



aktiv.

Forsbakkveien 6, 8613 MO I RANA

**Hel og stor tomannsbolig med
svært sentral og praktisk
plassering på Selfors.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 512,-
Total ink omk.: Kr 5 013 512,-
Selger: Tonje Olsen
Sven-Erik Hagen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 248/272 kvm
Tomtstr.: 567.5 m²
Soverom: 5
Antall rom: 22
Gnr./bnr. Gnr. 99, bnr. 445
Oppdragsnr.: 1802250050

Hel og stor tomannsbolig med svært sentral og praktisk plassering.

Stor og hel tomannsbolig!

Svært fleksibel bolig med mange muligheter.

Generasjonsbolig, bo selv og lei ut en del, eller lei ut hele eiendommen.

Alternativt bruk alt selv.

- Seksjonering mulig
- Sentral beliggenhet
- Lang solgang
- Eiet tomt
- 5 soverom
- 2 bad
- 3 stuer
- 272 m² BRA
- Garasjerom på ca. 19,8 m²
- Ved/redskapsbod på ca. 4 m².
- 1. etasje: Terrasse fasade sørvest på ca. 20 m²
- 2. etasje: Terrasse fasade sørvest på ca. 20 m²
- 2. etasje: Takterrasse på til sammen ca. 35 m²
- 1.etg leies ut i dag for kr 9500,- pr.mnd(2.etg + loft er ikke utleid p.t)
- Hovedbolig: Varmes opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe
- Utleiedel: Varmes opp med luft-til-luft varmepumpe



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	104
Nabolagsprofil	167
Budskjema	176

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 248 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 272 m²

TBA: 110 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m² Kjeller: Trappegang, Bod, Rom med varmtvannsbereder og servant, Delvis innredet kjellerrom/ disponibelt rom, Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3

1. etasje

BRA-i: 18 m² Entré/trappegang, Bod

BRA-i: 65 m² Utleiedel: Entré/gang, Stue, Soverom 1, Kjøkken, Mellomgang, Bad/wc/ vaskerom, Soverom 2

BRA-e: 24 m² Garasjerom, Ved- og redskapsbod

2. etasje

BRA-i: 73 m² Stue/kjøkken (åpen løsning), Bad/wc, Omkleddingsrom med servant, Soverom

3. etasje

BRA-i: 24 m² Trapperom/loftstue, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse/balkonge(fasade sørvest)

2. etasje

55 m² Terrasse/balkonge(fasade sørvest)

35 m² Takterrasse(uten rekkverk)

Ikke målbare arealer

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca.11 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som areal med lav himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-e (eksternt bruksareal):

Garasjerom på 19,8 m² og ved-/redskapsbod på 4 m².

Hel tomannsbolig:

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- Planløsningen er noe endret, dog ikke av søknadspliktig karakter.
- Det er ikke adkomst mellom boenhetene, dette da det er etablert en vegg foran døren i gangen i utleiedelen. Fra hoveddelens trapperom er døren inntakt, så for å få en "lovlig" utleiedel så må veggen foran døren på utleie-siden fjernes.

2. etasje:

- Planløsningen er noe endret, dog ikke av søknadspliktig karakter.

Loftsetasje:

- Loftsetasjen er innredet etter byggeår. Det finnes ingen tegninger som viser at denne bruksendringen/innredningen er godkjent.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen er i stor grad slik den er tegnet i 1954. Riktignok noen små endringer men ikke endringer/innredning som er av søknadspliktig karakter.

Utvendig:

- Terrasse på fasade sørvest er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrassen har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. og er i så måte søknadspliktig. Det samme er ovenforliggende terrasse med adkomst fra 2. etasje.
- Terrassen over inngangspartiet har rekkverk, slik den godkjente tegningen fra 1975 viser.
- Garasjen er bygd med en annen takvinkel enn slik den er tegnet på de godkjente bygningsteningene fra 1967.
- Det er stedvis utført enkelte fasadeendringer i form av bl.a. vinduer.

Anbefaling:

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

1967: Tilbygg av garasje mot nordøst, godkjent av Rana bygningsråd 22.05.1967.

1975: Tilbygg Utbygging av inngangsparti mot nordvest, godkjent av Rana bygningsråd 20.02.1975.

Tilbygg: Bruksendring/innredning av loftsetasjen, ukjent eldre årstall, trolig utført mange år før dagens eier overtok boligen i 2013.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

567.5 m²

Tomtebeskrivelse

Flat opparbeidet tomt med plen.

Belegningsstein foran garasjen og inngangspartiet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Selfors i et stille og veletablert boligområde, om lag 3-4 km nordøst for Mo i Rana sentrum. Selfors er en bydel med ca. 2 200 innbyggere, og respektive eiendom ligger med kort avstand til dagligvareforretning, skole, barnehage, sykehus/legevakt m.m., samt også kort avstand til busstopp, lysløype og øvrige turområder i Selforslia og på fjellet.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m.

Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående hel tomannsbolig fra 1954, bygd over 4 plan. Til boligen hører det med en ved- og redskapsbod bygd inntil fasade nordøst.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer

Barnehage/Skole/Fritid

Selfors barnehage (1-5 år)

Engveien barnehage (0-5 år)

Barnehagen Småtroll (1-5 år)

Selfors barneskole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Skolekrets

Selfors

Offentlig kommunikasjon

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

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

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støp såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Grunnmurer av lettklinkerblokker under tilbygget del.

Yttervegger av reisverk og bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av stål. takplater på tilbygget del.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. All el utført av Nilsen elektro, golv og vegg egeninnsats, rør egeninnsats/Mo rørservice. Nilsen elektro installasjon a/s, mo rørservice a/s.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. Vinylbelegg, klemring på sluk.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. Første vinter vi eide huset kom det inn overflatevann. Fall på terreng utbedret. Ikke skedd etter det. Ingen feil med dreneting som vi vet.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja. Fyringsforbud pr dd pga manglende feiing grunnet ikke godkjent takstige.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja. Sprekk på en vegg i et rom i kjeller. Har vært der siden vi kjøpte huset, ingen forandringer.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært. Sikringskap 1 og 2 etg. Nytt el 2 etg og delvis 1 etg. Se samsvarserklæring. Nilsen elektro installasjon as.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Ja. Mur inngangsparti. Tømmerarbeid inngangsparti og garasje. Bytting av vindu.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Inngangsparti, garasje, vindu, altan.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. Boligen er en tomannsbolig. 1. etg er pr dd utleid med ordinær husleiekontrakt.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja. Vet ikke årsaken til ikke godkjent til tross for tomannsbolig.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja. Altan. Endret inndelinger sv rom 1 og 2 etg.

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja. Ikke søkt godkjenning altan.

Er det foretatt radonmåling?

Ja. Utført i kjeller og 1 etg.

Radonmåling

År 2017. Verdi: 76 bq/m3.

Innhold

1. etasje: Entré/trappegang, Bod, Garasjerom, Ved- og redskapsbod

2. etasje: Stue/kjøkken (åpen løsning), Bad/wc, Omklæringsrom med servant, Soverom

Loftsetasje: Trapperom/loftstue, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2

Kjelleretasje: Trappegang, Bod, Rom med varmtvannsbereder og servant, Delvis innredet kjellerrom/ disponibelt rom, Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3

1. etasje utleiedel: Entré/gang, Stue, Soverom 1, Kjøkken, Mellomgang, Bad/wc/ vaskerom, Soverom 2

1. etasje: Terrasse fasade sørvest på ca. 20 m2

2. etasje: Terrasse fasade sørvest på ca. 20 m2

2. etasje: Takterrasse (uten rekkverk) på til sammen ca. 35 m2

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Råteskader i vindskibord.

Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Utetthet i renne på tak mot sørvest.

Nedløp fra hovedtak er ikke tilfredsstillende ledet til renne på tilbygget del. Det bemerkes at takvann fra hovedtak og tilbygget tak er ledet inn på det samme nedløpet, usikkerhet om dette har tilfredsstillende kapasitet ved store nedbørsmengder.

Usikkerhet om renne på tilbygget del har tilfredsstillende fall mot nedløpet.

Taket mangler snøfangere.

Renner og nedløp på hovedtaket er modne for utskiftning.

Hvis det skal feies fra taket må det monteres tilfredsstillende stige/stigetrinn her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det er ikke skiftet ut trebord under raft, her er raftekassene fra byggeår.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Manglende utførelser og listverk på vindu mot nordvest i loftsetasjen.

Vinduer fra 80-tallet begynner å bli modne for utskiftning.

Merk alder på vinduer fra byggeår i kjelleretasjen.

Vinduet på baderommet i 1. etasje vender inn i garasjerommet (ikke godkjent brannvindu).

Sketcher i vann-nese beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Hovedbolig.

Hovedinngangsdør: Ingen merknader.

Terrassedør fasade nordvest: Det er ikke tilfredsstillende tett utvendig.

Terrassedør fasade sørvest: Det er ikke tilfredsstillende tett utvendig.

Utleiedel.

Hovedinngangsdør: Ingen merknader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er avvik:

Terrassene er ikke byggesøkt hos kommunen

Utvendig > Enkelgarasje inntil boligen

Det er avvik:

- Garasjen har ingen ventilasjon.

- Grunnmurer mangler utvendig puss.
 - Gjenstående overflatebehandling av ytterkledning.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Stedvis manglende avslutninger mot dørterskler.

Stedvis knirk i gulv.

Manglende avslutning mellom laminat på gulvet og trapp i loftsetasjen.

Spor etter opprinnelige el-inntak i loftsetasjen.

Ved befaring var det gjenstående arbeider i trappeløpet mellom 2. etasje og loftsetasjen, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Trappene har ikke veggmonterte håndløpere.

Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:

Trappene har ikke veggmontert håndløpere.

Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Det bemerke sat det. er en hovedstoppekarn uten kuleventil.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Hovedbolig:

El-skap plassert gangen i 1. etasje.

Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/trappegang og bod.

2. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra ca. 2014 på bad/wc.

Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Utleiedel:

El-skap plassert i mellomgangen.

Automatsikringer. Måler plassert i utvendig skap.

Gulvvarme:

1. etasje: Varmefolie i stuen og det ene soverommet.

Varmekabler fra ukjent årstall på baderommet.

Ved befaring var det stedvis noe gjenstående elarbeider, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger.

Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur/kjelleryttervegg mot nordøst.

Noe sprekkdannelser i grunnmur under tilbygget del.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Panel i himling er ikke beregnet for våtrom.
Stedvis luftbobler bak tapet.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet har svakt motfall mot sluk (5 mm).

Det bemerkes at hjørner er tettet med silikon (ikke sveiset).

Belegget er ikke festet til underlaget ved dørterskel.

Kjøkken > 1. etasje utleiedel > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik:

Det bemerke et panelplater som er på vegger ved komfyren tåler dårlig vannsøl og vanddamp. Fuktsvell i veggplater ved komfyren.

Det er ikke tette mellom benkeplater og vegger.

Manglende overgang mellom laminat på gulv ut mot stuen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 1. etasje utleiedel > Kjøkken > Avtrekk

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Manglende utedel på ventilasjonskanalen som er ført gjennom ytterveggen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Takterrasse

Det er ikke montert rekkverk.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

I følge godkjente bygningstegninger fra 1975 var det tenkt en takterrasse over inngangspartiet med rekkverk. På grunn av adkomsten ut på "takterrassen" og manglende rekkverk gis det her tilstandsgrad 3 (TG3) mht. fare for fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

- Største målte planavvik i 1. etasje/leilighet målt i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 21 mm, og største målte planavvik i hele stuerommet er ca. 39 mm. Også i det minste soverommet var avviket hhv. 15 og 21 mm.
 - Største målte planavvik i 2. etasje målt i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 15 mm, og største målte planavvik i hele stuerommet er ca. 27 mm. Det ble også målt i soverommet men her var det tilfredsstillende.
 - Største målte planavvik i loftsetasje målt i loftsstuen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 32 mm, og største målte planavvik i hele loftsstuerommet er ca. 35 mm.
- Alle nevnte avvik er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:

Manglende rekkverk i loftsetasjen.

Trappene har ikke veggmonterte håndløpere.

Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere.

Ved befaring ble det ikke registrert noe brannslukningsapparat i utleiedelen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad/wc/vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Se vedlagt egenerklæring, datert 30.05.2025 for mer informasjon om moderniseringer/påkost.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber/bredbånd.

Ny eier må påberegne kostnader for overføring av eksisterende abonnement, eller bestilling av eget, nytt abonnement.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Jernbanepetsonalets forsikring.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter.

Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom.

I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 76Bg/m³(gjort i 2017)

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

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

Utleiedel: Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 890 000

Kommunale avgifter

Kr 23 323

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

NB! Eiendommen betaler i dag for 2stk abonnementer, da deler av boligen leies ut p.t

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Gebyr til HAF, kr 6 811,-(Helgeland Avfallsforedling) kommer i tillegg til de kommunale avgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 4 233

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 970 206

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 880 825

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 99, bruksnummer 445 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:

1833/99/445:

19.05.2025 - Dokumentnr: 553829 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Måehvie Eiendomsmegling AS

Org.nr: 924 825 782

Elektronisk innsendt

19.12.1995 - Dokumentnr: 6950 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:99 Bnr:8

19.12.1995 - Dokumentnr: 6950 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1833 Gnr:99 Bnr:8 Fnr:43

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 16.11.1956.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.11.1956.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Forsbakkheia, Selfors", plan-ID 4042. Ikrafttredelse 14.10.2008.

Adgang til utleie

Boligen har en leilighet i 1. etasje som i dag leies ut for kr. 9 500,- pr. måned. Dette er eksklusive strøm, men inkludert fiber/bredbånd.

1. etasje:

- Planløsningen er noe endret, dog ikke av søknadspliktig karakter.
- Det er ikke adkomst mellom boenhetene, dette da det er etablert en vegg foran døren i gangen i utleiedelen. Fra hoveddelens trapperom er døren inntakt, så for å få en "lovlig" utleiedel så må veggen foran døren på utleie-siden fjernes.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV DELER AV EGEN BOLIG"

I utgangspunktet kan man som eier av en bolig leie ut deler av egen bolig uten å måtte søke om dette til kommunen. En forutsetning er at minst ett av rommene man leier ut er godkjent til varig opphold, og at rommene ellers er godkjent for den bruken de skal leies ut for. En annen forutsetning er at det er intern forbindelse mellom den delen av boligen du bor i, og den delen som leies ut. Dette kan for eksempel være ivaretatt via intern forbindelse med trapp og innvendige dører.

Hvis du ønsker å leie ut deler av boligen din, for eksempel i kjelleren eller på loftet, må du først passe på at rommene er godkjent til den bruken du ønsker. Å endre bruken på et rom kan være søknadspliktig. Det er for eksempel søknadspliktig å endre bruken av et rom fra tilleggsdel (f.eks. bod, oppbevaringsrom, teknisk rom etc.) om til hoveddel (dvs. rom hvor man oppholder seg i, som f.eks. stue, kjøkken, bad og soverom). Hvis rommene allerede er godkjent for den bruken du ønsker, trenger du ikke søke.

Avgjørende for hvilken bruk rommene er godkjente til, vil som regel være bruken av det som kommer frem av plantegningene i forbindelse med at huset ble oppført. Dette gjelder med mindre det i ettertid er blitt søkt om, og godkjent bruksendring av ett eller flere rom i boligen.

Dersom du skal bruke rom i boligen til noe annet enn det som er godkjent av kommunen, må du søke om bruksendring og påse at rommene oppfyller gjeldende tekniske krav.

For nærmere informasjon om reglene som til enhver tid gjelder for bruksendring av rom, ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV SELVSTENDIG BOENHET TILKNYTTET EGEN BOLIG"

Dersom boligen din har en selvstendig boenhet eller du ønsker å etablere en selvstendig boenhet, er det en rekke tekniske krav som må være oppfylte. Det er ikke tilstrekkelig at rommene er godkjent til varig opphold.

En selvstendig boenhet må for det første ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett. Videre er det et krav om at boenheten har egen inngang, og at det ikke er intern forbindelse mellom de øvrige boligarealene i den eksisterende boligen. I tillegg kommer en rekke

tekniske krav som må være oppfylte, for eksempel krav til romhøyde, lysforhold, brannsikring m.fl. (gjeldende byggteknisk forskrift - TEK 17).
Dersom du ønsker å etablere en selvstendig boenhet i den eksisterende boligen din må du sende en søknad til kommunen.
Hvilke krav som gjelder for etablering av selvstendige boenheter endres til stadighet.
For nærmere informasjon om hvilke regler som gjelder ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 890 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 905 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 908 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 123 512

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6
8622 Mo i Rana
Tlf: 755 77 880

Salgsoppgavedato

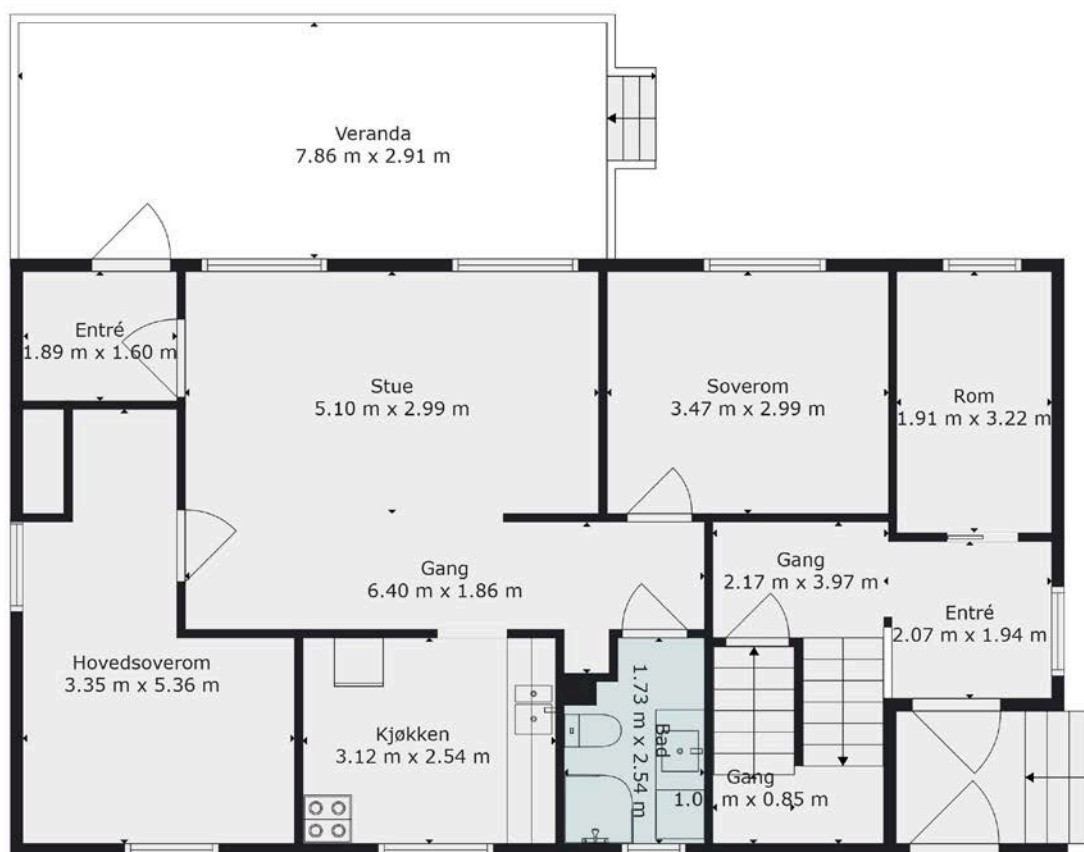
31.05.2025



1. etasje

aktiv.





