 2 8 N R / 6822999
22/12/355 BYG 88 - Tegninger



Profil q. midtve av branten
Mål 1:100.

STEIN KNUTSEN - TÄRNASELEN 3 (kont 5)



F E S T E K O N T R A K T

Tomt nr. 355 utgått fra tomt nr. 83 av gnr. 22 bnr. 12 og 31
i Rana herred bortfestes herved

fra Rana kommune ved ordføreren
til Stein Knutsen, fødselsnr. 110346

BOKFØRT

01 NOV 80 07639

SØRRENSKRIVEREN I

RANA

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Festetida er 80 år fra 1. juli 1980.
2. Til dekning av kommunens utgifter til veg, vann og kloakk m.m. til tomte betaler festeren innfestingsavgift i henhold til særskilt regning. Inntil beløpet kan beregnes nøyaktig betales midlertidig kr. 31.350,- ved utlevering av feste-kontrakten.
3. Festeavgiften er ved pristakst satt til kr. 0,72 pr. m² og utgjør f.t. kr. 605,- årlig, regnet fra 1. oktober 1980
Festeavgiften kan kreves regulert når målebrev er gjort ferdig og etter utløpet av hvert 10. år av festetida på grunnlag av den grunnverdi eiendommen har og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå og etter prisforskriftene på det tidspunkt regulering foretas, eller etter avtale mellom Rana formannskap og festeren.
4. Til sikkerhet for forfallede festeavgift med renter og omkostninger har bortfesteren panterett med prioritet nest etter banker eller andre låneinstitusjoner i hus på tomte, og med rett til, uten søksmål, å inndrive beløpene og sette bygningene til tvangsauksjon. Inndrivelsen må være iverksatt innen et år etter at avgiften forfalt til betaling.
5. Festeretten kan ikke pantsettes før tomte er bebygget uten at det skjer i forbindelse med opptak av lån til dekning av innfestingsavgiften eller til oppføring av bolighus på tomte. Når tomte er bebygget kan festeretten fritt overdras eller pantsettes. I tilfelle tvangssalg er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
6. Tomte skal bebygges etter forutsetningene i reguleringsplanen innen et år etter at kommunen gav bindende tilsagn om feste. Utsettelse med byggestart kan gis etter søknad.
Hvis dette vilkår ikke blir oppfylt, eller festeren vil overdra festeretten til andre før tomte er bebygget, skal den overdras til kommunen med mindre det inngås annen overenskomst om dette.
Utlegg utenom festeavgiften som festeren har hatt på tomte kan det forhandles om.
7. Hvis kommunen ønsker vann-, kloakk- og/eller andre ledninger lagt til andre tomter, har den rett til å grave over tomte, uten å betale erstatning av noe slag. Det samme gjelder ettersyn og reparasjoner, omlegging og utvidelser o.s.v. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen for egen regning å bringe eiendommen i like god stand som før arbeidet ble igangsatt. Eierne eller festere av nabo-tomter har samme rettigheter og plikter som kommunen for stikkledninger til tomtene.

Dokumentavgift er betalt med kr. 100,-
4/11 1980
Rana Sorenskriverembete, M., den



8. Kommunen har rett til, uten å betale erstatning, å avplanere høydeforskjell mellom gate og tilstøtende tomt ved anlegg av skråning (fylling eller skjæring).
9. Utgifter til oppføring av eventuell forstøtningsmur mot nabotomter eller gate m.v. er kommunen uvedkommende. Det samme gjelder gjerde.
10. Så lenge tomta er beheftet med lån til oppføring av bygninger på den skal festetida ikke løpe ut, og tomta kan heller ikke forlanges ryddiggjort. Forøvrig gjelder tomtfestelovens bestemmelser.
11. Festeren bærer alle omkostninger i forbindelse med opprettelse av festekontrakten, herunder gebyr for målebrev, tinglysning o.s.v.

RANA KOMMUNE, Mo, 8. oktober 1980


Bjørn Simonsen
Ordfører

Betingelsene i foranstående festekontrakt godtas.

Stein Knutsen
.....

Fester

Vi bekrefter at Stein Knutsen har underskrevet erklæringen i vårt nærvær og at hun/han er over 20 år.

Eidrid Jakobsen
.....

Alder 22.05.24

Adresse 8632 Skonseng

Johan Val. Kammestrøm
.....

Alder 15.06.1923

Adresse Keiløen 13

8616 Bismen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

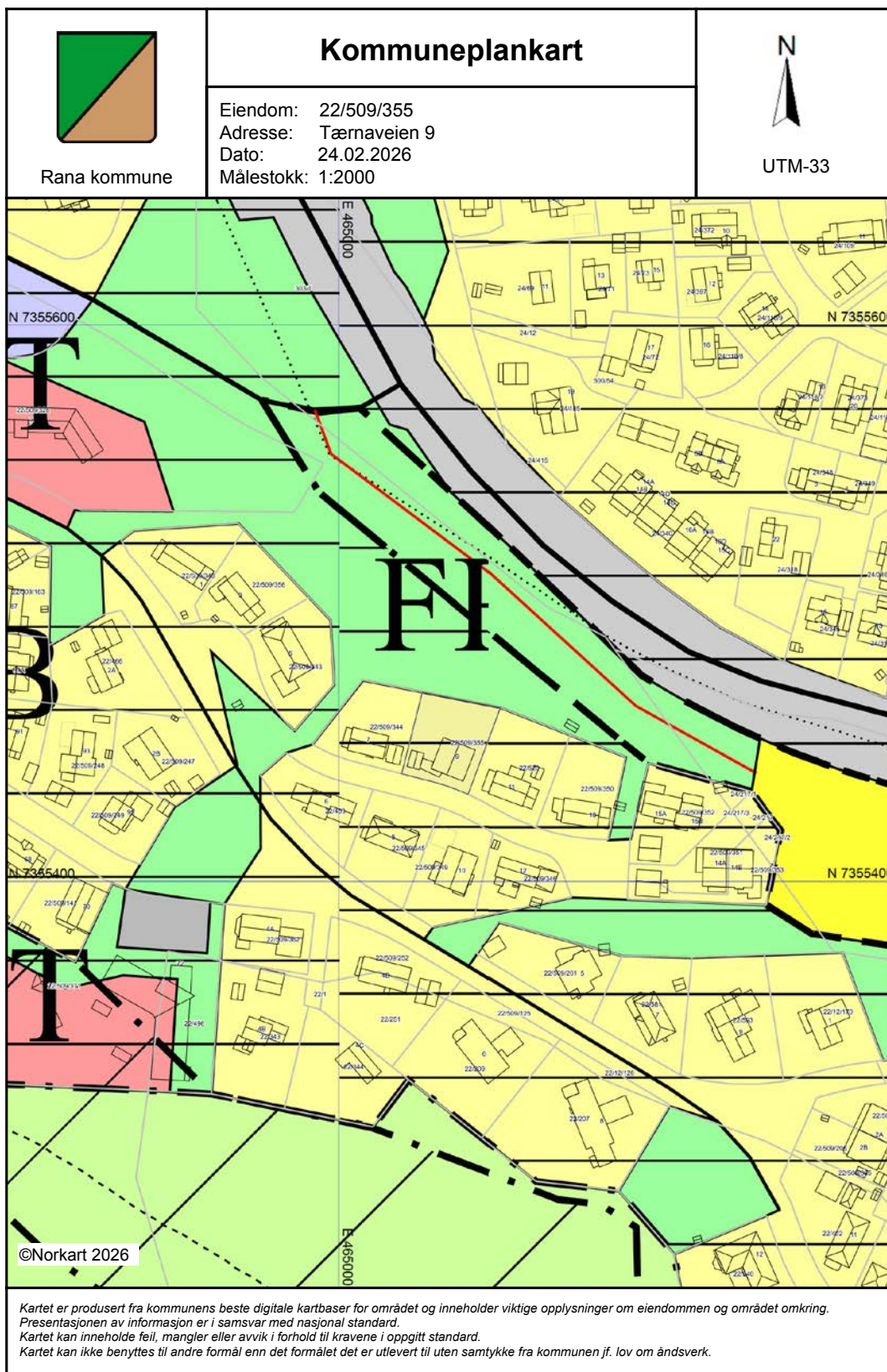
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