2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











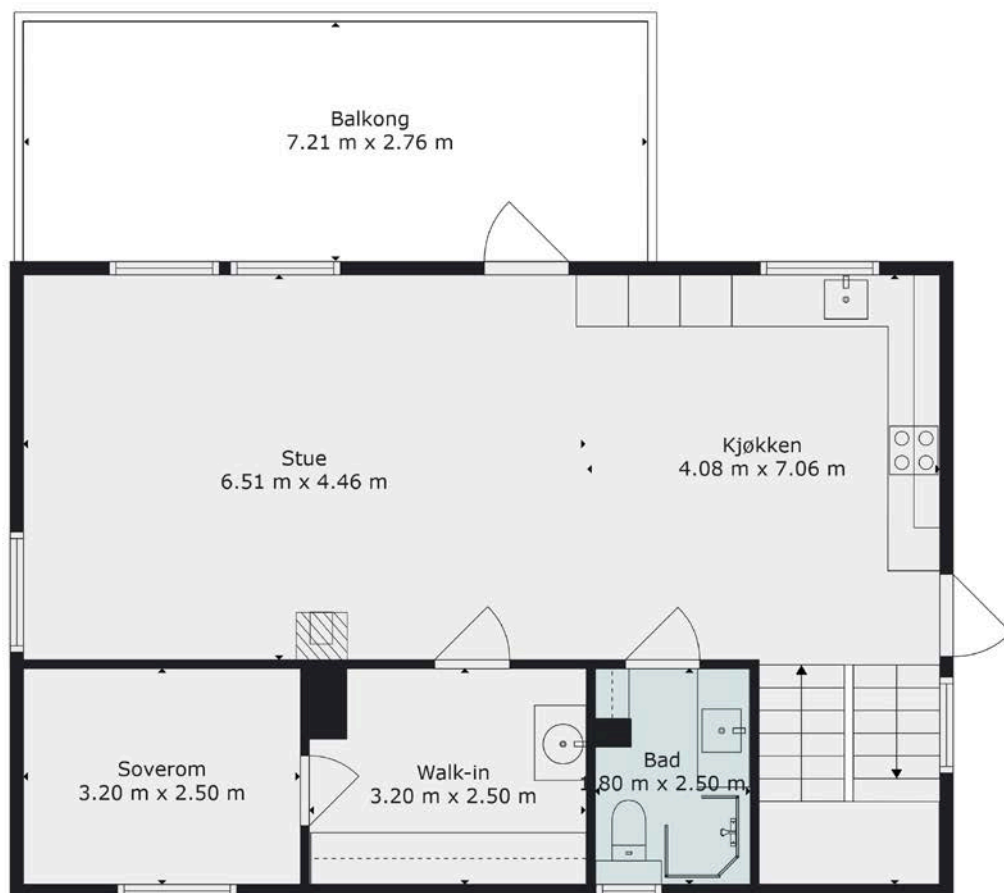






2. etasje

aktiv.



3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













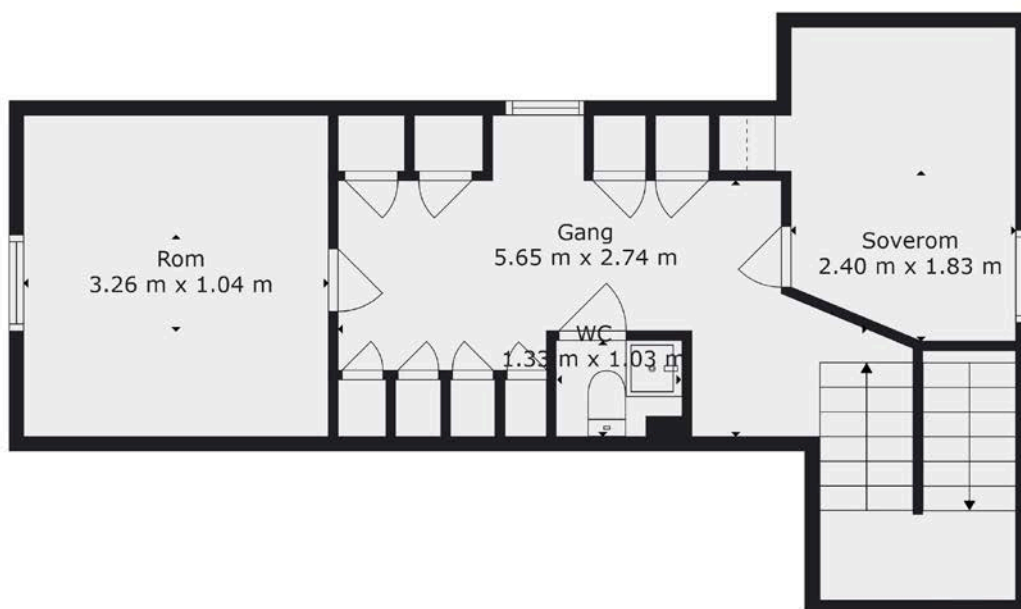




Loft

aktiv.





4. ETASJE

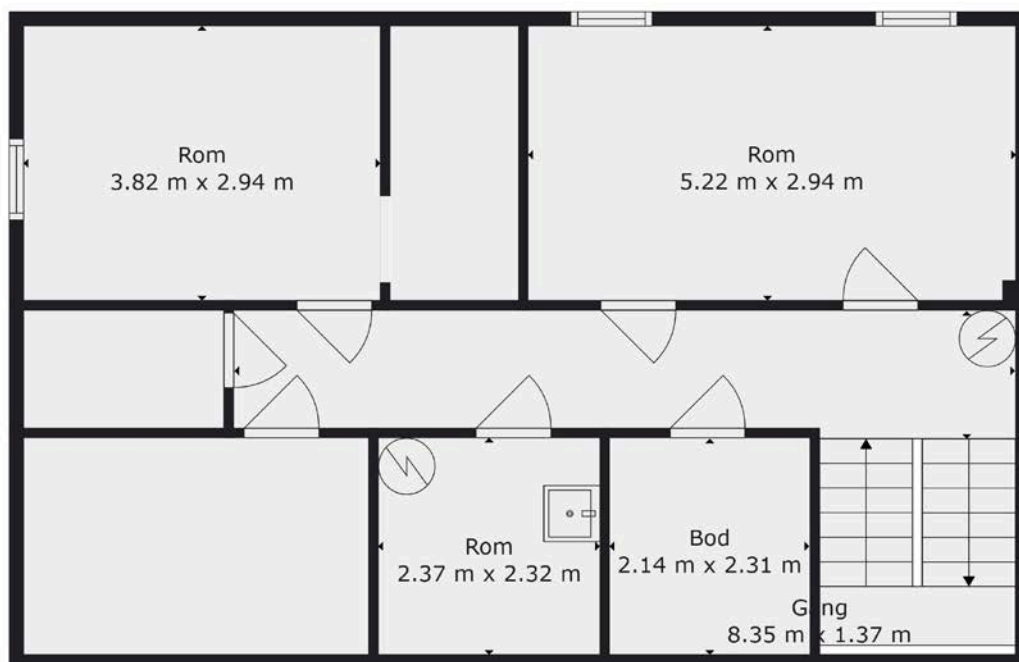
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Uteområdet

aktiv.





Vedlegg

Tilstandsrapport

 Hel tomannsbolig

 Forsbakkveien 6, 8613 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 99, bnr. 445

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 248 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 12315-2264

Referansenummer: OO1344

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi
Eiendomstakst**

VET.NO

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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 5 850 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hel tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- Planløsningen er noe endret, dog ikke av søknadspliktig karakter.

- Det er ikke adkomst mellom boenhetene, dette da det er etablert en vegg foran døren i gangen i utleiedelen. Fra hoveddelens trapperom er døren inntakt, så for å få en "lovlig" utleiedel så må veggen foran døren på utleie-siden fjernes.

2. etasje:

- Planløsningen er noe endret, dog ikke av søknadspliktig karakter.

Loftsetasje:

- Loftsetasjen er innredet etter byggeår. Det finnes ingen tegninger som viser at denne bruksendringen/innredningen er godkjent.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen er i stor grad slik den er tegnet i 1954. Riktignok noen små endringer men ikke endringer/innredning som er av søknadspliktig karakter.

Utvendig:

- Terrasse på fasade sørvest er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrassen har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. og er i så måte søknadspliktig. Det samme er ovenforliggende terrasse med adkomst fra 2. etasje.

- Terrassen over inngangspartiet har rekkverk, slik den godkjente tegningen fra 1975 viser.

- Garasjen er bygd med en annen takvinkel enn slik den er tegnet på de godkjente bygningsteningene fra 1967.

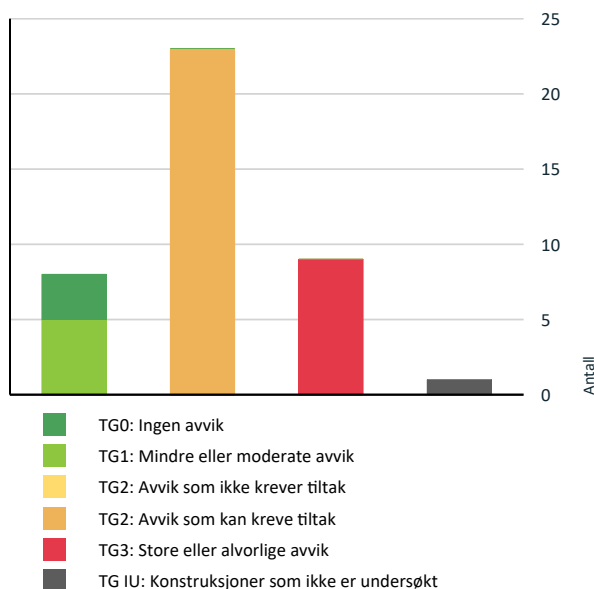
- Det er stedvis utført enkelte fasadeendringer i form av bl.a. vinduer.

Anbefaling:

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

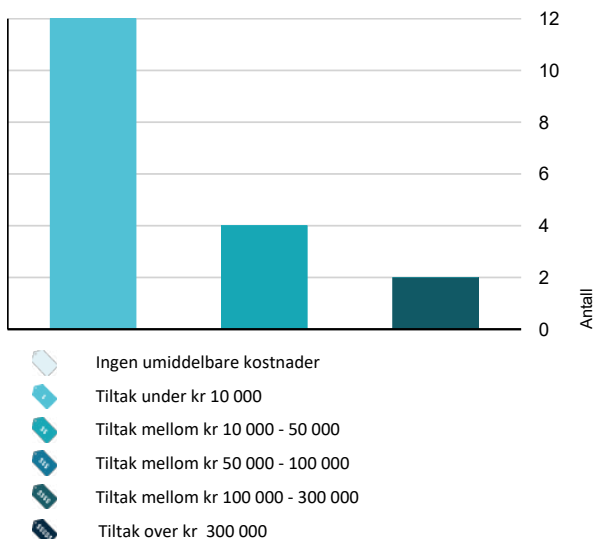
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Hel tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takterrasse

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

I følge godkjente bygningstegninger fra 1975 var det tenkt en takterrasse over inngangspartiet med rekkverk. På grunn av adkomsten ut på "takterrassen" og manglende rekkverk gis det her tilstandsgrad 3 (TG3) mht. fare for fallskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

- Største målte planavvik i 1. etasje/leilighet målt i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 21 mm, og største målte planavvik i hele stuerommet er ca. 39 mm. Også i det minste soverommet var avviket hhv. 15 og 21 mm.

- Største målte planavvik i 2. etasje målt i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 15 mm, og største målte planavvik i hele stuerommet er ca. 27 mm. Det ble også målt i soverommet men her var det tilfredsstillende.

- Største målte planavvik i loftsetasje målt i loftstuen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 32 mm, og største målte planavvik i hele loftsstuerommet er ca. 35 mm.

Alle nevnte avvik er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje: Manglende rekkverk i loftsetasjen. Trappene har ikke veggmonterte håndløpere. Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere. Ved befaring ble det ikke registrert noe brannslukningsapparat i utleiedelen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

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

Råteskader i vindskibord. Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utetthet i renne på tak mot sørvest. Nedløp fra hovedtak er ikke tilfredsstillende ledet til renne på tilbygget del. Det bemerkes at takvann fra hovedtak og tilbygget tak er ledet inn på det samme nedløpet, usikkerhet om dette har tilfredsstillende kapasitet ved store nedbørsmengder. Usikkerhet om renne på tilbygget del har tilfredsstillende fall mot nedløpet.

Taket mangler snøfangere. Renner og nedløp på hovedtaket er modne for utskiftning. Hvis det skal feies fra taket må det monteres tilfredsstillende stige/stigetrinn her.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke skiftet ut trebord under raft, her er raftekassene fra byggeår.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende utføring og listverk på vindu mot nordvest i loftsetasjen.

Vinduer fra 80-tallet begynner å bli modne for utskiftning.

Merk alder på vinduer fra byggeår i kjelleretasjen. Vinduet på baderommet i 1. etasje vender inn i garasjerommet (ikke godkjent brannvindu). Sketcher i vann-nese beslag.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Hovedbolig.

Hovedinngangsdør: Ingen merknader.

Terrassedør fasade nordvest: Det er ikke

tilfredsstillende tettet utvendig.

Terrassedør fasade sørvest: Det er ikke

tilfredsstillende tettet utvendig.

Utleiedel.

Hovedinngangsdør: Ingen merknader.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassene er ikke byggesøkt hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Enkelgarasje inntil boligen

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Garasjen har ingen ventilasjon.
- Grunnmur mangler utvendig puss.
- Gjenstående overflatebehandling av ytterkledning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis manglende avslutninger mot dørterskler.
Stedvis knirk i gulv.
Manglende avslutning mellom laminat på gulvet og trapp i loftsetasjen.
Spor etter opprinnelige el-inntak i loftsetasjen.
Ved befaring var det gjenstående arbeider i trappeløpet mellom 2. etasje og loftsetasjen, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Trappene har ikke veggmonterte håndløpere.
Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:
Trappene har ikke veggmontert håndløpere.
Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det bemerke sat det. er en hovedstoppekarn uten kuleventil.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Hovedbolig:
El-skap plassert gangen i 1. etasje.
Automatsikringer og måler.
Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/trappegang og bod.
2. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra ca. 2014 på bad/wc.
Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Utleiedel:
El-skap plassert i mellomgangen.
Automatsikringer. Måler plassert i utvendig skap.
Gulvvarme:
1. etasje: Varmefolie i stuen og det ene soverommet.
Varmekabler fra ukjent årstall på badet.

Ved befaring var det stedvis noe gjenstående el-arbeider, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.
Det ble fukt målt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke dannelser.

Sprekk i grunnmur/kjelleryttervegg mot nordøst.
Noe sprekke dannelser i grunnmur under tilbygget del.
Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Panel i himling er ikke beregnet for våtrom
Stedvis luftbobler bak tapet.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet har svakt motfall mot sluk (5 mm).

Det bemerkes at hjørner er tettet med silikon (ikke sveiset).

Belegget er ikke festet til underlaget ved dørterskel.

! Kjøkken > 1. etasje utleiedel > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerke et panelplater som er på vegger ved komfyren tåler dårlig vannsøl og vanndamp. Fuktsvell i veggplater ved komfyren.

Det er ikke tette mellom benkeplater og vegger.

Manglende overgang mellom laminat på gulv ut mot stuen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Kjøkken > 1. etasje utleiedel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Manglende utedel på ventilasjonskanalen som er ført gjennom ytterveggen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tilstandsrapport

HEL TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den
18.10.1954 og fikk utstedt
ferdigattest den 16.11.1956.

Anvendelse
Hovedboligen var ved befaring ubebodd, mens utleiedelen i 1. etasje var utleid.

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

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

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Tilbygg av garasje mot nordøst, godkjent av Rana bygningsråd 22.05.1967.
1975	Tilbygg	Utbygging av inngangsparti mot nordvest, godkjent av Rana bygningsråd 20.02.1975.
	Tilbygg	Bruksendring/innredning av loftsetasjen, ukjent eldre årstall, trolig utført mange år før dagens eier overtok boligen i 2013.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takpanner av stål fra ukjent årstall. Ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

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

Råteskader i vindskibord.

Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Råteskader i vindskibord.



Råteskader i vindskibord.

Nedløp og beslag

Eldre renner og nedløp av plast. Renner og nedløp av metall på tilbygget del.
Pipen er dekket med heldekkende beslag med pipehatt.
En luftehatt på taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utetthet i renne på tak mot sørvest.

Nedløp fra hovedtak er ikke tilfredsstillende ledet til renne på tilbygget del. Det bemerkes at takvann fra hovedtak og tilbygget tak er ledet inn på det samme nedløpet, usikkerhet om dette har tilfredsstillende kapasitet ved store nedbørsmengder. Usikkerhet om renne på tilbygget del har tilfredsstillende fall mot nedløpet.

Taket mangler snøfangere.

Renner og nedløp på hovedtaket er modne for utskiftning.

Hvis det skal feies fra taket må det monteres tilfredsstillende stige/stigetrinn her.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av renner og nedløp på hovedtaket bør påregnes i nær fremtid.
Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utettheter i renne.



Nedløp er ikke tilfredsstillende til renne.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre som trolig er isolert med 10 cm isolasjon fra byggeår. NB! Alder tatt i betraktning er det naturlig nok usikkerhet mht. isolasjonstykkelse, kvalitet og tilstand.

Yttervegger i stue og kjøkken i 2. etasje er innvendig utlekket og etterisolert med 5 cm isolasjon, opplyser eier.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke skiftet ut trebord under raft, her er raftekassene fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rafter bør gjenoppbygges med nye bord og insektsnetting. Nåværende eier har observert insekt (bier) ved raft.



Raft mot sørvest.



Deler av kledning på fasade sørøst er ikke ferdigkappet



Glippe/utettheter i overgang opprinnelige del og tilbygget del.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Det er lagt isolasjon opp mot taktro. Underliggende tynn plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Bilde fra knekott.



Bilde fra knekott.



Bilde fra knekott. Stedvis tegn til misfarging på synlig isolasjon.



Bilde fra knekott.

Vinduer

Hovedbolig.

1. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2019.

2. etasje: Ett vindu av tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stuen, for øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2015 i stue/kjøkken. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass på baderommet.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1980 og 2020.

Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass i det ene kjellerrommet, for øvrig vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Utleiedel.

1. etasje: Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i det ene soverommet. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass av nyere dato på kjøkkenet. Vindu med 2-lags glass fra byggeår på baderommet. For øvrig vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende utførelser og listverk på vindu mot nordvest i loftsetasjen.

Vinduer fra 80-tallet begynner å bli modne for utskiftning.

Merk alder på vinduer fra byggeår i kjelleretasjen.

Vinduet på baderommet i 1. etasje vender inn i garasjerommet (ikke godkjent brannvindu).

Sketcher i vann-nese beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Manglende utforing og listverk på vindu av nyere dato i loftsetasjen.



Vinduer av eldre dato har svekkelser.



Malingsavflassing.



Utettheter i overgang vindu og utvendig omramming ved stuevinduer i 2. etasje.

Dører

Hovedbolig.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2019.

Terrassedør fasade nordvest: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt av nyere dato.

Terrassedør fasade sørvest: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt av nyere dato.

Utleiedel.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Hovedbolig.

Hovedinngangsdør: Ingen merknader.

Terrassedør fasade nordvest: Det er ikke tilfredsstillende tettet utvendig.

Terrassedør fasade sørvest: Det er ikke tilfredsstillende tettet utvendig.

Utleiedel.

Hovedinngangsdør: Ingen merknader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Gjenstående utvendige arbeider ved terrassedører i 2. etasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:

Terrasse på ca. 20 m² med liggende rekkverk.

Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen.

Terrassen er oppført utenfor inngangsdøren til utleiedelen.

2. etasje:

Terrasse på ca. 20 m² med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.

Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyle av tre på støpt 2 peler.

Gulv er tettet med takpapp med overliggende spaltebor. Kryssfinerplater under takpappen.

Adkomst via dør fra stuen i 2. etasje.

Begge terrasser er fra ca. 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassene er ikke byggesøkt hos kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassene bør byggemeldes/ søkes om godkjenning.



Ett av spilebordene på rekkverket i 2. etasje er ikke tilfredsstillende festet.



Kontroll av fundamenteringen.



Terrasser er oppført utenfor fasade sørvest.

Tilstandsrapport

Takterrasse

Takterrasse:

Takterrasse på ca. 35 m²

Takpapp fra ca. 2020 som tettesjikte/membran. Arbeidene ble utført av eier.

Adkomst via dør fra kjøkkenet i 2. etasje.