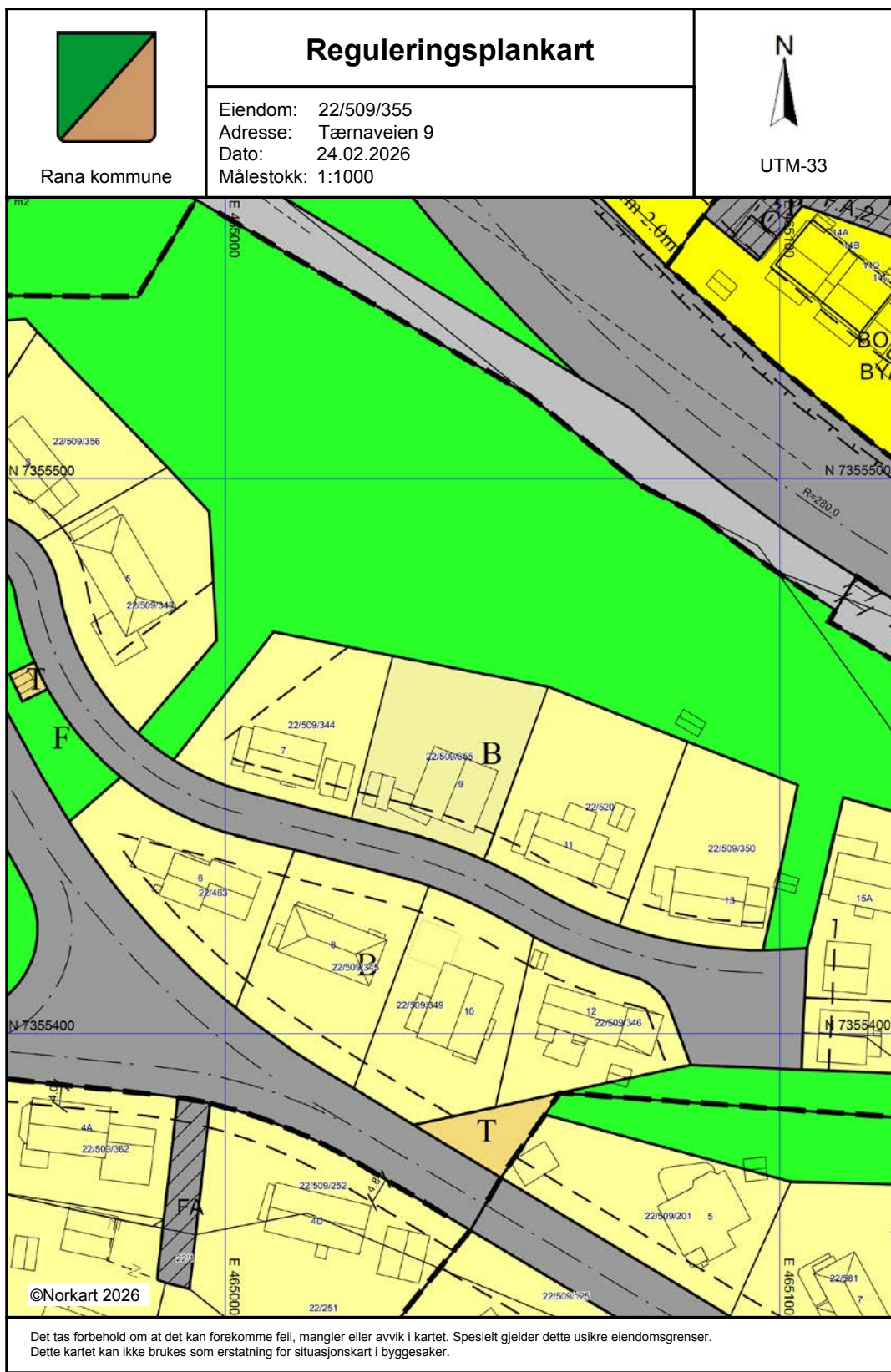
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Offentlig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Turveg
-  Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Offentlig

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Sikringsgjerd
-  Målelinje/Avstandslinje

- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	509	Festenr.	355	Seksjonsnr.	
Adresse	Tærnaveien 9, 8610 MO I RANA								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013		
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2014		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf		
Delarealer	Delareal	840 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn #2		
	KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg	
	Delareal	840 m ²	
	KPHensynsonenavn H910		
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	840 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3025
Navn	Området Risegrana - Lilleåsen langs E79
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.06.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/5817/3025_Reguleringsbestemmelser_rev_20.04.2021.pdf
Delarealer	Delareal 840 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR OMRÅDET RISEGRANA – LILLEÅSEN
LANGS E79**

Plan vedtatt
29.06.1979

Plan datert: 29.06.1979
Sist revidert: 16.07.2015

Bestemmelser datert: 29.06.1979
Sist revidert: 20.04.2021

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Områder for bebyggelse:

§ 2.