I tillegg er det en balkongdør fra trappegangen i 2. etasje som går ut på taket over inngangspartiet samt over garasjetaket. I følge godkjente bygningstegninger fra 1975 var det tenkt en takterrasse over inngangspartiet med rekkverk. På grunn av adkomsten ut på "takterrassen" og manglende rekkverk gis det her tilstandsgrad 3 (TG 3) mht. fare for fallskader.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

I følge godkjente bygningstegninger fra 1975 var det tenkt en takterrasse over inngangspartiet med rekkverk. På grunn av adkomsten ut på "takterrassen" og manglende rekkverk gis det her tilstandsgrad 3 (TG3) mht. fare for fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Hvis taket skal benyttes som terrasse må det etableres tilfredsstillende rekkverk. Det bemerkes at det kun er taket over inngangspartiet som er godkjent på bygningstegningen fra 1975.

Hvis taket ikke skal benyttes som terrasse, må terrassedøren låses/blokkeres for å unngå at noen kan gå ut på taket mht. potensielle fallskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Takterrassen er oppført utenfor fasade nordvest og nordøst



Takterrasse over garasje og inngangspartiet.

Utvendige trapper

Åpen trapp til takoverbygget repos. Konstruksjon av galvanisert strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp foran inngangsdøren til hovedboligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Enkelgarasje inntil boligen

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur av lettklinkerblokker og betongblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 15 cm isolasjon.

Takkonstruksjon av tre som er isolert med 20 cm isolasjon. Det er etablert luftespalter i takkonstruksjonen. Oppbygging av takkonstruksjon og isolasjonstykkelser er opplyst av eier.

Leddport med portåpner. Bi-inngangsdør.

I ca. 2020 ble opprinnelige garasje revet og bygget opp på nytt.

Enkel bod oppført inntil garasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Garasjen har ingen ventilasjon.
- Grunnmur mangler utvendig puss.
- Gjenstående overflatebehandling av ytterkledning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bakveggen mangler overflatebehandling



Grunnmur er ikke utvendig pusset. Synlig grunnmursplatt her er lagt feil vei.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med laminat, fliser og belegg.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra ca. 2020 i entre/trappegang og bod.

2. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra ca. 2014 på bad/wc.

Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme..

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Utleiedel:

1. etasje: Varmefolie i stuen og det ene soverommet. Varmekabler fra ukjent årstall på badet.

Vegger er dekket med malte panelplater, malt panel, umalt panel, beiset panel, malt tapet og malte gipsplater.

Himlinger er dekket med malte plater, mdf-himlingspanel og

Overflater fra ca. 2015 i stue/kjøkken i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis manglende avslutninger mot dørterskler.

Stedvis knirk i gulv.

Manglende avslutning mellom laminat på gulvet og trapp i loftsetasjen.

Spor etter opprinnelige el-inntak i loftsetasjen.

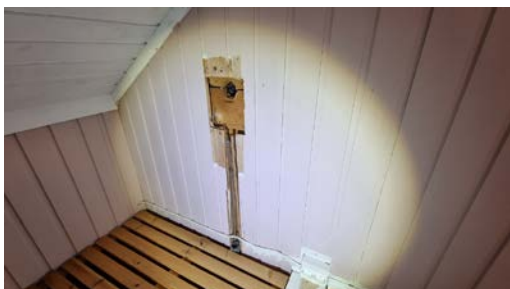
Ved befaring var det gjenstående arbeider i trappeløpet mellom 2. etasje og loftsetasjen, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgraderinger/utskiftninger/ferdigstilling av enkelte overflater bør påregnes.



Spor etter opprinnelige el-inntak i loftsetasjen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon fra byggeår.
 2. etasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Konstruksjonen er åpnet og gammel isolasjon fjernet og erstattet med ny.
- Loftsetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon fra byggeår.
Kjelleretasje: Støp såle mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

- Største målte planavvik i 1. etasje/leilighet målt i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 21 mm, og største målte planavvik i hele stuerommet er ca. 39 mm. Også i det minste soverommet var avviket hhv. 15 og 21 mm.
- Største målte planavvik i 2. etasje målt i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 15 mm, og største målte planavvik i hele stuerommet er ca. 27 mm. Det ble også målt i soverommet men her var det tilfredsstillende.
- Største målte planavvik i loftsetasje målt i loftsstuen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 32 mm, og største målte planavvik i hele loftsstuerommet er ca. 35 mm.

Alle nevnte avvik er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av skjevheter med krysslaser, her fra leiligheten i 1. etasje.



Kontroll av skjevheter med krysslaser, her fra 2. etasje.

Radon

Radonmåling ble utført i 2024. Resultatene viste årsmiddelværdier som er under tiltaksgrensen.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein med stålrørforing som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipen ble innvendig rehabilitert i 2009 i følge tidligere slagsopplysninger.

Sotluke montert i kjeller. Feieluke montert i loftsetasjen.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted. Vedovn fra ca. 2020 i stuen i 2. etasje.

Pipen ble sist feiet i 2014.

Siste tilsyn ble utført i 2021, anmerkninger angående manglende tilfredsstillende adkomst til pipen over tak. Ved befaring forelå det et fyringsforbud på grunn av manglende stige på taket. Dette vil bli utbedret med løsning for feiing fra feieluken i loftsetasjen opplyser eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

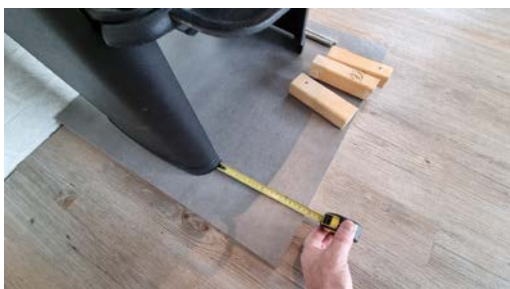
Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av sotluken i kjeller.



Kontroll av feieluken på loftet.



Kontroll av den ildfaste platen under vedovnen.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

1 TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Malt tett tretrapp med repos. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:

Tilstandsrapport

Malt tett tretrapp med repos. Belegg i inntrinn. Malt stående gelender.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Trappene har ikke veggmonterte håndløpere.

Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:

Trappene har ikke veggmontert håndløpere.

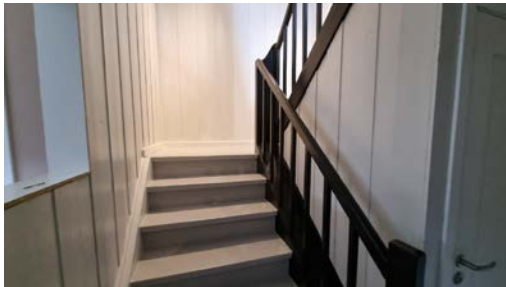
Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

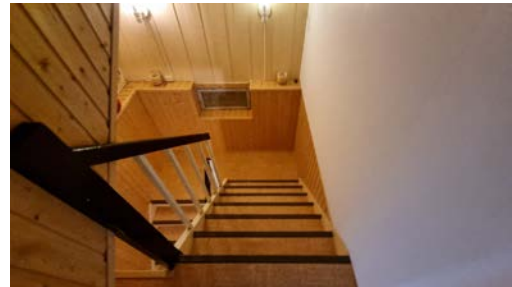
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.



Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.



Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:

Malte tette tretrapper med repos. repos er tekket med laminat. Malt stående gelender i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:

Manglende rekkverk i loftsetasjen.

Trappene har ikke veggmonterte håndløpere.

Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende rekkverk i loftsetasjen.

TG 1 Innvendige dører

Malte speildører i forskjellige utførelser.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble renoveret i 2014. Arbeidene ble utført av eier.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med malt tapet (våtromsmaling), bakenforliggende fuktbestandige sponplater.
Himling er dekket med mdf-himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Panel i himling er ikke beregnet for våtrom
Stedvis luftbobler bak tapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.



Tapet er ikke tilfredsstillende festet til underlaget.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er dekket med belegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet har svakt motfall mot sluk (5 mm).

Det bemerkes at hjørner er tettet med silikon (ikke sveiset).

Belegget er ikke festet til underlaget ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2014, arbeidene ble utført av eier.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett med innebygget systerne.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med slette fronter.

Speilskap over servanten.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilasjon via åpning av vinduet.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Baderommet har kun ventilasjon via åpning av vinduet.

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra tilstøtende trappeløp.



Hulltaking utført fra trappeløpet.

1. ETASJE Utleiedel > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Baderommet er fra eldre ukjent årstall. Dokumentasjon foreligger ikke.

Enkel beskrivelse:

Gulv er dekket med fliser med underliggende varmekabler.

Vegger er dekket med våtromsplater.

Himling er dekket med mdf-himlingspanel.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Laminert skrog med slette fronter under servanten. Speilskap med integrert belysning over servanten.

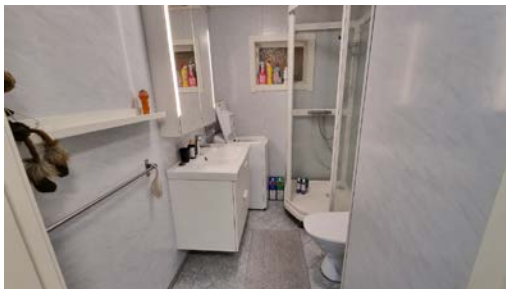
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderommet er av eldre dato.



Eldre sluk.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

Overflater og innredning

Gulv er dekket med vinylaminat av typen Vinyl Comfort.

Vegger og himling er dekket med malte gipsplater.

Overflater er fra ca. 2015.

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater fra 2025.

Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap.

Oppvaskkum av stål med ett greps blandebatteri fra 2025.

Kjøkkeninnredning er fra Ikea og er fra ca. 2015.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra ca. 2015 over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

1. ETASJE Utleiedel > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er dekket med laminat.
vegger er dekket med malte panelplater.
Himling er dekket med mdf-himlingspanel.

Laminerte skrog med malte slette fronter.
Laminert benkeplate.
Kjøkkenplater på vegg mellom benkeplate og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin (smal type).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerke et panelplater som er på vegger ved komfyren tåler dårlig vannsøl og vanndamp. Fuktsvell i veggplater ved komfyren.
Det er ikke tette mellom benkeplater og vegger.
Manglende overgang mellom laminat på gulv ut mot stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE Utleiedel > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Manglende utedel på ventilasjonskanalen som er ført gjennom ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter tilfredsstillende utedel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over komfyren.



Manglende utedel.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Gulv er dekket med belegg.

Vegger og himling er dekket med malt tapet.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom i loftsetasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør).

Vannrør til baderommet og kjøkkenet er montert av eier.

Innvendig hovedstoppekran fra byggeår monterte i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det bemerke sat det. er en hovedstoppekarn uten kuleventil.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Avløpsrør til kjøkkenet i 2. etasje er montert av eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stakepunkt i kjelleretasjen.

TG 2 Ventilasjon

Hovedbolig.

1. etasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via åpning av vindu.

2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalte i det ene vinduet i stuen.

Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalte i det ene vinduet.

Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og luftespalter i vinduer med isolerglass.

Utleiedel.

Boenheten har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Hovedbolig: Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2011 montert i stue/kjøkken i 2. etasje.
Siste service ble utført i 2025.

Utleiedel: Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2014 i stuen. Nåværende eier har ikke fått utført service på denne pumpen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Utskiftning av varmepumpene må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 2 Varmtvannstank

Hovedbolig: Varmtvannsbereder av merket Høiax på 190 liter og 1950 watt fra 2024, plassert i kjeller.

Utleiedel: Varmtvannsbereder av merket Oso på 287 liter og 3000 watt fra 1981, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Utskiftning av varmtvannsbereder for utleiedel må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedbolig:

El-skap plassert gangen i 1. etasje.

Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/trappegang og bod.

2. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra ca. 2014 på bad/wc.

Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Utleiedel:

El-skap plassert i mellomgangen.

Automatsikringer. Måler plassert i utvendig skap.

Gulvvarme:

1. etasje: Varmefolie i stuen og det ene soverommet. Varmekabler fra ukjent årstall på baderommet.

Ved befaring var det stedvis noe gjenstående el-arbeider, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring som er datert 14.08.2014 er fremvist.

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

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 15.03.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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 Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon (TG2).

Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.

Tilstandsrapport



El-skap for utleiedelen.



Måler for utleiedel er plassert i utvendig skap.



El-skap for hovedboligen.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere.

Ved befaring ble det ikke registrert noe brannslukningsapparat i utleiedelen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannstige montert på fasade sørøst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent drenering. Stedvis synlig eldre grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drens vann og kloakk.



Fuktmåling i gulv i kjelleretasjen, forhøyde fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling i vegg i kjelleretasjen, forhøyde fuktverdier ble registrert.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Yttervegger i kjelleretasjen er innvendig isolert med tresonitt. Grunnmur av lettklinkerblokker under tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur/kjelleryttervegg mot nordøst.

Noe sprekkdannelser i grunnmur under tilbygget del.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes. Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av grunnmur under tilbygget del.



Sprekker i grunnmur/kjelleryttervegg mot nordøst.



Utvendig sprekk.

TG 0 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Belegningssteinen er omlagt for å forbedre fall forholdene utenfor fasade nordvest.



Belegningsstein er omlagt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Kommunale avgifter; fastgebyr vann (kr. 3 847,50):	Kr.	3 848
Kommunale avgifter; vanngebyr areal 276 m2 (kr. 6 768,90):	Kr.	6 769
Kommunale avgifter; fastgebyr avløp (kr. 4 665,-):	Kr.	4 665
Kommunale avgifter; avløpsgebyr areal 276 m2 (kr. 8 041,95):	Kr.	8 042
Kommunale avgifter; feiing og branntilsyn. Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg. Takstingeniøren har derfor estimert et årlig cirka-beløp:	Kr.	700
Kommunale avgifter; eiendomsskatt:	Kr.	4 233
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	30 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	70 500

Teknisk verdi bygninger

Hel tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 550 000
Sum teknisk verdi - Hel tomannsbolig	Kr.	4 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 500 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

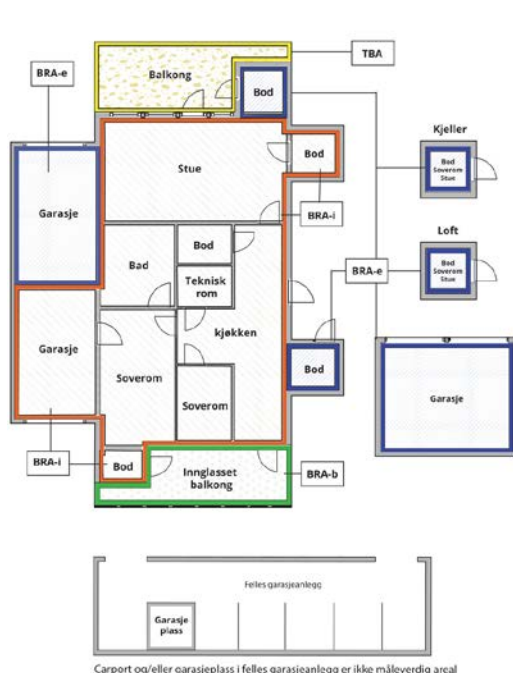
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hel tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	18	24		42	20		42
2. etasje	73			73	55	11	84
Loftsetasje	24			24			24
Kjelleretasje	68			68			68
1. etasje utleiedel	65			65			65
SUM	248	24			75	11	283
SUM BRA	272						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trappegang, Bod	Garasjerom, Ved- og redskapsbod	
2. etasje	Stue/kjøkken (åpen løsning), Bad/wc, Omklingsrom med servant, Soverom		
Loftsetasje	Trapperom/loftstue, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2		
Kjelleretasje	Trappegang, Bod, Rom med varmtvannsbereder og servant, Delvis innredet kjellerrom/ disponibelt rom, Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3		
1. etasje utleiedel	Entré/gang, Stue, Soverom 1, Kjøkken, Mellomgang, Bad/wc/vaskerom, Soverom 2		

Kommentar

Åpent areal (TBA):

- 1. etasje: Terrasse fasade sørvest på ca. 20 m²
- 2. etasje: Terrasse fasade sørvest på ca. 20 m²
- 2. etasje: Takterasse (uten rekkverk) på til sammen ca. 35 m²

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca.11 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som areal med lav himlingshøyde.

BRA-e (eksternt bruksareal):

Garasjerom på 19,8 m² og ved-/redskapsbod på 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- Planløsningen er noe endret, dog ikke av søknadspliktig karakter.
- Det er ikke adkomst mellom boenhetene, dette da det er etablert en vegg foran døren i gangen i utleiedelen. Fra hoveddelens trapperom er døren inntakt, så for å få en "lovlig" utleiedel så må veggen foran døren på utleie-siden fjernes.

2. etasje:

- Planløsningen er noe endret, dog ikke av søknadspliktig karakter.

Loftsetasje:

- Loftsetasjen er innredet etter byggeår. Det finnes ingen tegninger som viser at denne bruksendringen/innredningen er godkjent.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen er i stor grad slik den er tegnet i 1954. Riktignok noen små endringer men ikke endringer/innredning som er av søknadspliktig karakter.

Utvendig:

- Terrasse på fasade sørvest er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrassen har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. og er i så måte søknadspliktig. Det samme er ovenforliggende terrasse med adkomst fra 2. etasje.
- Terrassen over inngangspartiet har rekkverk, slik den godkjente tegningen fra 1975 viser.
- Garasjen er bygd med en annen takvinkel enn slik den er tegnet på de godkjente bygningstegningene fra 1967.
- Det er stedvis utført enkelte fasadeendringer i form av bl.a. vinduer.

Anbefaling:

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav mellom boenhetene. Det skal dog sies at så lenge boligen er å betrakte som en HEL tomannsbolig, så vil det være tillatt å leie ut leiligheten i 1. etasje - vel å merke hvis er en mulig adkomst mellom boenhetene.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden i loftetasjen er under 2,20 meter.

Det bemerkes også at den etablerte rømningsstigen ikke har ryggboyle.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hel tomannsbolig	188	60

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Sven-Erik Hagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	99	445		0	567.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Forsbakkveien 6

Hjemmelshaver

Hagen Sven-Erik, Olsen Tonje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Selfors i et stille og veletablert boligområde, om lag 3-4 km nordøst for Mo i Rana sentrum. Selfors er en bydel med ca. 2 200 innbyggere, og respektive eiendom ligger med kort avstand til dagligvareforretning, skole, barnehage, sykehus/legevakt m.m., samt også kort avstand til busstopp, lysløype og øvrige turområder i Selforslia og på fjellet.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonsenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Forsbakkheia, Selfors", plan-ID 4042. Ikrafttredelse 14.10.2008.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen. Belegningsstein foran garasjen og inngangspartiet.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

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

Utleiedel: Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støp såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker under tilbygget del.

Yttervegger av reisverk og bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av stål. takplater på tilbygget del.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående hel tomannsbolig fra 1954, bygd over 4 plan. Til boligen hører det med en ved- og redskapsbod bygd inntil fasade nordøst.

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

Kommuneplan

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

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

Utleieinntekter

Boligen har en leilighet i 1. etasje som i dag leies ut for kr. 9 500,- pr. måned.

Utleiedel

INFORMASJON OM "UTLEIE AV DELER AV EGEN BOLIG"

I utgangspunktet kan man som eier av en bolig leie ut deler av egen bolig uten å måtte søke om dette til kommunen. En forutsetning er at minst ett av rommene man leier ut er godkjent til varig opphold, og at rommene ellers er godkjent for den bruken de skal leies ut for. En annen forutsetning er at det er intern forbindelse mellom den delen av boligen du bor i, og den delen som leies ut. Dette kan for eksempel være ivarettatt via intern forbindelse med trapp og innvendige dører.

Hvis du ønsker å leie ut deler av boligen din, for eksempel i kjelleren eller på loftet, må du først passe på at rommene er godkjent til den bruken du ønsker. Å endre bruken på et rom kan være søknadspliktig. Det er for eksempel søknadspliktig å endre bruken av et rom fra tilleggsdel (f.eks. bod, oppbevaringsrom, teknisk rom etc.) om til hoveddel (dvs. rom hvor man oppholder seg i, som f.eks. stue, kjøkken, bad og soverom). Hvis rommene allerede er godkjent for den bruken du ønsker, trenger du ikke søke.

Avgjørende for hvilken bruk rommene er godkjente til, vil som regel være bruken av det som kommer frem av plantegningene i forbindelse med at huset ble oppført. Dette gjelder med mindre det i ettertid er blitt søkt om, og godkjent bruksendring av ett eller flere rom i boligen. Dersom du skal bruke rom i boligen til noe annet enn det som er godkjent av kommunen, må du søke om bruksendring og påse at rommene oppfyller gjeldende tekniske krav.