Bolighusene er vist med symboler på planen. Plasseringen er veiledende, og bygningsrådet kan gi nærmere bestemmelse om husplasseringen for at området eller deler av det skal få et enhetlig preg. Bygningsrådet kan påby en bestemt husplassering.

§ 3.

- a) Boligbebyggelsen skal være åpen, villamessing med våningshus i inntil 2 etasjer. Underetasje i en etasjes hus kan tillates der terrenget passer for det.
- b) For frittliggende småhusbebyggelse skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 30 % av regulert tomt. Biloppstillingsplasser som ikke er overbygd skal også tas med i beregningsgrunnlaget for BYA, med 18 m² per biloppstillingsplass.
(rev. 20.04.2021 – jf. mindre reguleringsendring nr. 28)
- c) Gesimshøyde må ikke overstige 4 m for hus i en etasje, 6 m for hus i en etasje med underetasje, og 7 m for hus i to etasjer.
Høyde fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 60 cm ved terrengets høyeste punkt langs muren.
- d) Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak.

§ 4.

- a) Garasje skal fortrinnsvis bygges i tilknytning til våningshuset, enten i underetasje eller i tilbygg som harmonerer med huset og den øvrige bebyggelse.
- b) Det tillates frittliggende garasjer. Grunnflaten må ikke overstige 50 m².
(rev. 20.04.2021 – jf. mindre reguleringsendring nr. 28)

- c) I tillegg til garasje skal der være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil per leilighet boligen inneholder.

Områder for offentlige bygninger:

§ 5.

Bygninger kan oppføres i inntil 3 etasjer, ekskl. eventuell sokkeletasje.

Områder for allmennyttige formål:

§ 6.

Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Spesialområder:

§ 7.

Bygninger kan oppføres i en etasje.

Friområder:

§ 8.

Bygninger, nødvendige for områdets bruk, så som leskur, hvileboder o.l. for lekeplasser og redskapsboder for kommunens parkvesen kan tillates oppført i en etasje, etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

Bygningsrådet kan også tillate oppført transformatorbokser i friområdene.

Fellesbestemmelser:

§9.

Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse skal vedlegges kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvordan tomte tenkes planert og opparbeidet og hvordan avkjørsler skal bygges.

Situasjonskartet skal vise garasjeplassering og størrelse på garasjen, og dette gjelder selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med den øvrige bebyggelse på tomte.

Situasjonskartet skal også vise nødvendige biloppstillingsplasser.

§ 10.

På tomte tillates gjerde med inntil 70 cm høyde, eventuell støpt sokkel medregnet.

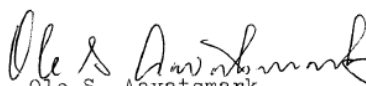
(rev. – jf. mindre reguleringsendring nr. 28)

§ 11.

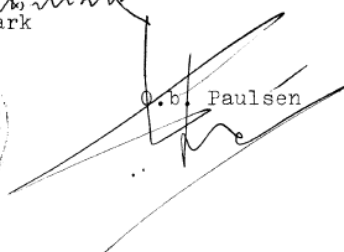
Bygningsrådet kan tillate unntak fra disse bestemmelser når særlige grunner taler for det.
Bygningsrådet kan stille betingelse for å tillate unntak.

Stadfestet av fylkesmannen i Nordland.