For nærmere informasjon om reglene som til enhver tid gjelder for bruksendring av rom, ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV SELVSTENDIG BOENHET TILKNYTTET EGEN BOLIG"

Dersom boligen din har en selvstendig boenhet eller du ønsker å etablere en selvstendig boenhet, er det en rekke tekniske krav som må være oppfylte. Det er ikke tilstrekkelig at rommene er godkjent til varig opphold.

En selvstendig boenhet må for det første ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett. Videre er det et krav om at boenheten har egen inngang, og at det ikke er intern forbindelse mellom de øvrige boligarealene i den eksisterende boligen. I tillegg kommer en rekke tekniske krav som må være oppfylte, for eksempel krav til romhøyde, lysforhold, brannsikring m.fl. (gjeldende byggt teknisk forskrift - TEK 17).

Dersom du ønsker å etablere en selvstendig boenhet i den eksisterende boligen din må du sende en søknad til kommunen.

Hvilke krav som gjelder for etablering av selvstendige boenheter endres til stadighet. For nærmere informasjon om hvilke regler som gjelder ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 880 825	2025	I følge opplysninger fra Rana Kommune.
Formuesverdi	År	Kommentar
970 206	2025	Beløpet gjelder bolig brukt som primærbolig. Som sekundærbolig er ligningsverdien kr. 3 880 825,-.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring		Fullverdi		12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	10	Ja
Amibita/Infoland	23.04.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	58	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	15.03.2012	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Bilder	30.04.2025	298 bilder ble tatt på befaring iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Verdi Eiendomstakst AS	05.05.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi AS	05.05.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	
2	05.05.2025	
3	05.05.2025	
4	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OO1344>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Forsbakkveien 6, 8613 MO I RANA.

Navn nettkunde: HAGEN SVEN-ERIK
Målernummer: 6970631402478733
Anlegget ble sist kontrollert: 15.03.2012
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr
 ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
 ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to-/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
 ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
99	445				
Adresse FORSBACKEVEIEN 6			Byggeår	1956	
			Når kjøpte du boligen	2013	
Postnr.	8613	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.		☒ Ja ☐ Nei	

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

JERNBANEPERSONALETS FORSIKRINGSSKAP

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	HAGEN	Fornavn	SVEN ERIK
Ny adresse	NYGATA 117	E-post	SVENERIK@NEIAS.NO
		Tel. priv.	
Postnr.	8618	Sted	MO I RANA
		Mobil	47237686

SELGER 2

Etternavn	OLSEN	Fornavn	TONJE
Ny adresse	NYGATA 117	E-post	tonjeolsen@yahoo.no
		Tel. priv.	
Postnr.	8618	Sted	
		Mobil	90596467

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**BAD 2.ETG RENOVERT AV UFAGLÆRT
NYE GREN TIL VANN OG AVLØP UTFØRT AV RØRLEGGER**

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

VINYLBELEGG MONTERT PÅ SLUK MED KLEMRING

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

VANN TIL KJØKKEN ER LAGT I BJELKELAG FRA KJELLER TIL KJØKKEN MED EGENINNSATS, SANIPEX RØR I RØR

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

SELVBYGGERPAPP OG TAKRENNE PÅ GARASJE OG INNGANGSPART

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/isted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: FYRINGSFORBUD GRUNNET MANGLENDE FEILING, MÅ MONTERE FEIELUKE ELLER TAKSTIG

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: ER EN SPREKK I KJELLERMUR, HAR VÆRT SLIK SIDEN VI KJØPTE HUSET, INGEN ENDRING

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

TERRASSE BYGGET SELV, BYTTET EN DEL VINDUER STUE, KJØKKEN, SOVEROM OG BAD

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

NILSEN ELEKTROINSTALLASJON AS I FLERE OMGANGER, SE SAMSVARSERKLÆRINGER

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når? Ligger flere samsvarserklæringer

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentra/fyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: FUKTINNTRENGNING UNDER TRAPP FOR 12 ÅR SIDEN, ELLERS NOE SALTUTSLAG

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Endret planløsning innendørs**

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **65M2 3-ROMS LEILIGHET**

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Er en tomannsbolig**

- 18.2. Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? **75**

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **BIER I RAFTEKASSE**

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☒ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

1ETG: PUSSET OPP STUE, SOVEROM, GANG, BOD OG GARASJE
2ETG: PUSSET OPP STUE, KJØKKEN OG SOVEROM

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort☐ Ja, både av faglært og egeninnsats☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: TERRASSE ER IKKE SØKT PÅ

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

02.05.25

Sign. selger 1

Sign. selger 2

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250050	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sven-Erik Hagen	Tonje Olsen
Gateadresse	
Forsbakkveien 6	
Poststed	Postnr
MO I RANA	8613
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2013
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Jernbanepetsonalets forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1802250050

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SH, TO

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

All el utført av Nilsen elektro, golv og vegg egeninnsats, rør egeninnsats/Mo rørservice.

Arbeid utført av

Nilsen elektro installasjon a/s, mo rørservice a/s

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vinylbelegg, klemring på sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Første vinter vi eide huset kom det inn overflatevann. Fall på terreng utbedret. Ikke skedd etter det. Ingen feil med drenering som vi vet.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fyringsforbud pr dd pga manglende feiing grunnet ikke godkjent takstige.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk på en vegg i et rom i kjeller. Har vært der siden vi kjøpte huset, ingen forandringer.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sikringskap 1 og 2 etg. Nytt el 2 etg og delvis 1 etg. Se samsvarserklæring.

Arbeid utført av

Nilsen elektro installasjon as.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250050

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Mur inngangsparti. Tørerarbeid inngangsparti og garasje. Bytting av vindu.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Inngangsparti, garasje, vindu, altan.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Boligen er en tomannsbolig. 1. etg er pr dd utleid med ordinær husleiekontrakt.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Vet ikke årsaken til ikke godkjent til tross for tomannsbolig.
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Altan. Endret inndelinger sv rom 1 og 2 etg.
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Ikke søkt godkjenning altan.
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Utført i kjeller og 1 etg.
- 21.1 Radonmåling
 År 2017
 Verdi 76 bq/m3
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250050

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250050

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Erik Hagen	ebb2973737e2475b88b0 344b021551a4cc83d30c	23.05.2025 09:32:36 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Olsen	c4c2fd0b380062f1d45911 eeb44f153b219a00e1	30.05.2025 07:43:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1802250050

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR FORSBAKKHEIA, SELFORS**

Plan datert:	29.08.08	Bestemmelser datert:	14.03.08
Sist revidert:	29.08.08	Sist revidert:	29.08.08

**§ 1
GENERELT**

Området som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Reguleringsformål. Følgende reguleringsformål inngår:

BYGGEOMRÅDER	Boliger (frittliggende småhusbebyggelse)	BO	111
	Boliger (blokkbebyggelse)	B	113
	Offentlige bygninger (omsorgsboliger)	O	164
	Allmennyttig formål (forsamlingslokale)	A	177
	Bolig/Forretning (kombinert formål)	B/F	910
	OFF.TRAFIKKOMRÅDER	KV	310
		GF	311
FRIOMRÅDER	Anlegg for lek	FRI	430
SPESIALOMRÅDER	Friluftsområde	FRIL	613
	Frisiktsone i vegkryss		640
	Nettstasjon	N	699
FELLESOMRÅDER	Felles avkjørsel	F.A	710

**§ 2
BYGGEOMRÅDER**
a. Boliger.

**BYGGE-
HØYDER**

Tomter tillates bebygd med boliger og garasjer med maksimal gesims/mønehøyde i følge tabell:

	maksimal gesimshøyde	maksimal mønehøyde	BYA
Boliger uten sokkel	6,0 m	8,5 m	Se BYA
med sokkel	5,5 m	8,0 m	Se BYA
Garasjer	2,5 m	4,5 m	45 m ²
B	Kote 32	Kote 35,5	Se BYA

**SÆRSKILT
FOR BO 1**

I særskilt angitt område for oppføring av tilbygg for bileilighet (generasjonsbolig) merket BO 1 skal maksimal mønehøyde ikke overskride kote 36,8 , og maksimal gesimshøyde skal ikke overskride kote 35,2. Egen byggegrense for tilbygget er vist på plankartet.

**TILLATT
UTNYTTELSE**

Bebygd areal (BYA) i småhusbebyggelsen skal ikke overstige 30 % av regulert tomt. Med i BYA skal medregnes 18m² pr biloppstillingsplass.

Bebygd areal (BYA) i blokkbebyggelsen skal ikke overstige 40 % av regulert tomt. Med i BYA skal medregnes 18m² pr biloppstillingsplass.

UTFORMING

Bebyggelsen skal ha skråtak eller saltak.

For småhusbebyggelsen tillates det ikke tilbygg/arker/takoppbygg med bredde større enn 1/3 av husets lengde. Det tillates maksimalt én ark eller ett takoppbygg pr. langside. Arker skal avsluttes med egen gesims. Møne på arker og tilbygg skal ligge minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg.

For blokkbebyggelsen tillates det ikke tilbygg/arker/takoppbygg med samlet bredde større enn 1/3 av husets lengde. Maksimal bredde på hver ark /takoppbygg skal ikke være mer enn 3 meter. Arker skal avsluttes ned mot hovedtaket på en slik måte at det blir sammenhengende hovedtak nederst i hele bygningens lengde. Ved ubrutt nedre avslutning av hovedtaket (gesims på hovedtaket) skal eventuelle arker ikke medregnes når gesimshøyden beregnes. Møne på arker og tilbygg skal ligge minimum 0,5 m lavere enn møne på hovedbygg .

Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m.

**GARASJER/
BILOPP-
STILLING/
ATKOMST**

For hver boenhet i småhusbebyggelsen skal det være minst 1 garasje plass og 1 biloppstillingsplass. For alle boligtomter i planområdet skal det ved søknad om oppføring av boligbygg vises garaseløsning for 2 biler, og oppstillingsplass for 2 biler. Situasjonsplan skal vise plasseringen.

I blokkbebyggelsen skal det være minst 1 biloppstillingsplass for hver boenhet i garasje eller parkeringskjeller, i tillegg til 0,5 gjesteplasser pr boenhet i garasje/parkeringskjeller eller på bakkenivå. Minst 10 % av plassene skal være dimensjonert for bevegelseshemmede.

Området for blokkbebyggelse kan ha maksimalt en kjøreatkomst til Selforsveien og en til Forsbakkveien.

STØY Alle boenheter skal ha et støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass. Utenfor rom med støyfølsom bruk bør L_{den} være under 55 dB. Innendørs støynivå skal tilfredsstille krav i teknisk forskrift sammen med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av samme forskrift. Langs Selforsveien skal støyforskriften oppfylles ved valg av fasadeløsninger på støyutsatt side og plassering av uteoppholdsarealer bort fra støyutsatt side.

b. Offentlige bygninger (omsorgsboliger)

BYGGE-HØYDE Gesims/mønehøyde i område O1 skal ikke overstige h.h.v. kote 38,7/kote 40,9. Gesims/mønehøyde i område O2 skal ikke overstige h.h.v. kote 41,9/kote 44,1. Definisjon gesims/mønehøyde, se fellesbestemmelser.

TILLATT UTNYTTELSE Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av regulert tomt. Med i BYA skal medregnes $18m^2$ pr biloppstillingsplass.

UTFORMING Høyden fra ferdig terreng til murkrone må ikke overstige 0,6 m.

GARASJER/BILOPP-STILLING Det skal være minst 1 biloppstillingsplass for hver boenhet, hvorav 0,5 plass for hver boenhet skal være i parkeringskjeller. Minst 10 % av plassene skal være dimensjonert for bevegelseshemmede.

STØY Alle boenheter skal ha et støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass. Utenfor rom med støyfølsom bruk bør L_{den} være under 55 dB. Innendørs støynivå skal tilfredsstille krav i teknisk forskrift sammen med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av samme forskrift.

c. Almennyttig formål

BYGGE-HØYDE Gesims/mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 5/8,5 meter. Definisjon gesims/mønehøyde, se fellesbestemmelser.

TILLATT UTNYTTELSE Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 25 % av regulert tomt. For forsamlingshustomta skal parkeringsplasser ikke medregnes når BYA beregnes. Parkeringsplasser tillates etablert på ubebygd tomteareal, men tillates ikke overbygget.

d. bolig/forretning (kombinert formål)

BYGGE-HØYDE, UTFORMING m.m. Bestemmelsene for byggehøyde, utforming, og støykrav i småhusbebyggelsen skal gjelde også for det kombinerte formålet bolig/forretning.

TILLATT UTNYTTELSE Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 40 % av regulert tomt. Med i BYA skal medregnes $18 m^2$ pr biloppstillingsplass.

GARASJER/BIL OPPSTILLING	Det skal være minst en biloppstillingsplass under tak for hver boenhet. Oppstillingsplasser for forretningsformålet beregnes i henhold til kommunens parkeringsvedtekt. Situasjonsplan skal vise plasseringen. Dersom eiendommer brukes kun til boligformål skal det i tillegg være 1 gjesteparkeringsplass per boenhet.
-------------------------------------	--

§ 3

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

UTFORMING	Veibygging skal skje mest mulig skånsomt. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon skal tilsåes, beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
------------------	--

§ 4

FRIOMRÅDER

VEGETASJON	Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Nødvendige inngrep i terreng og vegetasjon ved fremføring av vann- og avløpsledninger, gangstier o.l. skal tilsåes og beplantes. Eventuelle inngrep skal godkjennes av kommunen. Det tillates atkomst til friluftsområdet gjennom friområdet i forbindelse med drift av skogen.
BYGNINGER/ LEKEAPP.	Det tillates ikke oppført bygninger i friområdene. Unntatt herfra er installasjoner som er nødvendig for bruken av områdene (leskur, leke/apparat).

§ 5

SPEIALOMRÅDER

NETT- STASJON	Nettstasjon tilknyttet boligområder skal ha bordkledning og saltak. I andre områder skal nettstasjonen tilpasses omkringliggende bebyggelse. Nettstasjonen skal plasseres lavt i terrenget.
FRILUFTS- OMRÅDE	I friluftsområde tillates det ikke oppført bygninger. For en boligtomt i området er det angitt avkjørsel fra friluftsområdet. Fra denne tomte er det tillatt å etablere en kortest mulig avkjørsel østover gjennom friluftsområdet til Sjøforsgata. Bygging av denne skal skje mest mulig skånsomt i terrenget. Plassering, utforming og nødvendige terrenginngrep skal fremgå av situasjonsplan som skal godkjennes av kommunen.
FRISIKTSONE	I frisiktsoner mot vei (spesialområde) tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

§ 6

FELLESOMRÅDER

a. Felles avkjørsel

FA 1 skal være felles for eiendommene 99/280 og 99/153.

FA 2 skal være felles for eiendommene 99/4-28, 99/8-65 og 99/8-66.

Det tillates ikke oppført garasjer i felles avkjørsel. Parkering må skje slik at adkomst ikke blir hindret.

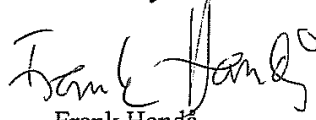
§ 7

FELLESBESTEMMELSER

GEOTEKNISK VURDERING	Før det gis tillatelse til terrenginngrep eller bygge- og anleggstiltak, skal fagkyndig ha foretatt geotekniske undersøkelser med påfølgende vurdering for de aktuelle tiltak.
SITUASJONS- PLAN	Søknad om byggetillatelse skal inneholde situasjonsplan som nøyaktig viser - bebyggelsens plassering - parkering, gang- og kjøremønster - forming av terrenget (høydeangivelser) og eventuelle forstøtningsmurer - innsådd/beplantet areal og areal med fast dekke/grus - areal for uteopphold/lek Situasjonsplanen skal tegnes på ajourført kartgrunnlag (situasjonskart) godkjent av kommunen.
DEFINISJON: MØNE- OG GESIMS- HØYDE.	Gesimshøyde: høyden fra skjæringslinja mellom utvendig vegg- og takflate, enten gitt som kotehøyde eller som avstand til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Mønehøyde: høyden fra overkant møne, enten gitt som kotehøyde eller som avstand til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maksimal møne og gesimshøyde oppgitt under hvert enkelt formål. Tekniske installasjoner på tak, som piper, vifter/ventilasjon og heishus, kan tillates over angitt byggehøyde.
MATERIALER OG FARGER	Ved valg av materialer og farger skal det tas hensyn til eksisterende bebyggelse. Material- og fargebruk skal bidra til at ny bebyggelse virker dempet og ikke unødvendig ruvende og dominerende i forhold til nabobebyggelsen.
PARKERING	Byggesøknad skal redegjøre for krav til parkering iht kommunale vedtekter.
OPPFYLING	Det tillates ikke oppfylling av tomter og friareal utover det som er forutsatt i planen. Oppfylte areal skal planeres og tilsåes. Terrenget i område for O-offentlige bygninger (omsorgsboliger) tillates planert og senket til kote 31.

- UTEAREAL** Utearealet skal tilpasses reguleringsformålet. Det skal legges vekt på å skape et godt utemiljø (utforming, beliggenhet, støynivå). I tilfelle en trinnvis oppføring av bebyggelsen, skal framtidig byggeareal gis en midlertidig parkmessig behandling.
- For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Arealet skal være lett tilgjengelig fra boligen, ha en god form og en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og skal ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. Uteareal kan løses privat for hver boenhet eller felles for flere boenheter, men samtlige boenheter i bebyggelsen skal ha adgang til de felles utearealene. Uteoppholdsplass på terrasser/balkonger kan medregnes i beregnet uteareal pr boenhet dersom balkongen har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der. For boliger med bruksareal opp til 35 m² skal utearealet utgjøre minimum 10 % av det samlede bruksarealet, for boliger med bruksareal over 35 % skal utearealet utgjøre minimum 15 % av det samlede bruksarealet.
- TILGJENGELIGHET** De fysiske omgivelser (bygninger, uteområder og andre anlegg) skal gis "universell utforming"; jfr. prinsippet om "tilgjengelighet for alle". Bygninger i mer enn 2 etasjer skal ha heis.
- AV-KJØRSLER** Avkjørselen skal krysse tomtegrensa i samme høyde som vegkanten har der avkjørselen starter.
- SKILLE MOT FRIAREAL** Mot friareal og friluftsområde skal boligtomter skilles fysisk ved bruk av hekk, gjerde eller lignende. Gjerde skal ha enkel utforming og kan være inntil 0,7 m høyt. Også for gjerde mot offentlig vei er høydebegrensningen 0,7 m. Ved sammenhengende gjerdelinje skal det vektlegges en enhetlig utforming.
- REKKEFØLGE** Før området for offentlige bygninger (omsorgsboliger) tas i bruk skal nytt kryss med Selforsveien være bygget.
- Før området for blokkbebyggelse eller området for kombinert bolig- og forretningsbebyggelse tas i bruk skal det opparbeides fortau langs vestsiden av Selforsveien, fra Sjøforsgata til nytt kryss.

Disse reguleringsbestemmelsene ble vedtatt
av Rana Kommunestyre den 14.10.08


Frank Handa
Teknisk sjef



Mod syd



Mod vest



Mod nord



Mod øst

Bok 47175 - Arkivert av
RAJN. BYGNINGSRÅD
I mnd. 24/2-25
Vedhls. Godekst. m/forhørd
For Bygningstjen. 11/11

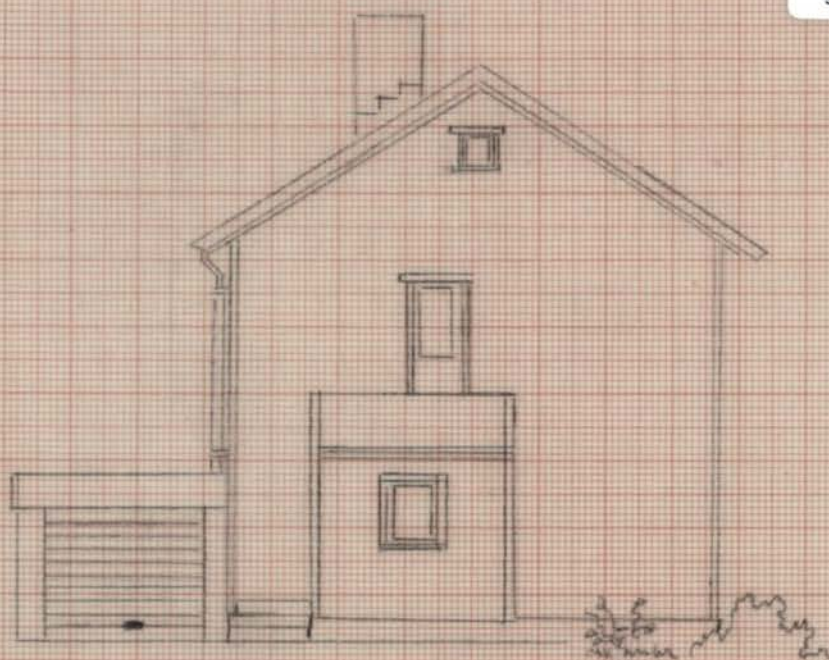
Kristoffer Hansen, Forsbakkvn 2A
Selfors
Ullbygging av inngangsparti mot vest
Tegn. A. Fjellheim 19/11-74



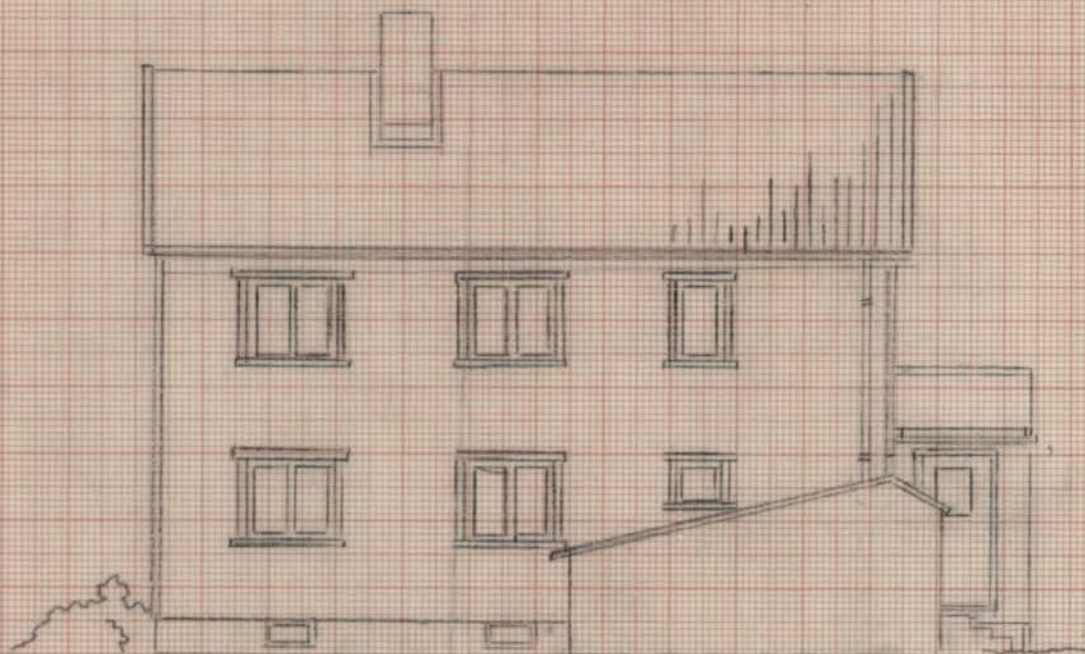
4 20 Q 1 / 6812730

Geomatikk

99/445 BYG B8 - Tegninger



FASADE NORD



FASADE ØST

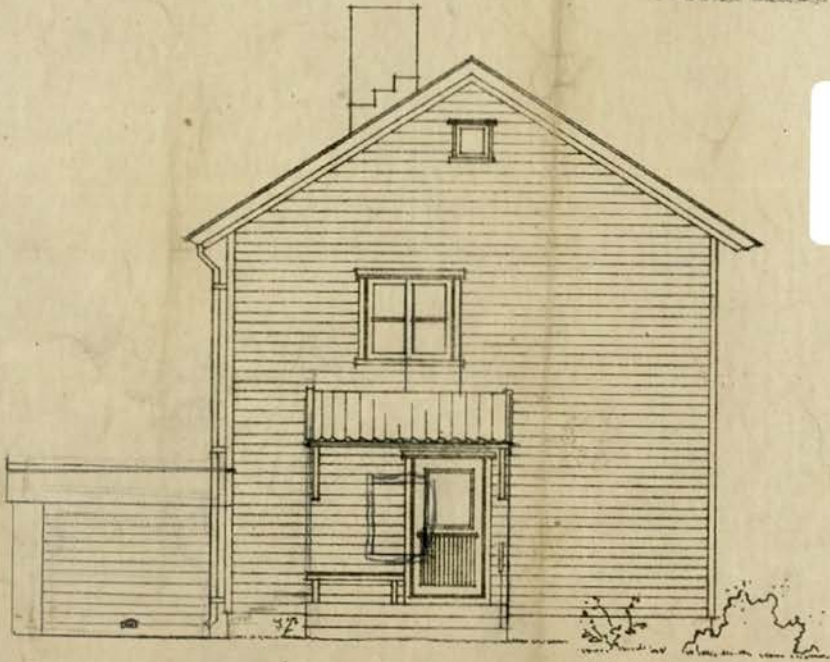
Godkjent 22/5-67
4.8.

sen 18. 05

Bygn. 18750

Tak, gult med forandring

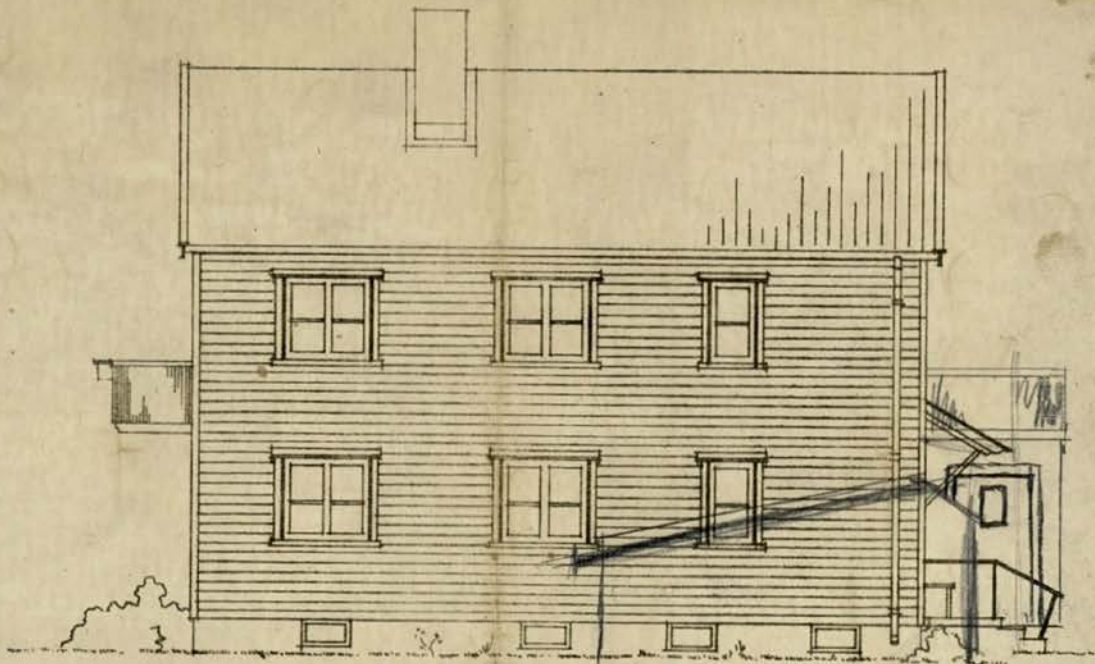
BYGNINGSKONTORET TROMSØ



FASADE NORD



420 Q L / 6812733 Geomatikk
99/445 BYG B8 - Tegninger



FASADE ØST

Ferdigattest



4 2 0 Q M / 6812734 Geomatikk
99/445 BYG B1 - Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr HERLOF JOHNSEN, Selfors.

utførte byggearbeide på tomt Forsbakkvegen 2, g.nr. br.nr.

nemlig Tomannsbolig i tre.

er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegninger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider:

Montering av bryggepanne m/ovn.

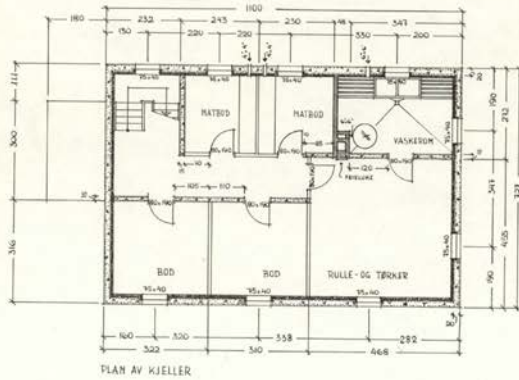
Innsetting av 3 stk. labankdører i kjeller.

Puss av utvendig kjellermur, samt innpussing av
kjellervinduer.

Montering av sink på balkong.

Nord-Rana bygningsråd 16 / 11 19 56.

bygningssjef.

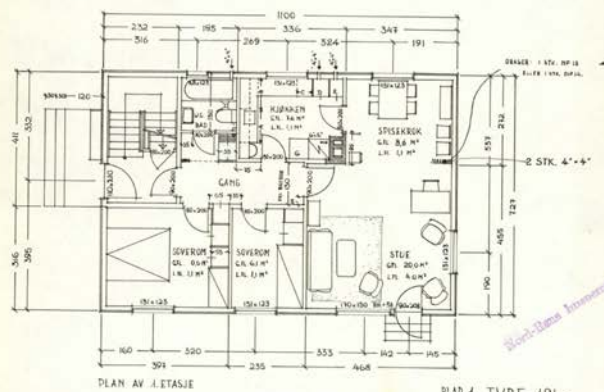
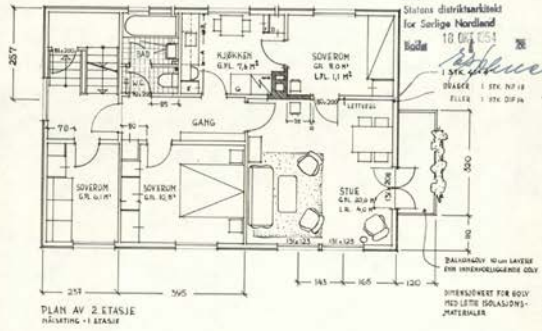


MÅLSETNINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER GJELDER UTENVENIG KARM.
ETASJEHØYDEN I SNITTET ER REGNET FRA FERDIG GULV.
BRYSTINGSHØYDEN ER REGNET FRA FERDIG GULV TIL UNDERKANT KARM.

UNDERTEGNEDE TAKSTEMN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEIGNING
STED: NAVN:
DATO: NAVN:

BYGGERIENKANTEN 1000-1000
STED: NAVN:
DATO: NAVN:

Viser til brev av



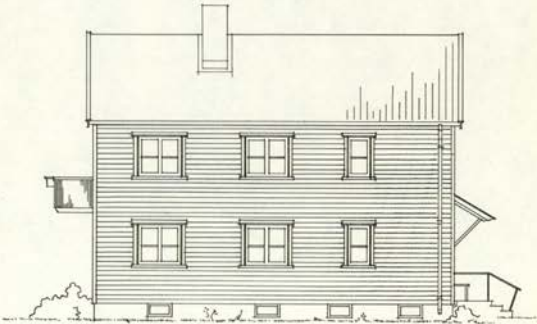
BLAD 4 TYPE 406 ÷
PLANER SNITT MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 4-6-1951
KORRIGERT 1-3-1952

*Job 42/65
Bj.m. 18/11
Lødselt med frendringer*

SYNTEKONSTADET NORD-RANA



FASADE NORD



FASADE ØST

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GEDJANTE TEIGNING
STED: NAVN: DATO: MAAN:

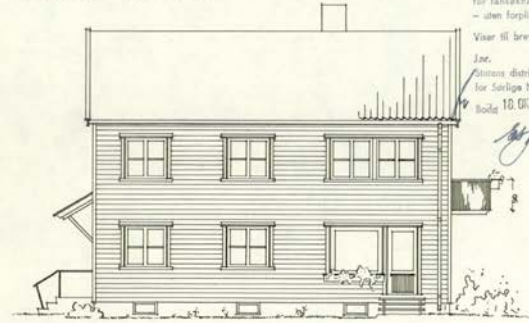
BYGGERE: *Lodv. Skjerve*
STED: *Rindal - Lærum*
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

Gedkjennes
for fassaknall i fassaknall
- uten forklaring for huset

Viser til brev av

1. av
Distriktsarkitekt
for Sørige Nordland
Borde 10. OCT. 1954

Skjerve



FASADE VEST



FASADE SYD

Nord-Rana kommune

BLAD 2 TYPE 406 +
FASADER MÅL 1:100
TEGNET VED DISTRIKTSARKITEKTENS KONTOR I OSLO
BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTØRET 4-6-1951



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Forsbakkveien 6, 8613 MO I RANA								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2025
Takst	3 880 825,00 kr
Skatt	4 233,00 kr
Bunnfradrag	600 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	2
Promillesats	2 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 99, Bruksnr 445	Kommune:	1833 Rana
Adresse:		Grunnkrets:	401 Nedre Selfors
Veiadresse:	Forsbakkveien 6, gatenr 1048 8613 Mo i Rana	Valgkrets:	6 Båsmoen, Ytteren og Selfors
		Kirkesogn:	10030301 Nord Rana
		Tettsted:	7631 Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.12.1995	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	567,5 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 verning / 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:	25.03.2020	Avgiver	1833/99/8	-466,6
	Matrikkelført:	25.03.2020	Berørt	1833/99/4/28	0,0
			Berørt	1833/99/4/103	0,0
			Berørt	1833/99/4/104	0,0
			Berørt	1833/99/8/66	0,0
			Berørt	1833/99/445	0,0
			Berørt	1833/99/591	0,0
			Tidligere festegrunn	1833/99/8/65	0,0
			Mottaker	1833/99/597	466,6
Oppmålingsforretning	Forretning:	27.11.2017	Avgiver	1833/99/443	-573,6
	Matrikkelført:	23.01.2018	Berørt	1833/99/8	0,0
			Berørt	1833/99/8/65	0,0
			Berørt	1833/99/8/66	0,0
			Berørt	1833/99/445	0,0
			Berørt	1833/99/515	0,0
			Mottaker	1833/99/591	573,6
Grunneiendom fra feste	Forretning:	18.12.1995	Avgiver	1833/99/8/43	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/99/445	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.12.1995	Avgiver	1833/99/8	-568,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/99/445	568,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Tomannsbolig, horisontaldelt****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Forsbakkveien 6	H0101	Bolig	138,0	Kjøkken	4	1	1
Forsbakkveien 6	H0201	Bolig	138,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	78,0	Rammetillatelse:	16.03.1955
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	276,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	276,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	16.11.1956
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	12029357			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			68,0		68,0				
H01	1		106,0		106,0				
H02	1		74,0		74,0				
L01			28,0		28,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 99, Bruksnummer 445 i 1833 RANA kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

23.04.2025 kl. 12.13

Oppdatert per

23.04.2025 kl. 12.13

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/1059034-1/200 05.12.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 3 000 000
 Omsetningstype: Fritt salg
HAGEN SVEN-ERIK
 FØDT: 13.02.1970 IDEELL: 1/2
OLSEN TONJE
 FØDT: 08.04.1976 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2017/478544-1/200 08.05.2017 **PANTEDOKUMENT**
 07:48
 Beløp: NOK 3 200 000
 Panthaver: DNB BANK ASA
 ORG.NR: 984 851 006
 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
 ORG.NR: 985 621 551
 ELEKTRONISK INNSENDT

2023/273501-1/200 14.03.2023 **** MASSETRANSPORT**
 13:28
 FRA: DNB BANK ASA
 ORG.NR: 984 851 006
 TIL: DNB BANK ASA
 ORG.NR: 984 851 006
 TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
 ORG.NR: 985 621 551
 ELEKTRONISK INNSENDT

2021/890112-1/200 19.07.2021 **PANTEDOKUMENT**
 21:00
 Beløp: NOK 800 000
 Panthaver: DNB BANK ASA
 ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

1995/6950-1/72 19.12.1995

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1833 GNR: 99
BNR: 8

1995/6950-2/72 19.12.1995

OVERFØRING FRA TIDLIGERE FESTENUMMER

Utgått festenr:
KNR: 1833 GNR: 99 BNR: 8 FNR: 43

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Skatteetaten

Dato
24.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1833 RANA

Gnr 99 Bnr 445 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Forsbakkveien 6, 8613 MO I RANA

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 970 206
Som sekundærbolig:	kr 3 880 825

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 24.04.2025

Kommune:	1833	Gnr:	99	Bnr:	445	Fnr:	0	Snr:	0
Eiendom/gate:	Forsbakkveien 6								

Bestilt produkt	Restanser renovasjon/septik
-----------------	-----------------------------

RESTANSER PR. I DAG	Forfallsdato	Beløp
Utestående pr. i dag renovasjon/septik(ikke forfalt)		kr 0,00
Restanser renovasjon/septik(forfalt)	20.05.2024	kr 1 602,50
Sendt til inkasso - Intrum		kr 0,00

Krav ikke sendt Intrum betales til:

Bankkonto 4516 35 96338
KID ikke forfalt
KID forfalt 00731030104533594



Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 24.04.2025

Kommune:	1833	Gnr:	99	Bnr:	445	Fnr:	0	Snr:	0
Eiendom/gate:	Forsbakkveien 6								

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

BESKRIVELSE		RENOVASJON
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 811
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		31.03.2025

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Forsbakkveien 6, 8613 MO I RANA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 550,56 kr
Feiing	656,00 kr
Vann	9 230,72 kr
Sum	21 437,28 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	2 Stk	1 923,75 kr	1/1	0 %	3 847,50 kr	961,88 kr
Fastgebyr avløp	2 Stk	2 332,50 kr	1/1	0 %	4 665,00 kr	1 166,25 kr
Vanngeb areal	276 M2	24,53 kr	1/1	0 %	6 768,90 kr	1 692,22 kr
Avløpsgeb areal	276 M2	29,14 kr	1/1	0 %	8 041,95 kr	2 010,49 kr
				Sum	23 323,35 kr	5 830,84 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

Vi gjør oppmerksom på at det kan være avvik mellom det som registrert i arkivene våre og den faktiske situasjonen på en eiendom eller i et byggverk. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av den informasjonen vi oppgir i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

- Stemmer tegningene med virkeligheten?
Hvis det er avvik mellom tegningene og den faktiske situasjonen, bør man sjekke om de endringene som er gjort er søknadspliktige.
- Stemmer antall bruksenheter med registreringene i eiendomsregisteret?
- En byggetillatelse gjelder i 3 år fra den ble gitt.
Hvis man har søkt og fått en tillatelse, men arbeidene ikke har startet opp innen 3 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Hvis man fortsatt ønsker å gjennomføre de arbeidene det var søkt om, må man søke på nytt.
- I noen tilfeller kan selve tiltaket være unntatt søknadsplikt, men det kan likevel være nødvendig å søke om dispensasjon. Eksempler på dette er byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø eller byggegrensen mot vei.
- Hvis man oppdager noe som er ulovlig, kan man i mange tilfeller søke om byggetillatelse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Fritidsboliger

- Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976. Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte
- Plassering av fritidsboliger nærmere enn 100 meter fra sjø var søknadspliktige fra 1965.
- Bygging og endringer av fritidsboliger som er gjort etter 1976, er søknadspliktig. Eksempler på dette er nybygg, tilbygg, påbygg og veranda over 50 cm over bakken.

- Hvis man har flere udaterte tilbygg eller ombygginger, kan man søke om disse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Boligbygg

Kommunen mangler en del dokumenter for boliger fra før kommunesammenslåingen i 1964 og andre eldre bygg.

Vær oppmerksom på om det er gjort søknadspliktige endringer sammenlignet med de siste godkjente tegningene. Er det oppført tilbygg eller påbygg? Er bruken av noen rom endret fra tilleggsdel til hoveddel? For eksempel fra boder og lagerrom til soverom, stue eller bad? Dette er spesielt vanlig i kjellere eller på loft. En endring i hvordan man bruker et rom kan være søknadspliktig.