Bodø den 29, juni 1979


Ole S. Aavatsmark




O. b. Paulsen

Revidert og avskrevet i nytt dokument 20.04.2021 av MODE.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 509, Festenr 355	Kommune:	1833 Rana
Adresse:		Grunnkrets:	308 Englia
Veiadresse:	Tærnaveien 9, gatenr 1308	Valgkrets:	3 Gruben
	8610 Mo i Rana	Kirkesogn:	10030201 Gruben
Oppdatert:	06.03.2012	Tettsted:	7631 Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.11.1980	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	839,9 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 09.08.2013	Avgiver	1833/22/509	-935,3
	Matrikkelført: 26.08.2013	Berørt	1833/22/509/350	0,0
		Berørt	1833/22/509/355	0,0
		Tidligere festegrunn	1833/22/509/359	0,0
		Mottaker	1833/22/520	935,3
Omnummerering	Forretning: 06.03.2012	Mottaker	1833/22/509/355	0,0
	Matrikkelført: 06.03.2012			
Oppmålingsforretning	Forretning: 06.03.2012	Avgiver	1833/22/12	-263 472,3
	Matrikkelført: 06.03.2012	Berørt	1833/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	1833/Vanteig(er)	0,0
		Berørt	1833/22/1	0,0
		Berørt	1833/22/4	0,0
		Berørt	1833/22/4/305	0,0
		Berørt	1833/22/4/344	0,0
		Berørt	1833/22/4/346	0,0
		Berørt	1833/22/12/88	0,0
		Berørt	1833/22/12/95	0,0
		Berørt	1833/22/12/96	0,0
		Berørt	1833/22/12/102	0,0
		Berørt	1833/22/12/103	0,0
		Berørt	1833/22/12/126	0,0
		Berørt	1833/22/12/162	0,0
		Berørt	1833/22/12/170	0,0
		Berørt	1833/22/12/195	0,0
		Berørt	1833/22/12/206	0,0
		Berørt	1833/22/12/363	0,0
		Berørt	1833/22/12/366	0,0
		Berørt	1833/22/18	0,0
		Berørt	1833/22/80	0,0
		Berørt	1833/22/166	0,0
		Berørt	1833/22/169	0,0
		Berørt	1833/22/184	0,0
		Berørt	1833/22/193	0,0
		Berørt	1833/22/207	0,0
		Berørt	1833/22/210	0,0
		Berørt	1833/22/215	0,0
		Berørt	1833/22/216	0,0
		Berørt	1833/22/221	0,0
		Berørt	1833/22/229	0,0
		Berørt	1833/22/235	0,0
		Berørt	1833/22/253	0,0
		Berørt	1833/22/264	0,0
		Berørt	1833/22/271	0,0
		Berørt	1833/22/283	0,0
		Berørt	1833/22/343	0,0
		Berørt	1833/22/402	0,0
		Berørt	1833/22/413	0,0
		Berørt	1833/22/422	0,0
		Berørt	1833/22/427	0,0
		Berørt	1833/22/450	0,0
		Berørt	1833/22/463	0,0
		Berørt	1833/22/464	0,0
		Berørt	1833/22/465	0,0
		Berørt	1833/22/466	0,0
		Berørt	1833/22/467	0,0
		Berørt	1833/22/468	0,0
		Berørt	1833/22/469	0,0
		Berørt	1833/22/470	0,0
		Berørt	1833/22/472	0,0
		Berørt	1833/22/475	0,0
		Berørt	1833/22/476	0,0
		Berørt	1833/22/477	0,0
		Berørt	1833/22/478	0,0