Utleie og boliger med flere boenheter

Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleie. Man kan leie ut rom eller areal så lenge de blir brukt til de formålene de er godkjente for. En boenhet er selvstendig når den

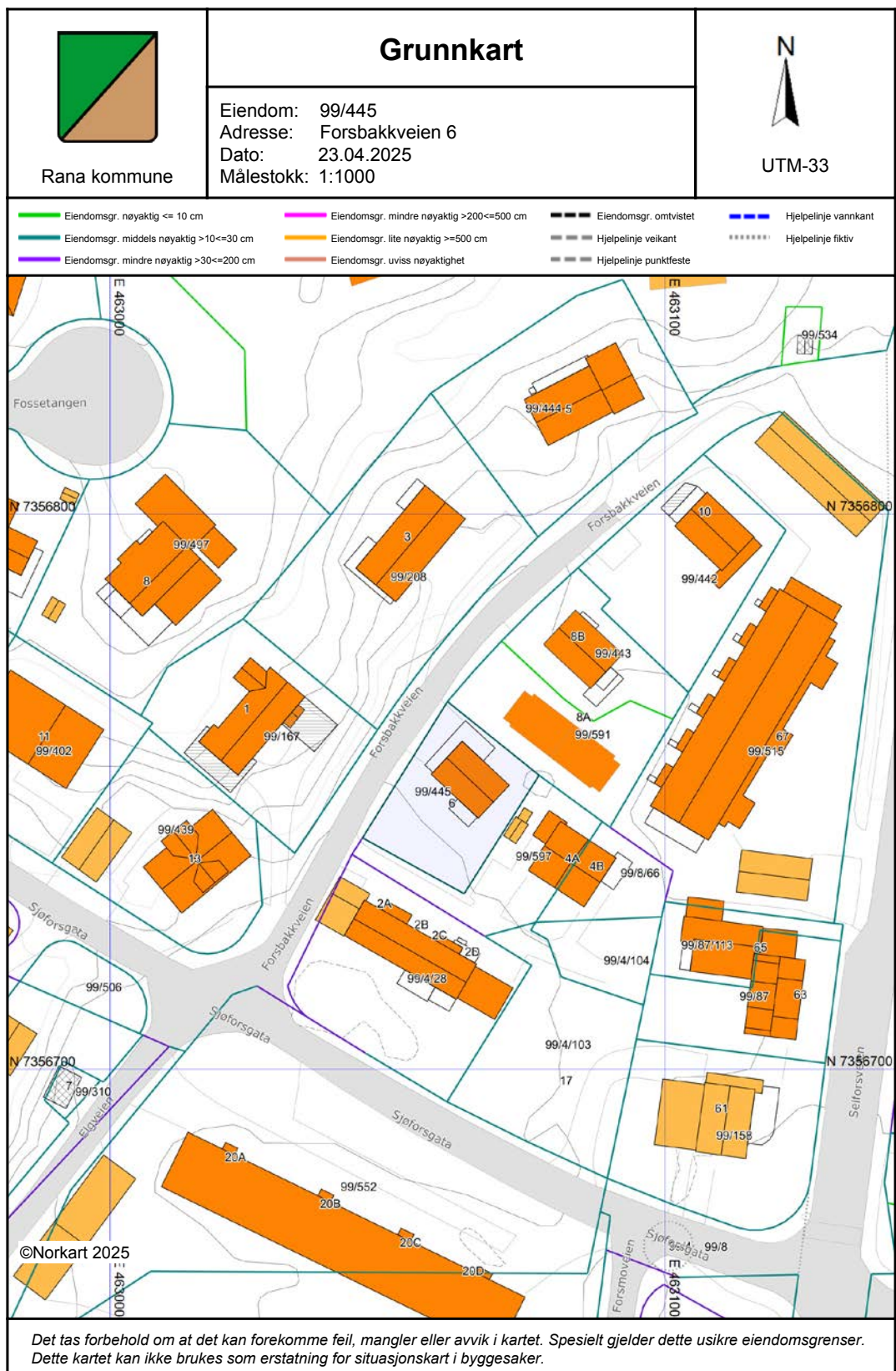
- har egen inngang
- har alle hovedfunksjonene for bolig (stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett)
- ikke har gjennomgang til andre bruksenheter

En selvstendig boenhet må i tillegg oppfylle alle de relevante kravene i arealplaner og byggteknisk forskrift, for eksempel krav til brannceller, uteareal, parkering osv.

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

Opplysningene om bygninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningene faktisk er. I matrikkelen registrer kommunen bygninger og endringer i dem blant annet ut fra hva vi som bygningsmyndighet har tillatt. Kommunen skal også registrere opplysninger fra andre kilder, som for eksempel seksjonering, befaringer osv. Det betyr at det som er registrert i matrikkelen ikke nødvendigvis stemmer med det vi har tillatt etter plan- og bygningsloven. Det som er oppført i eiendomsregisteret kan altså ikke brukes som fasit på hva kommunen har gitt «tillatelse» til. Dette avgjøres ut fra de vedtakene kommunen har gjort, først og fremst etter plan- og bygningsloven.

Revidert 9. mai 2023



PLANKART, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Rana Kommunestyre

Plankart datert: 28.11.2013
Sist revidert: 16.06.2014

Bestemmelser datert:
Sist revidert:

28.11.2013
3.02.2016*

PLANKART

AREALFORMÅL

PBL § 11-7

Planområdet er delt opp i følgende hovedformål etter Plan- og bygningsloven (**PBL**) (hovedformål 4 i § 11-7 inngår ikke i planen): **PBL § 11-7**

1	Bebyggelse og anlegg	nr. 1
2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	nr. 2
3	Grønnstruktur	nr. 3
5	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	nr. 5
6	Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	nr. 6

HENSYNSSONER

PBL § 11-8 a-f

Hensyn og restriksjoner er vist som hensynssoner. Det kan angis flere soner for samme areal. Følgende hensynssoner inngår i planen (hensynssone b og e i § 11-8 inngår ikke i planen):

a)	<u>Sikrings-, støy- og faresoner</u> med angivelse av fareårsak eller miljørisiko
c)	<u>Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø</u> , med angivelse av interesse.
d)	<u>Sone for båndlegging</u> i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettslig grunnlag, med angivelse av formålet.
f)	<u>Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.</u>

BESTEMMELSESOMRÅDER

PBL § 11-9 og 10

Kartfestede områder med spesielle bestemmelser

#1	Plankrav, se best.1.1 (side 2)
#2	Høyderestriksjoner flyplass se best. 7.1 (side 20)
#3	Byakser, se best.1.4 (side 6)
#4	Konsesjonsområde Mo fjernvarme, se best. 1.2 (side 4)
#5	Sentrum, se best.2.3.1 (side 12)

RETTSVIRKNING

PBL § 11-6

Det er tilknyttet bestemmelser og retningslinjer til arealformål og hensynssoner. Det er også tilknyttet generelle bestemmelser og retningslinjer som gjelder alle arealformål.

Arealformål i plankartet og bestemmelse er rettslig bindende med hjemmel i PBL § 11-6.

Retningslinjene er ikke rettslig bindende, men er kommunestyrets råd og føringer til administrasjon og politiske utvalg ved forvaltning og behandling av enkeltsaker og plansaker. Om de er relevant bør de også legges til grunn ved utarbeidelse av arealplan.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

Bestemmelser/retningslinjer er oppdelt etter hjemmel i plan- og bygningsloven (PBL).

1	Generelle bestemmelser	PBL § 11-9
2 - 4	Bestemmelser/retningslinjer til arealformål 1, 2, og 3	PBL § 11-10
5 - 6	Bestemmelser/retningslinjer til arealformål 5 og 6	PBL § 11-11
7	Bestemmelser til hensynssoner	PBL § 11-8

1. GENERELLE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

PBL § 11-9

Gjelder alle arealformål

1.1 PLANKRAV

PBL § 11-9 nr.1

BESTEMMELSER

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdsel og tekniske infrastruktur og grønnstruktur skal det utarbeides detaljreguleringsplan. Områder med plankrav er i plankartet vist med bestemmelsesområde (#1).

For områder med plankrav tillates ikke fradeling og arbeid/ tiltak som krever byggetillatelse/ byggemelding (PBL § 20-1) før reguleringsplan er vedtatt.

Unntak fra plankrav, se bestemmelser til arealformålene.

1.1.1 OMRÅDER HVOR DET KREVES REGULERINGS- PLAN Nye områder og områder som videreføres

PBL § 11-9 nr.1

Områder der det kreves regulerings plan (detaljregulering).		FORMÅL som planen i hovedsak skal ta stilling til
1. Åga - Hauknes		
Nytt	Hestgjerdet	Tjenesteyting. Barnehage
Videref Endring	Hauknesodden	Samferdsel, Grønnstruktur: Ny atkomst til området. Omregulering av tankanlegg til grønnstruktur.
2. Mo		
Endring*	Vikaåsen	Boliger: Utvidelse/endring av boligområdet Vikaåsen

3. Gruben -		
Nytt område	Område mellom E12 og Kariåsveien	Boliger: Plassering av terrasseblokk i skråningen. Atkomst fra Storgata.
Nytt område*	Gang/sykkelvei til fremtidig flyplass	Gang/sykkelvei. Trasevalg.
Nytt område	Industriområde Steinbekkhaugen	Næring. Utvidelse av industriområdet østover. Delvis under bakken.
Videref.	Ny E6 langs Steinbekkhaugveien	Veg; Fremtidig E6 – Trasèvalg, kryssløsninger og g/s vei
Videref	Boligområde Brennåsen	Boliger med tilhørende anlegg.
Videref	Storsanddalen	Næring Vurdere oppfylning, atkomst ny industritomt
Videref.* Utvidelse	Innerhammeren	Boliger- Næring: Flere boliger og næringsareal. Vurdere oppfylning.
Videref.	Hammeren v/ball-løkka	Boliger. Detaljering av området
4. Selfors		
Nytt	Varmorsletta	Boliger. Bygging i regulert Friluftsområde. Rasutsatt Innafor utsløpsområde
Nytt	Åenget	Boliger.
Nytt område*	Selfors ved Selforsparken	Tjenesteyting. Offentlig sykehjem.
Videref.	Området langs elvebredden	Grønnstruktur. Klargjøringa av grenser mot byggeområder.
Videref	Skipper Nilsens gate	Grønnstruktur. Innregulering av eksisterende lekeplass
8. Ytteren – Båsmoen - Alteren		
Nytt område	Beltlia	Boliger. Bygging i LNF1-område med retningslinje om at Friluftsliv er dominerende.
Nytt område*	Uregulert område ved Ytteren Stadion	Tjenesteyting. Grønnstruktur. Ungdomsskole, idrettshall. Plankrav for hele det uregulerte området inkl. eksisterende boliger
Videref/ utvidelse.	Stenneset	Boliger. Tjenesteyting (offentlig)
Videref.*	Sjøveien	Boliger. Omregulering fra gartneri.
Videref.*	Jonas Buddesvei	Tjenesteyting Offentlige omsorgsboliger
Videref.	Uregulerte område ved Båsmov/Nordåsv	Tjenesteyting (offentlig)
Videref.	Sjøbakken Østre	Boliger.

*Områder hvor reguleringsplanarbeidet er oppstartet.

1.2 TEKNISKE KRAV (VEG, VANN, AVLØP OSV)**PBL § 11-9 nr.3****BESTEMMELSER:**

Bekke-lukking	Bekkelukking tillates ikke. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.
Bygge-grenser:	<u>Byggegrenser vei:</u> I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder gjelder følgende byggegrenser langs vei: E6, E12 og Fv12: 50 meter fra vegens senterlinje Langs øvrige offentlige vegger. 15 meter fra vegens senterlinje <u>Byggegrenser vannforsynings- og avløpsanlegg</u> Offentlige vannforsynings- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusiv garasje og støttemur skal plasseres minst 4m fra offentlig vann- og avløpsanlegg. <u>Byggegrense jernbane</u> I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder er byggeforbudssone langs jernbane avsatt som hensynssone. (Se bestemmelser i pkt. 7.1) <u>Byggegrense kraftlinjer</u> Ved nyetablering av boliger, skoler og barnehager skal det dokumenteres at magnetfelt ikke overstiger 0,4 mikrottesla. Bestemmelsen faller bort dersom kablene graves ned eller hvis minsteavstanden til nærmeste bygning er som følger: Kraftledning på 420 kV: 75 m fra senterleder Kraftledning på 300 kV: 60 m fra senterleder Kraftledning på 132 kV: 45 m fra senterleder Kraftledning på 45/66 kV: 30 m fra senterleder
Jernbane	Nye utbyggingsområder/nye tiltak må ikke legge opp til løsninger som kan komme i konflikt med muligheten for sikker togframføring og hensynet til drift og vedlikehold av jernbanen. Dersom et tiltak inntil jernbanen vil innebære fare for "villkryssing", anbefales det oppsatt gjerde. Utforming og oppsett skal skje i samråd med Jernbaneverket. Ved tiltak som innebærer vesentlig økt trafikk over eksisterende planovergang, kan det bli stilt krav om planfri kryssing.
Fjernvarme #4	Innenfor konsesjonsområde for Mo fjernvarme har alle nybygg over 1000 m² bruttoareal og alle hovedombygginger over 1000 m² tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget, i hht konsesjonsreglene og PBL § 27-5. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygg under 1000 m² skal tilknyttes. Konsesjonsområdet er vist med bestemmelsesområde i plankartet (#4). Innenfor konsesjonsområdet skal det sikres areal for nødvendige rørtraseer og varmesentraler i videre detalj- og/eller områderegulering.

Avfall	Nødvendige areal for håndtering av husholdningsavfall og annet avfall skal avsettes i reguleringsplan. Mulighet for avfallsanlegg under terrengnivå skal være vurdert.
--------	--

1.3 REKKEFØLGEKRAV**PBL § 11-9 nr.4****BESTEMMELSER:**

Veg, vann og avløp	I byggeområder kan ytterligere tiltak ikke igangsettes før tekniske anlegg, veg, vann- og avløpsnett er etablert. Avkjørsel fra offentlig vei må være godkjent av vedkommende vegmyndighet. Se 3.2 Avkjørsler. For krav til infrastruktur gjelder til enhver tids gjeldende reglement for Rana kommune ang. vann, avløp og renovasjon.
Trafikk-sikkerhet	I alle prosjekter skal trafikk-sikker skolevei dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

1.4 UTFORMING, FUNKSJONSKRAV**PBL § 11-9 nr.5****BESTEMMELSER:**

Barn og unge	Alle boliger skal ha tilgang til uteareal egnet for lek og opphold, enten på egen tomt eller fellesarealer for flere eiendommer. Dimensjonering, innhold og funksjon skal være i overensstemmelse med avsnitt 5 i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging.)
Universell Utforming	Alle uteområder, slik som lekeplasser, parker, torg og fortau/gater/veier, skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle (Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 B). For bygninger gjelder krav fastsatt i forskrift (TEK 10). I reguleringsplaner med småhus og mer enn 10 boenheter skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med småhus menes eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
Uteopphold	I byggeområder skal det legges til rette for gode lekemuligheter og gode, felles uteoppholdsplasser som gir varierte aktivitetsmuligheter for alle til alle årstider. Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning. Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold,

	tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal • være lett tilgjengelig fra boligen, • ha en god form, • ikke være støyutsatt, • være relativt flatt, og • ha en gunstig orientering i forhold til lys og sol. • skal ikke splittes opp av interne gangforbindelser eller soner til postkasser, avfallsbeholdere eller lignende. Avfallsdunker bør bygges inn av hensyn til både brannsikkerhet, estetikk og hygiene. Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan. Uteoppholdsplass på terrasser/balkonger kan medregnes i beregnet privat uteareal pr. boenhet dersom balkongen har en gunstig orientering i forhold til lys og sol, og den har en slik form at det er mulig å plassere bord og stoler der. Det skal finnes grøntareal i nærheten. ”Restareal” som er smalere enn 5 meter regnes ikke som oppholdsareal. Heller ikke areal som også brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal. <u>Studentboliger</u> (definisjon i henhold til gjeldende forskrift) Skal ha felles uteoppholdsarealer i en størrelse tilpasset antall boenheter og beliggenhet. Kriterier for egnethet på uteoppholdsarealene er de samme som for andre boliger (se ovenfor) Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet til opphold og lek før boligene kan tas i bruk.
Lek og uterom	Ved fortetting med ny bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges, se § 2.2.5. Lekeplasser og annet areal for barn- og unges aktivitet skal ha en gunstig form, ikke være støyutsatt, og ha en god beliggenhet i forhold til lys og sol. Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende turområder. Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.
Byakser #3	Viktige byakser er vist som bestemmelsesområde #3. Aksene er viktige siktakser, det tillates ikke oppført bygninger eller annet som sperrer siktlinjene. Tilgrensende arealer og bygninger skal utformes på en slik måte at

	aksene fremheves.
--	-------------------

RETNINGSLINJER

Lekeplasser og områder for aktivitet	Innen en avstand på 50 meter fra boligen bør det finnes en nærlekeplass som er synlig fra boligen. Arealets størrelse bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 150 m². I større områder bør det være minimum en nærlekeplass pr 25 boliger. Innen en avstand på 150 meter fra boligen bør det finnes en kvartalslekeplass. Arealet bør være tilpasset antall brukere, men ikke være mindre enn 1 daa. I større områder bør det være minst en kvartalslekeplass pr 200 boliger. Innen en avstand på 400 meter fra boligen bør det være et sentralt lekefelt/ballfelt. Arealet bør være minimum 2,5 daa.
--------------------------------------	---

1.5 PARKERING**PBL § 11-9 nr.5****BESTEMMELSER:**

For avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler for bebyggelsens behov gjelder følgende regler:	
1	Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer for 1-2 biler pr. bolig. Det skal også være oppstillingsplass for motorsykler, mopeder og sykler. For eneboligtomter skal situasjonsplanen vise en dobbeltgarasje pr tomt. I småhusbebyggelsen (eneboliger, to- og firemannsboliger, kjedehus og rekkehus) skal det være minimum en garasjeplass + en biloppstillingsplass (kan være foran garasjen hvis det er plass på egen tomt). For tette byboliger (blokker eller blokkliggende bebyggelse) skal det være minimum en garasjeplass + 0,2 gjesteplasser per bolig.
2	Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer etter følgende regler: a. Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria skal ha 1 plass pr. 50 m² gulvflate bebyggelse b. Sentrumsnære hotell/overnattingssteder skal ha 1 plass per 100 m² gulvflate bebyggelse. Med sentrumsnære menes i en avstand som gjør det naturlig å ferdes til fots til sentrum. Øvrige hotell/overnattingssteder skal ha 1 plass per 50 m². c. I tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler
3	Industri og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 100 m ² gulvflate i bebyggelsen.
4	Institusjoner, forsamlingslokaler, teatre, skoler, universiteter, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal ha oppstillingsplass for biler og ut- og innkjøringsforhold som kommunen i hvert enkelt tilfelle krever.
5	Ved offentlige anlegg for tjenesteyting skal det avsettes tilstrekkelig med besøksparkering, inkludert plasser for bringing og henting av barn i barnehager og skoler. Det skal som hovedregel ikke anlegges parkering for ansatte. Unntakene er: - Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne.

	- Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger - Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor området med kollektivdekning For helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer: - For beboere på sykehjem skal det anlegges for 0,1 parkeringsplasser per boenhet - For beboere i omsorgsboliger skal det anlegges 0,1 – 0,5 parkeringsplasser per boenhet.
6	Ved større byggeprosjekter bør parkeringsbehovet fortrinnsvis løses ved parkering i ett eller flere plan under bebyggelsen. For bolig-, forretnings- og næringsbebyggelse, kjøpesentre og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting innenfor sentrumsavgrensningen skal minimum 70 % av påkrevde biloppstillingsplasser legges under bygning eller i parkeringsanlegg. For boligprosjekter gjelder kravet ved flere enn 4 leiligheter.
7	Ved trinnvis utbygging skal det parkeringskrav som utløses av det enkelte byggetrinn ferdigstilles samtidig med at det aktuelle byggetrinn tas i bruk.
8	Parkeringskrav til studentboliger (definisjon i henhold til gjeldende forskrift) vil være lavere enn vanlige boliger og må vurderes spesielt for hvert område.
9	For studentboliger er det krav om 1 sykkelparkeringsplass per hybelleilighet og 2 per parhybelleiligheter.
10	Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.
11	Kommunen kan i helt spesielle tilfeller fravike kravet om p-plasser på egen tomt mot at det betales et frikjøpsbeløp. Ordningen kan bare brukes i de tilfellene kommunen har mulighet til å etablere tilfredsstillende parkering i området. Ordningen kan ikke brukes for boligparkering.

1.6 MILJØ, ESTETIKK, NATUR

PBL § 11-9 nr.6

BESTEMMELSER:

Estetikk	Utnytting av områder må vurderes i hvert tilfelle ut i fra strøkets karakter. Plassering av bebyggelse skal ta hensyn til terreng og topografi, og være tilpasset den natur og det landskap den inngår i.
Støy	Miljøverndepartementets til en hver tid gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Ved planlegging av ny støyvirkende virksomhet eller utvidelse av slik virksomhet, skal støyverdiene oppfylles. Tiltakshaver skal utarbeide støysonekart, samt foreslå avbøtende tiltak som vil skjerme eller redusere støy. Det er også krav om støydokumentasjon ved planlegging av nye støyømfintlige bruksformål nær støykilder.
Luftkvalitet	Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende. Miljøverndepartementets til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.
Natur-	Før igangsetting av tiltak skal virkningene på arter og naturtyper i berørt

mangfold	område være vurdert, og eventuelle avbøtende tiltak beskrives og gjennomføres.
----------	--

RETNINGSLINJER:

Estetikk	Estetisk kvalitet knytter seg til både historie, naturgrunnlag og menneskers bruk og opplevelse av omgivelser. I plan- og byggesaks sammenheng benyttes begrepet estetikk særlig om visuelle kvaliteter i byggverk og fysiske omgivelser. Bebyggelse og anlegg skal gis en arkitektonisk god utforming, tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht. material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, byggehøyder, samt være tilpasset det landskap og det natur det inngår i. Ny og eksisterende bebyggelse bør i størst mulig grad utnytte volum under skråtak og loft.
Folkehelse	Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Virkemidler for å fremme folkehelse kan blant annet være universell utforming, miljøfaktorer (støy og luftkvalitet), andre helsefremmende faktorer (tilgang til grøntarealer, tilrettelegging for fysisk aktivitet, solforhold), kriminalitets- og ulykkesforebygging og tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller, som sosiale møteplasser. Reguleringsplaner skal redegjøre for virkninger for folkehelse i planområdet og i influensområder.

1.7 KULTURMINNER**PBL § 11-9 nr.7****BESTEMMELSER:**

- By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet. - Ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker skal SEFRAK- registrerte bygninger gis en særskilt vurdering. - Ingen områder er avklart i forhold til fredete kulturminner dersom dette ikke framgår eksplisitt. For hvert område og i hver enkelt sak må tiltaket forelegges kulturminnemyndighetene for vurdering om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres. - For bygninger som inngår i "Verneplan for Rana – kommunedelplan kulturminner. Bygninger og anlegg" (Rana kommune 2002), gjelder vedtatte prosedyrer for saksbehandling

1.8 SKRED OG FLOM**PBL § 11-9 nr.8**

Registrerte fareområder er avsatt som hensynssoner. Se bestemmelser i 7. Generelt gjelder følgende:

BESTEMMELSER:

Skredfare	Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknader om bygge- og anleggstiltak etter plan- og bygningsloven skal sikkerhet i forhold til fare for skred være vurdert av fagkyndig, og dokumentert i hht teknisk forskrift og retningslinjer fra NVE.
-----------	--

Kvikkleire	I områder der kvikkleire er kjent, eller det blir påvist kvikkleire i et område, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Registrerte kvikkleireområder er i plankartet vist som hensynssone H130_1, se 7.1.
Flom	Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Det samme gjelder ved fornying og eller hovedombygging av eksisterende bebyggelse.

RETNINGSLINJER:

	Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig fare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire. Det bør vises forsiktighet når det gjelder hogst i terreng brattere enn 30 grader, da skogen har stor betydning for å holde på løsmasser og snø. Den som utfører tiltak innenfor hensynssonen, har ansvar for å påse at sikkerheten for seg selv og andre er ivarettatt.
--	--

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG**PBL § 11-7 nr.1****2.1 GENERELLE BESTEMMELSER****PBL § 11-9**

Generelle bestemmelser og retningslinjer i 1.2 – 1.8 gjelder for alle arealformål. I tillegg gjelder følgende for bebyggelse og anlegg:

BESTEMMELSER:

Større arbeidsplasser, offentlig og privat tjenesteyting og service, kulturinstitusjoner og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres innenfor området avsatt til sentrumsformål, eller så nært inntil dette at det er naturlig å bevege seg til fots mellom funksjonene og sentrum.

RETNINGSLINJER:

Arbeidsplasser og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud.

2.1 BOLIGBEBYGGELSE**PBL § 11-7, nr 1****2.1.1 Unntak fra plankrav****PBL §11-10 nr. 1**

BESTEMMELSER:

Følgende tiltak kan unntas fra plankravet, dersom dette ikke vil vanskeliggjøre utarbeidelse eller gjennomføring av reguleringsplan i byggeområde for boliger:

- Tilbygg, påbygg, ombygging eller oppføring av garasje/uthus for eksisterende bebyggelse.
- Mindre tilbygg, påbygg eller ombygging av eksisterende boligbebyggelse.
- Oppføring av en boenhet og evt. tillegg av utleiedel/sekundærbolig på inntil 65 m² BRA på eksisterende boligeiendommer, og fradeling av tomt for det samme, dersom dette ikke er i strid med vedtatt arealbruk eller pågående reguleringsplan. Boligene må tilfredsstille generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.2 - 1.8
- Installasjoner og bygninger som er del av kommunaltekniske anlegg.

Eksisterende boligområde mellom Munklia og Gamle Nesnavei er avsatt til boliger med plankrav. Det samme gjelder Vokterveien 4, 6, 18 og 20. Her kan tiltak som nevnt ovenfor tillates så lenge tiltak er innenfor byggegrenser mot offentlig vei og grøntareal som vist i plankartet, og utnyttelsen ikke er større enn 25% BYA. Boliger i Vokterveien ligger innenfor sikringssone for jernbane. Se bestemmelser 7.

2.1.2 Fysisk utforming av anlegg**PBL §11-10 nr. 2****BESTEMMELSER:**

Universell utforming	I reguleringsplaner med småhus skal minimum 30 % av boenhetene ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og universelt utformet uteareal. Med småhus menes eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus og kjedehus. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett.
Spesielle fokustema	<u>Felles for alle nye byggeområder:</u> Skredfare og eventuelle tiltak skal avklares i reguleringsplanen. <u>Byggeområdene Beltlia, Ytteren og Kjødalen-Varmorsletta, Selfors:</u> Hensynet til friluftsinteressene skal vektlegges ved detaljutforming av planen. Gode Turveiforbindelser og mulighet for skiløyper skal prioriteres. Det skal avsettes barnehagetomt i området, tidligst mulig langs vegen slik at trafikk i boligkatene unngås. Eksisterende tømmerveier og velteplasser skal ivaretas. Det skal sikres grønne korridorer med gangveger/turstier som binder sammen gammel og ny boligbebyggelse og friluftsområdet. I Beltlia må det reguleres samlevei gjennom området til marka. Sikringsbehovet for bekkeinntak til Langvatnet kraftstasjon må ivaretas. Området ved Kjødalen/Varmorsletta må få atkomst fra Brennslettveien. Dersom eksisterende lysløype ikke kan innpasses i reguleringsplanen må det gjennom planarbeidet avklares ny løsning for denne. <u>Byggeområdet Åenget:</u> Før utbygging kan skje må E6 være flyttet eller det må være bygget gang- og sykkelvei til Selfors. <u>Byggeområdet Nyheim:</u> Kjøreatomst skal være fra ny veg fra Storgata. Friområdet mot Kariåsveien skal bestå. Det tillates gangforbindelse til Kariåsveien, men ikke parkering eller annet som kan øke trafikken i Kariåsveien
Vokterveien	Allmenhetens tilgang til og ferdsel langs elvebredden skal ivaretas. Kantvegetasjon skal bevares, se for øvrig retningslinjer i 4.1, og bestemmelser og retningslinjer i 6.1, 6.2 og 6.3.

2.3 SENTRUMSFØRMÅL OG FORRETNINGER**PBL §11-7 nr. 1**

2.3.1 Fysisk utforming av anlegg**PBL §11-10 nr. 2****BESTEMMELSER**

Sentrum #5	Sentrumsområdet vist med formål og bestemmelsesområde (#5) skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle.
Byggehøyder	Byggehøyde innen området avsatt til sentrumsformål må vurderes gjennom hver enkelt reguleringsplan, men bør helst reguleres kvartalsvis (gjelder ikke Havmannaksen og Kirkeaksen som beholder dagens bestemmelser om 3 etg. Med eventuelt en 4 tilbaketrukket etg.). Ved regulering av økt byggehøyde blir det svært viktig å ivareta det offentlige byrom gjennom å vurdere f.eks følgende forhold: - Sol/skyggevirkning i forhold til kvartalet og tilgrensende byrom - Virkninger for naboskap - Lokalklima (f.eks vindforhold) - Parkeringsforhold - Estetikk
Handel	Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3.000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m² er bare tillatt innenfor område avsatt til sentrumsformål. Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer. Forretningsområdene utenfor sentrum (Mo handelspark, Verkstedveien og Byporten) skal benyttes til handel med plasskrevende varer som biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, elektrovarer, møbler og engrosvarer. Opplystingen er å anse som uttømmende. Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 1000 m² bruksareal. Det tillates ikke etablering av et tradisjonelt kjøpesenter med mange små og mellomstore forretninger, med atkomst fra innvendige felles gangarealer og møteplasser. Arealer til varemottak, lager, personalrom, administrasjon og kafé omfattes ikke av arealbegrensningen på inntil 3000 m² for hver av områdene Mo Handelspark, Verkstedveien og Byporten. Innenfor handelsområdet utenfor sentrum tillates det etablert inntil 12 000 m² BRA med <u>ny</u> handel innenfor den uttømmende opplystingen av varegrupper ovenfor. Handelsområdet må bygges ut innen 31.12.2024. Etter denne dato tillates ikke etablering av ny handel i området uten ny behandling gjennom rullering av kommunedelplanen eller utarbeidelse av ny reguleringsplan.

Fasader	Der det er krav til publikumsrettede virksomheter i 1. etasje, skal fasader mot det offentlige rom være åpen ved at minimum 50% av fasaden skal ha vinduer/gjennomsiktig glass. Det tillates ikke at innsyn fra fortau hindres ved tapetsering av vindusflater eller plassering av reoler inntil vinduer. Vindusutstilling tillates.
---------	--

2.5 RÅSTOFFUTVINNING

2.5.1 Unntak fra plankrav

PBL §11-10 nr. 1

BESTEMMELSER:

Eksisterende anlegg for Råstoffutvinning på Øijord er innarbeidet i plankartet uten plankrav. Vesentlig utvidelse eller endret drift av anlegget, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

2.6 NÆRINGSBEBYGGELSE (Industri, Lager)

Tre nye områder er innarbeidet i plankartet med plankrav. (Storsanddalsveien, Steinbekken og Innerhammeren). I tillegg Se 1.1. plankrav og opplisting av områder i 1.1.1. Øvrig næringsareal er regulert.

2.6.2 Fysisk utforming av anlegg

PBL §11-10 nr. 2

BESTEMMELSER:

Nærings-området Steinbekkhaugen	For forholdet til bekker i området, se generelle bestemmelser samt retningslinjer i 4.1 og bestemmelser og retningslinjer i 6. Næringsområdet er todelt. NÆ_1 tillates opparbeidet til tradisjonelt næringsareal, mens det i NÆ_2 tillates et for fjellanlegg under bakken. Området med plankrav er utvidet for å ta med atkomst til området. Skogatkomst må ivaretas.
---------------------------------	--

RETNINGSLINJER:

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

Det stilles krav om skjermende innhegning av næringstomter, dersom den aktuelle virksomhet tilsier dette. Følgende prinsipper skal gjelde:

- Visuelt skjemmende virksomhet skal skjermes med gjerde i tett utførelse, i nødvendig høyde og kvalitet, eller gjerde i åpen utførelse med bakenforliggende vegetasjonsbelte, eller med beplantede jordvoller i nødvendig høyde.
- Støyende virksomhet kan pålegges innhegnet med støydempende gjerde eller beplantet jordvoll i nødvendig høyde. Det vises til grenseverdier for støy i T-1442.

Arealer som grenser mot offentlig vei, herunder gang- og sykkelvei, skal ha opparbeidet grønn skjermingssone, som også skal beplantes med trær. Areal mellom bebyggelse skal være tilgjengelig og tilrettelagt for alle trafikanter (også gående/syklende og funksjonshemmede).

2.7 ANDRE TYPER ANLEGG

2.7.1 Unntak fra plankrav

PBL §11-10 nr. 1

Bruk	Dagens bruk av område tillates videreført. Ved vesentlig utvidelse eller endring av bruk må det utarbeides reguleringsplan.
------	---

2.7.2 Fysisk utforming av anlegg

PBL §11-10 nr. 2

Estetikk	Plassering og utforming av anlegg skal ta hensyn til terreng og topografi, og være tilpasset den natur og det landskap de inngår i.
----------	---

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

PBL § 11-7 nr. 2

Plankrav, se generelle bestemmelser 1.1 og 1.1.1.

3.1 FYSISK UTFORMING AV ANLEGG

PBL §11-10 nr. 2

RETNINGSLINJER

For krav til veg gjelder Statens Vegvesens vegnormaler.

Alle planforslag skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, samt virkningene for trafiksikkerhet og framkommelighet på berørt veinett.

Ved etablering av virksomhet skal det legges til rette for trafiksikkerhet og effektiv varelevering, primært på egen grunn.

Det må søkes gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transport middel.

Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.

3.2 AVKJØRSELER

PBL §11-10 nr.4

Statens vegvesen og kommunens avkjørselspolitikk synliggjøres her som retningslinjer.

RETNINGSLINJER:

Hovedveger skal gi god framkommelighet for bil- og kollektivtrafikken. Dette skal sikres gjennom restriktiv holdning til nye avkjørsler, og vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang/sykkelveg.

Fjernveier – Meget streng holdning (I)
E 6, E 12, og Fv 12

a	Veiene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også for driftsavkjørsler.
b	Gårdsbruks hovedavkjørsel bør kunne tillates når den tilfredsstiller de tekniske krav. For veger hvor det er særskilt vedtak om vegtype A eller B – avkjørselsfri veg – kan slik tillatelse ikke gis.
c	Driftsavkjørsler kan i særlige tilfeller tillates ved veger av vegtype B.
d	Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom til primærnæring som er bundet til arealene – tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.
e	Det bør gis ("ny") avkjørselstillatelse i forbindelse med fradeling av eksisterende bolighus når fradeling av et nytt bruksnummer ikke innebærer vesentlig økt eller endret bruk av den eksisterende avkjørsel. Det forutsettes at slik fradeling er ønskelig og at tillatelse er gitt i iht. Plan- og bygningsloven og landbrukslovgivning.

Hovedveier – mindre streng holdning (III)

Øvrige Fylkesveger og Kommunale veger med gjennomgangstrafikk

a	Antall direkte avkjørsler til vegene må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
b	Nye boligavkjørsler bør begrenses. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.
c	Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt gis.
d	Dersom ny eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel kan medføre økt ferdsel av mye trafikanter langs hovedvei, skal sikkerheten for slike trafikanter (vegstandard, trafikk tetthet, hastighet, g/s-veg, skulderbredde) vurderes før tillatelse gis.

Hovedveier – lite streng holdning (IV)

Kommunale veier uten gjennomgangstrafikk.

a	Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis under forutsetning av at de tekniske krav til avkjørselutforming oppfylles. Hvor forholdene ligger til rette kan atkomst henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel
---	--

4. GRØNTSTRUKTUR**PBL § 11-7
nr 3****4.1 GRØNTOMRÅDER****PBL §11-10**BESTEMMELSER:

Alle grøntområder i byutviklingsområdet skal bevares, og det er **ikke** tillatt med nedbygging av slike områder. Forslag om bruk av grøntarealer til andre formål, krever utarbeidelse av ny reguleringsplan og utbygger må dokumentere at det foreligger tungtveiende grunner for omdisponering. Grøntområder over 100m² skal ha et særlig vern. Korridorer mellom bebyggelsen og grøntområder og bebyggelse og marka skal opprettholdes.

Allmenhetens tilgang til og ferdsel langs vassdrag skal ivaretas. Områdene langs elvebredden på Ytteren, Mjølan og Selfors skal sikres for allmenheten. Langs elvebredden i Klokkehagen og videre oppover langs Gruben skal friluftslivet videreutvikles. I de sjønære områdene ved Hauknes og på Alteren skal friluftslivet styrkes. Tiltak som kan komme i konflikt med

allmenhetens friluftsinnteresser i disse områdene tillates ikke.

RETNINGSLINJER:

- Som grøntområder inngår alle områder avsatt til friområder og friluftsområder i vedtatte planer. Videre omfattes begrepet av skolegårder, parker og hager/parker ved institusjoner, offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål.
- Långs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Långs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

5. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, SAMT REINDRIFT (LNFR) PBL §11-7 nr 5

5.1 LNFR-1 PBL § 11-11 nr. 1

BESTEMMELSER:

1. Innenfor disse områdene tillates ikke fradelte tomt eller oppført bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring, dersom det ikke foreligger særskilte grunner for å dispensere. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse.
2. Massetak, vesentlige terrenginngrep eller annen er ikke tillatt. Massetak og vesentlig terrenginngrep tilknyttet til stedbundet næring kan tillates der det er geoteknisk forsvarlig. Se bestemmelser/retningslinjer i 1.8 Skred og flom For massetak, vesentlige terrenginngrep langs vann og vassdrag, se bestemmelser/retningslinjer i 6.2.
3. Landbruk/primærnæringsvirksomhet er den bestemmende arealbruken og går normalt foran de andre interessene. Unntatt fra dette er områder angitt med hensynssoner (viktige naturområder eller svært viktige friluftsområder).

RETNINGSLINJER:

1	Generelt skal det praktiseres en restriktiv holdning til dispensasjonssøknader.
2	Temakartene som følger planforslaget som linker fra planbeskrivelsen, herunder også flomsonekart, skredonekart m.v., er retningslinjer, og skal legges til grunn ved saksbehandlingen av plan- og enkeltsaker. Temakartene følger kommuneplanens arealdel som vedlegg og viser områder som er særlig viktig for landbruk, natur, friluftsliv, vilt, reindrift, verna vassdrag, båndlagte arealer m.v.
3	Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.
4	Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon til å utvide eller fradele

	boligeiendommer i LNFR-områder, forutsettes det at de generelle bestemmelsene følges.
5	Videre skal total bygningsmasse (inkludert bl.a. garasje og uthus) etter utvidelsen ikke bli større enn 220 m ² BRA, og samlet utnyttingsgrad på boligeiendommen skal ikke overstige 25 % BYA. Det kan tillates en utleiedel/ sekundærleilighet på inntil 65 m ² BRA pr. boligeiendom i tillegg til hovedleiligheten. Det kan imidlertid ikke tillates mer enn ett frittliggende uthus på inntil 20 m ² BRA og en garasje på inntil 70 m ² BRA. Innredning av leilighet i frittstående garasje, uthus eller lignende tillates ikke. Tiltakene må ikke være til ulempe for landskaps-, natur- eller friluftslivsverdier.
6	Dersom det etter en samlet vurdering kan gis dispensasjon for å utvide hytter, skal den totale størrelsen ikke bli større enn 100 m ² BYA. Maksimal størrelse for et frittliggende uthus er på inntil 20 m ² BYA, Tiltakene må ikke være til ulempe for landskaps-, natur- og friluftslivsverdier.
7	Tiltak i LNFR-områder som krever dispensasjon, skal sendes på høring til fylkeskommunen, fylkesmannen og til andre berørte statlige myndigheter hvis ansvarsområde blir berørt. For tiltak som er hjemlet i planen sendes også tiltaks- og delingssøknader på høring til statlig myndighet hvis det vurderes som ønskelig for å opplyse og behandle saken.

5.2 ANLEGG FOR PRODUKSJON AV ELEKTRISK ENERGI

PBL § 11-11 nr. 2

RETNINGSLINJER:

- a. Spredt næringsbebyggelse med formål energiproduksjon for å forsyne gården med energi tillates gjennom behandling av enkeltvis søknader. Tiltak må følge retningslinjene som er gitt i regionale planer for vindkraft og små vannkraftanlegg, jf. "Regional plan for vindkraft i Nordland" og "Regional plan for små vannkraftverk, Nordland fylkeskommune".
- b. Der tiltak behandles etter annen lovgivning (energiloven, vannressursloven og/eller vassdragsreguleringsloven) gjelder Plan- og bygningslovens krav om konsekvensutredninger. Dette gjelder kraftledninger i sentral- og regionalnettet, for vindkraftanlegg på mer enn 10 MW og større vannkraftutbygginger. Vindkraftanlegg over 5 MW behandles etter KU-bestemmelsene dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Små vannkraftanlegg som fritas for konsesjon, vil behandles etter dispensasjonsbestemmelsene i Plan- og bygningslovens § 19
- c. Tiltak som av NVE blir fritatt for konsesjonsbehandling, skal byggesaksbehandles på ordinær måte etter bestemmelsene i PBL. For utbyggingsplaner som må konsesjonsbehandles, skal det som hovedregel også utarbeides reguleringsplan.
- d. Følgende retningslinjer for utforming av energianlegg skal følges:
 - Naturlig kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal ivaretas på best mulig måte.
 - Rør skal som hovedregel graves ned og tildekkes.

- Det skal ikke foretas unødig kjøring i terrenget under anleggsperioden som kan forårsake terrengskader.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

**PBL § 11-7
Nr 6**

6.1 BRUK OG VERN AV VANNFLATE, VANNSØYLE OG BUNN. PBL § 11-11 nr 3

BESTEMMELSER:

Bekkelukking	Se bestemmelser i 1.2
Vannområdet Ranfjorden	Tiltak som kan hindre at miljømålene som er satt for vann og vassdrag i <i>Forvaltningsplan for vannområde Ranfjorden</i> er ikke tillatt. Dersom nye inngrep kan endre miljøtilstanden eller vanskeliggjøre miljøoppnåelsen, må kravene i vannforskriften § 12 være oppfylt. I områder med mye avrenning fra landbruk eller spredt bebyggelse, må tiltak gjennomføres for å begrense overgjødning. Se for øvrig bestemmelser for kantvegetasjon i 6.3.
Nasjonal laksefjord	I Ranfjorden er det forbud mot oppdrett av anadrome fiskeslag (laks, sjørøret og sjørøye) av hensyn til bevaring av den ville laksestammen.
Farled	Det skal ikke plasseres merder eller bøyer som kan komme i konflikt med farleden. Det tillates heller ikke tiltak som kan redusere fri dybde i leden.
Natur-område i vann	Engasjen naturreservat er båndlagt med hjemmel i naturvernloven, se 7.2. Egne bestemmelser gjelder for dette.

6.2 FORBUD MOT TILTAK I 100 M BELTE LANGS SJØ OG VASSDRAG. PBL § 11-11 nr 5

BESTEMMELSER:

- Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor 100 m – beltet langs sjøen, og i en sone på 50 m langs vann og vassdrag. Forbudet gjelder også iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger.
- Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag omfattes også av forbudet.
- Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak fra strandlinjen ut i vann eller vassdrag. Alle innretninger i vann, som ikke har landfast feste eller som fysisk ikke berører strandlinjen, omfattes også av byggeforbudet.
- Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet. Snauhogst skal ikke foregå nærmere enn 20 meter fra strandlinje og elvekant ved vassdrag med års-sikker vannføring
- Inngrep og aktiviteter i sjø og vassdrag som kan skade eller være til ulempe for

laksebestanden, er ikke tillatt. Forurensning og skadelig avrenning til sjø og vassdrag skal ikke forekomme.

RETNINGSLINJER:

- a. Strandsoner skal hovedsakelig tilrettelegges for allmenhetens rekreasjon og opphold. For evt. Bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides reguleringsplan
- b. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i 100-meterbeltet skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse hensynene er ivaretatt i planen.
- c. Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsformål. Dette for å sikre allmenn tilgang og reduseres inngrepets virkning i landskapsbildet. Unntak kan gjøres i spesielle tilfeller hvor hensynet til allmenn ferdsel, landskap og naturmiljø ikke blir berørt, eller intensjonene i dette punktet løses på annen måte gjennom reguleringsplanen eller kommune(del)plan. Dette må dokumenteres i forbindelse med utarbeidelse av plan. Bebyggelsen må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasje ned til og langs strandlinjen, med mindre alternativ passasje eksisterer eller kan etableres. Etablerte stier skal i hovedsak søkes ivaretatt i planleggingen.
- d. Dersom det legges til rette for utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming vektlegges særskilt for å ivareta natur- og landskapsmessige kvaliteter, samt allmenhetens tilgang.

6.3 UNNTAK FRA FORBUD MOT BYGGIG I 100 M BELTE LANGS SJØ OG VASSDRAG

PBL § 11-11 nr 4

BESTEMMELSER:

Nydyrking	Nydyrking i landbruksområder kan tillates 25 meter fra strandlinjen og elvekant.
Vanningsanlegg	Vanningsanlegg til jordbruksarealer omfattes ikke av byggeforbudet i og langs sjø og vassdrag.

RETNINGSLINJER:

Naust	Hvor det søkes om dispensasjon for fradeling og/eller bygging av naust skal følgende retningslinjer legges til grunn ved saksbehandlingen: a. Allmenhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Naust skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet. b. Naust må ikke plasseres på steder hvor slike bygg eller den aktiviteten som følger med vil være til skade for det biologiske mangfoldet i området. Dvs i områder med sårbar natur eller truede arter av fugler, fyr eller planter c. Naust og deler av naust tillates ikke innredet for opphold. d. Størst tillatt bruksareal er 40 m² ved sjøen og 25 m² ved innsjø. e. Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd skal det vises godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig. Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt skal være sikret ved tinglyst dokumentasjon.
-------	---

	f. Naust bør lokaliseres i nærheten av andre naust og tilpasses annen bebyggelse. g. Naustene skal bygges med saltak med takvinkel på 25-40 grader. h. Taket skal dekket av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning i. Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene j. Høyde over fundament skal ikke overskride 3,5 meter
--	---

7. HENSYNSSONER

PBL § 11-8

7.1 SIKRINGS-, STØY OG FARESONER

PBL § 11-8 c)

Generelle forsiktighetkrav, se generelle bestemmelser/retningslinjer i 1.8

BESTEMMELSER:

Sikringssoner	
Høyde-restriksjoner flyplass H130_1 (#2)	Høyderestriksjonene for ny flyplass ligger i hovedsak langt over terreng. Hele sikringssonen er illustrert med bestemmelsesområde #2. Områder hvor terrenget gjennomskjærer restriksjonsflata er vist som H130_1. Innenfor disse sonene må alle bygge- og anleggstiltak med høyde over 9 m forelegges luftfartsmyndighetene. Eventuelle nye boliger eller arbeidsplasser innenfor sonen må forelegges luftfartsmyndighetene.
Jernbane H130_2	I uregulerte områder er sikkerhetssone langs jernbanen vist med H130_2. Innenfor sikkerhetssonen er det et generelt byggeforbud. Eventuelle dispensasjoner innenfor sikkerhetssonen må forelegges banemyndighet.
Faresoner	
Kvikkleire H310	Registrerte kvikkleireområder er vist som H310. Innenfor sonen er det et generelt byggeforbud. Eventuelle dispensasjoner fra byggeforbudet må forelegges NVE I områder der kvikkleire er kjent, eller det blir påvist kvikkleire i et område, må områdestabiliteten dokumenteres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres.
Høyspent ledninger. H370	Fareområde i forbindelse med høyspentanlegg er vist som H370. Innenfor området må bygninger etableres med avstand til kraftledning slik at en overholder krav etter regelverk under el-tilsynsloven. I sonen er det forbud mot tiltak som kan være til hinder for kraftoverføringen.

7.2 SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, FRILUFTSLIV, LANDSKAP ELLER BEVARING AV NATUR ELLER KULTURMILJØ

PBL § 11-8 c

BESTEMMELSER:

Følgende områder inngår:	
Hensyn-friluftsliv	Svært viktige friluftsområder er i plankartet vist som H530. I disse områdene skal det ikke etablere ny bebyggelse og anlegg som kan komme i konflikt med

H530	bruken av områdene til friluftsliv.
Bevaring naturmiljø H560	Bevaring naturmiljø Åga, Mjølan, Yttrabekken, Alterhaug (2 stk). Innenfor områdene tillates ikke inngrep som kan komme i konflikt med bevaring av naturmiljøet.
Bevaring kulturmiljø H570	Bygg og konstruksjoner som inngår i verneplanen for Rana og som ligger i uregulert område er vist som H570. Dette gjelder Grøvabrua på Alteren, Kvernhus i Åenget, Skistua på Hammeren og Davegården på Ytteren. For disse gjelder behandlingsreglene i verneplanen.

7.3 SONE FOR BÅNDLEGGING

PBL § 11-8 d

BESTEMMELSER:

Båndlegging naturvern H720	Engasjyen naturreservat, Alterhaug Naturreservat og Furu i Vatnadalen er båndlagt etter lov om naturvern. Innenfor båndlagte områder er arealbruken fastlagt med hjemmel i særlov. Tillatelse til tiltak kan bare gis når særlovsmyndigheten har godkjent dette.
-------------------------------	--

7.4 SONE HVOR GJELDENE REGULERINGSPLAN FORTSATT SKAL GJELDE

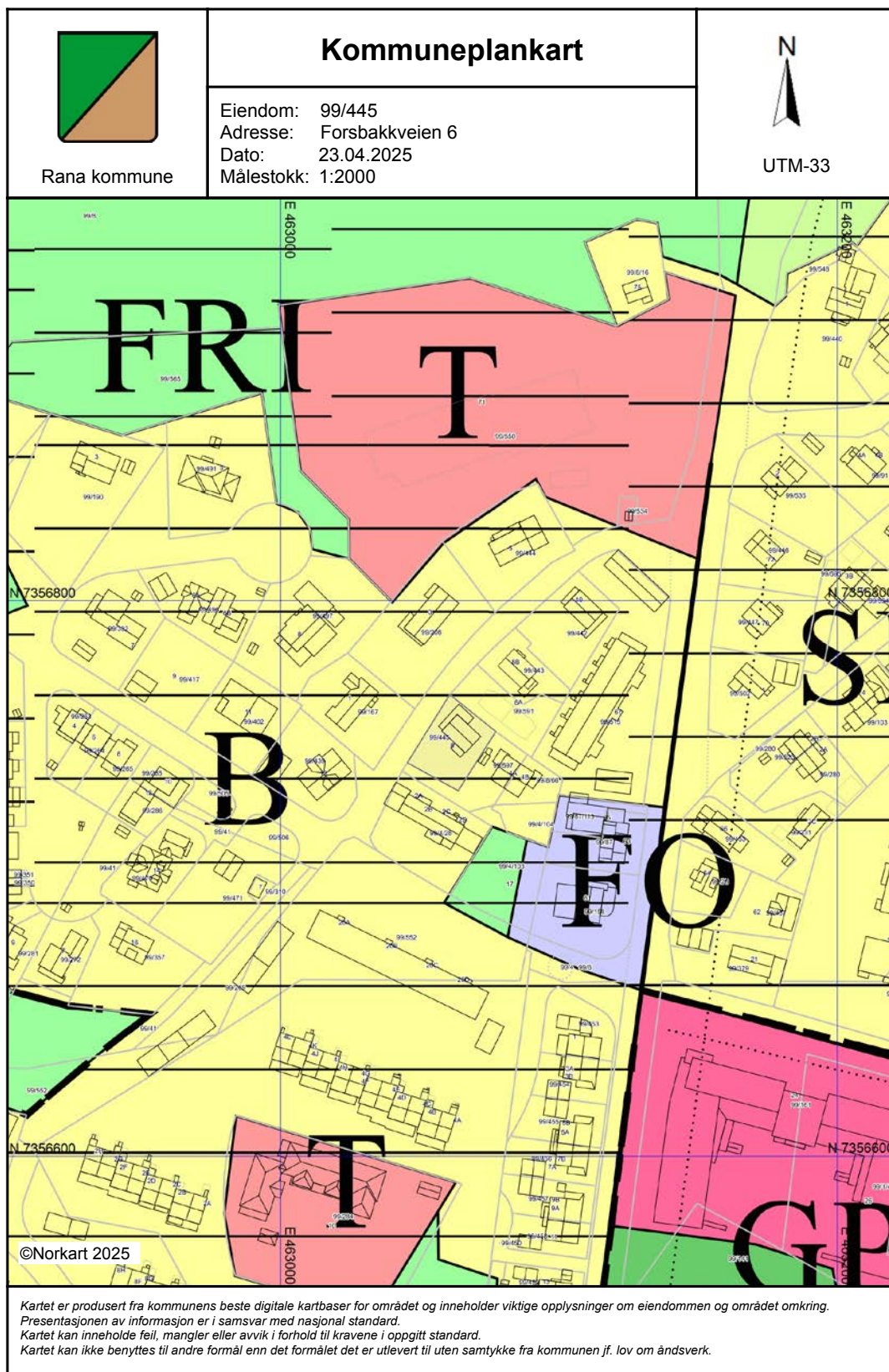
PBL § 11-8 f

BESTEMMELSER:

Detaljerings sone H910	Alle gjeldende reguleringsplaner som videreføres uendret er vist med Hensynsone H910. Planer som oppheves helt eller delvis, er vist som område med plankrav.
---------------------------	---

*Revisjon 3.02.2016

Opplisting av bestemmelsesområder som inngår i planen er tatt med i bestemmelsene. (Ingen endringer i innhold i plan eller bestemmelser.)



Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

Kommunen får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis en bygning mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Dette kan være spesielt aktuelt hvis man skal selge. Hvordan vi kan løse dette, er avhengig av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

Arbeider som er søkt om og tillatt før 1. januar 1998, skal være avsluttet med en ferdigattest. Hvis kommunen ikke har gitt ferdigattest til arbeid som er gjort før denne datoen, har vi ikke lenger lov til å gjøre det.

Hvis bygningen er søkt om og kommunen har gitt tillatelse til den, er den lovlig satt opp. Men for å kunne bruke den, må man ha en brukstillatelse som man må søke kommunen om. For å få en brukstillatelse i slike tilfeller, må det utarbeides en tilstandsrapport av et firma som har den nødvendige kompetansen.

Tilstandsrapporten skal blant annet inneholde svar på om

- bygget er bygd slik det var søkt om?
- bygget er sikkert?

Hvis bygget ikke er bygd slik det var søkt om, kan det være nødvendig å søke om tillatelse for det som er annerledes enn på de opprinnelige tegningene. Hvis det er noe med bygget som gjør det farlig for liv og helse, kan ikke kommunen gi brukstillatelse før dette er rettet opp i.

Byggesøknader som er sendt inn mellom 1. januar 1998 og 30. juni 2010

Disse arbeidene skal være avsluttet med ferdigattest. Dette gjelder ikke de arbeidene som ble behandlet som meldesaker. Les mer om dette lenger ned i brevet i avsnittet «Meldingssaker – mindre arbeider det er søkt om før 1. juli 2010».

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?

Hvis kommunen har gitt en midlertidig brukstillatelse, kan vi gi en ferdigattest nå. Hvilken dokumentasjon vi trenger for å gi en ferdigattest, er avhengig av omfanget av det arbeidet som gjensto da vi ga brukstillatelsen, og hvor komplekst dette arbeidet var. For eksempel er det nok med en egenerklæring fra eieren hvis de arbeidene som gjensto ikke var ansvarsbelagte. Hvis de derimot var ansvarsbelagte, kan vi gi en ferdigattest basert på en erklæring fra de firmaene som er ansvarlige for arbeidet.

Hvis kommunen ikke har gitt en midlertidig brukstillatelse, må enten de firmaene som hadde påtatt seg ansvaret i byggesaken, eller de nye firmaene som har tatt over ansvaret, gå god for de arbeidene som er utført. I slike tilfeller kan vi pålegge en uavhengig kontroll av de arbeidene.

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?

For å kunne få en ferdigattest nå, må den som er ansvarlig søke om ferdigattest etter de kravene som gjaldt før 1. juli 2010. I noen av tilfellene er det krav om at søknaden inneholder kontrollerklæringer, en sluttrapport for avfallshåndtering, dokumentasjon på at eventuelle vilkår i tillatelsen er oppfylt osv.

Har kommunen kun gitt en rammetillatelse?

Hvis rammetillatelsen er utløpt, må det søkes på nytt. Det er egne regler for hvor lenge en rammetillatelse varer. Ta kontakt med seksjon for byggesak for å avklare dette i hver enkelt sak.

Den nye søknaden må følge dagens regelverk. Hvis det ikke har skjedd endringer som har betydning for hvordan kommunen skal vurdere søknaden, kan de eksisterende tegningene brukes i den nye søknaden.

Er ansvarlige firma konkurs? Eller opphørt?

Hvis et firma som har hatt ansvar for arbeider er konkurs, eller ikke lenger eksisterer, må et nytt firma overta ansvaret for arbeidene. Det firmaet som skal overta ansvaret, må sende inn en ny erklæring om ansvar som beskriver

- hva det tidligere ansvarlige firmaet hadde ansvaret for
- hvilket arbeid det nye firmaet tar ansvar for

Dette må de gjøre slik at det går klart fram hvilket arbeid de ulike firmaene har hatt og skal ha ansvar for.

Meldingssaker – mindre arbeider som er søkt om før 1. juli 2010

Før 1. juli 2010 var det ikke krav om at en meldingssak skulle avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal heller ikke gi en slik attest i ettertid. Dette kan gjelde garasjer, boder og lignende mindre arbeider.

Noen meldingssaker ble omgjort til vanlige byggesøknader. Disse skal ikke ha ferdigattest hvis det ikke var krav om det i tillatelsen. Hvis det ikke er gitt ferdigattest i en slik sak, må man søke om det. For å få ferdigattest i slike tilfeller, er det et krav at eieren bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med den tillatelsen som kommunen ga.

Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

Det er ingen unntak for byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010. Alle de søknadspliktige arbeidene som er søkt om etter denne datoen, skal avsluttes med ferdigattest.

Den som har søkt om tillatelse, skal sørge for at arbeidet får ferdigattest. De som kan gjøre det er

- **den ansvarlige søkeren**
Kommunen skal ha en bekreftelse på at alle samsvarserklæringene er mottatt og at arbeidene innenfor ansvarsområdene er avsluttet. Dette gjør man ved å sende inn en oppdatert gjennomføringsplan og eventuelt en erklæring fra selvbygger.
- **tiltakshaveren/eieren**
Tiltakshaveren/eieren skal bekrefte at arbeidene er utført i tråd med tillatelsen. Dette gjør man ved å sende inn en søknad om ferdigattest.

Er ikke arbeidet søknadspliktig?

Kommunen skal ikke gi ferdigattest hvis arbeidet ikke er søknadspliktig. Arbeid som man ikke trenger å søke om, skal meldes til kommunen senest 4 uker etter at de er gjennomført.

Revidert 9. mai 2023

	Rana kommune	
	Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana	
	Telefon: 75 14 50 00	
	E-post: postmottak@rana.kommune.no	
		Dato: 23.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	99	Bnr:	445	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Forsbakkveien 6, 8613 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein med stålrørsforing	Aktiv	1	4 år	2014	2024

Kommentar: Feietjenesten fraråder fyring før skorsteinen er feiet og kontrollert.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	10 år	2021	2021
H0201	10 år	2021	2021

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

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
Ikke godkjent takstige	Parkert ved fyringsforbud

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist
19.11.2024	Fyringsforbud	

Gebyr for feiing og tilsyn

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

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2025):

Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet.

Kommentar: Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Forsbakkveien 6, 8613 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.