Berørt	1833/22/479	0,0
Berørt	1833/22/485	0,0
Berørt	1833/22/490	0,0
Berørt	1833/22/494	0,0
Berørt	1833/22/496	0,0
Berørt	1833/22/504	0,0
Berørt	1833/22/509/18	0,0
Berørt	1833/22/509/86	0,0
Berørt	1833/22/509/87	0,0
Berørt	1833/22/509/89	0,0
Berørt	1833/22/509/111	0,0
Berørt	1833/22/509/115	0,0
Berørt	1833/22/509/116	0,0
Berørt	1833/22/509/121	0,0
Berørt	1833/22/509/125	0,0
Berørt	1833/22/509/132	0,0
Berørt	1833/22/509/137	0,0
Berørt	1833/22/509/140	0,0
Berørt	1833/22/509/141	0,0
Berørt	1833/22/509/142	0,0
Berørt	1833/22/509/143	0,0
Berørt	1833/22/509/144	0,0
Berørt	1833/22/509/145	0,0
Berørt	1833/22/509/150	0,0
Berørt	1833/22/509/151	0,0
Berørt	1833/22/509/154	0,0
Berørt	1833/22/509/155	0,0
Berørt	1833/22/509/156	0,0
Berørt	1833/22/509/157	0,0
Berørt	1833/22/509/158	0,0
Berørt	1833/22/509/159	0,0
Berørt	1833/22/509/161	0,0
Berørt	1833/22/509/163	0,0
Berørt	1833/22/509/164	0,0
Berørt	1833/22/509/165	0,0
Berørt	1833/22/509/166	0,0
Berørt	1833/22/509/167	0,0
Berørt	1833/22/509/168	0,0
Berørt	1833/22/509/169	0,0
Berørt	1833/22/509/171	0,0
Berørt	1833/22/509/174	0,0
Berørt	1833/22/509/175	0,0
Berørt	1833/22/509/177	0,0
Berørt	1833/22/509/178	0,0
Berørt	1833/22/509/180	0,0
Berørt	1833/22/509/181	0,0
Berørt	1833/22/509/183	0,0
Berørt	1833/22/509/187	0,0
Berørt	1833/22/509/192	0,0
Berørt	1833/22/509/194	0,0
Berørt	1833/22/509/196	0,0
Berørt	1833/22/509/199	0,0
Berørt	1833/22/509/200	0,0
Berørt	1833/22/509/201	0,0
Berørt	1833/22/509/207	0,0
Berørt	1833/22/509/247	0,0
Berørt	1833/22/509/248	0,0
Berørt	1833/22/509/249	0,0
Berørt	1833/22/509/252	0,0
Berørt	1833/22/509/306	0,0
Berørt	1833/22/509/308	0,0
Berørt	1833/22/509/309	0,0
Berørt	1833/22/509/328	0,0
Berørt	1833/22/509/343	0,0
Berørt	1833/22/509/344	0,0
Berørt	1833/22/509/345	0,0
Berørt	1833/22/509/346	0,0
Berørt	1833/22/509/348	0,0

			Berørt	1833/22/509/349	0,0
			Berørt	1833/22/509/350	0,0
			Berørt	1833/22/509/351	0,0
			Berørt	1833/22/509/352	0,0
			Berørt	1833/22/509/353	0,0
			Berørt	1833/22/509/355	0,0
			Berørt	1833/22/509/356	0,0
			Berørt	1833/22/509/357	0,0
			Berørt	1833/22/509/359	0,0
			Berørt	1833/22/509/361	0,0
			Berørt	1833/22/509/362	0,0
			Berørt	1833/22/509/365	0,0
			Berørt	1833/22/509/367	0,0
			Berørt	1833/22/509/368	0,0
			Berørt	1833/22/509/369	0,0
			Berørt	1833/22/509/371	0,0
			Berørt	1833/22/509/372	0,0
			Berørt	1833/24/5	0,0
			Berørt	1833/24/12	0,0
			Berørt	1833/24/61	0,0
			Berørt	1833/24/69	0,0
			Berørt	1833/24/88	0,0
			Berørt	1833/24/107	0,0
			Berørt	1833/24/115	0,0
			Berørt	1833/24/115/67	0,0
			Berørt	1833/24/130	0,0
			Berørt	1833/24/185	0,0
			Berørt	1833/24/217/1	0,0
			Berørt	1833/24/217/2	0,0
			Berørt	1833/24/313	0,0
			Berørt	1833/303/1	0,0
			Tidligere festegrunn	1833/22/12/83	0,0
			Mottaker	1833/22/509	263 472,3
Etablering av feste	Forretning:	04.11.1980	Avgiver	1833/22/12/83	-840,4
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/22/509/355	840,4
Etablering av feste	Forretning:	04.11.1980	Mottaker	1833/22/509/355	840,4
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tærnaveien 9	Bolig	198,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	109,0	Rammetillatelse:	09.04.1981
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	198,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	198,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	12.03.1982
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12037848			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			94,0		94,0				
H01	1		104,0		104,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.06.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.06.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11155278			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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 nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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. Les mer på 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.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tærnaveien 9
8610 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristine Langfjell

Telefon: 481 53 557
E-post: kristine.langfjell@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre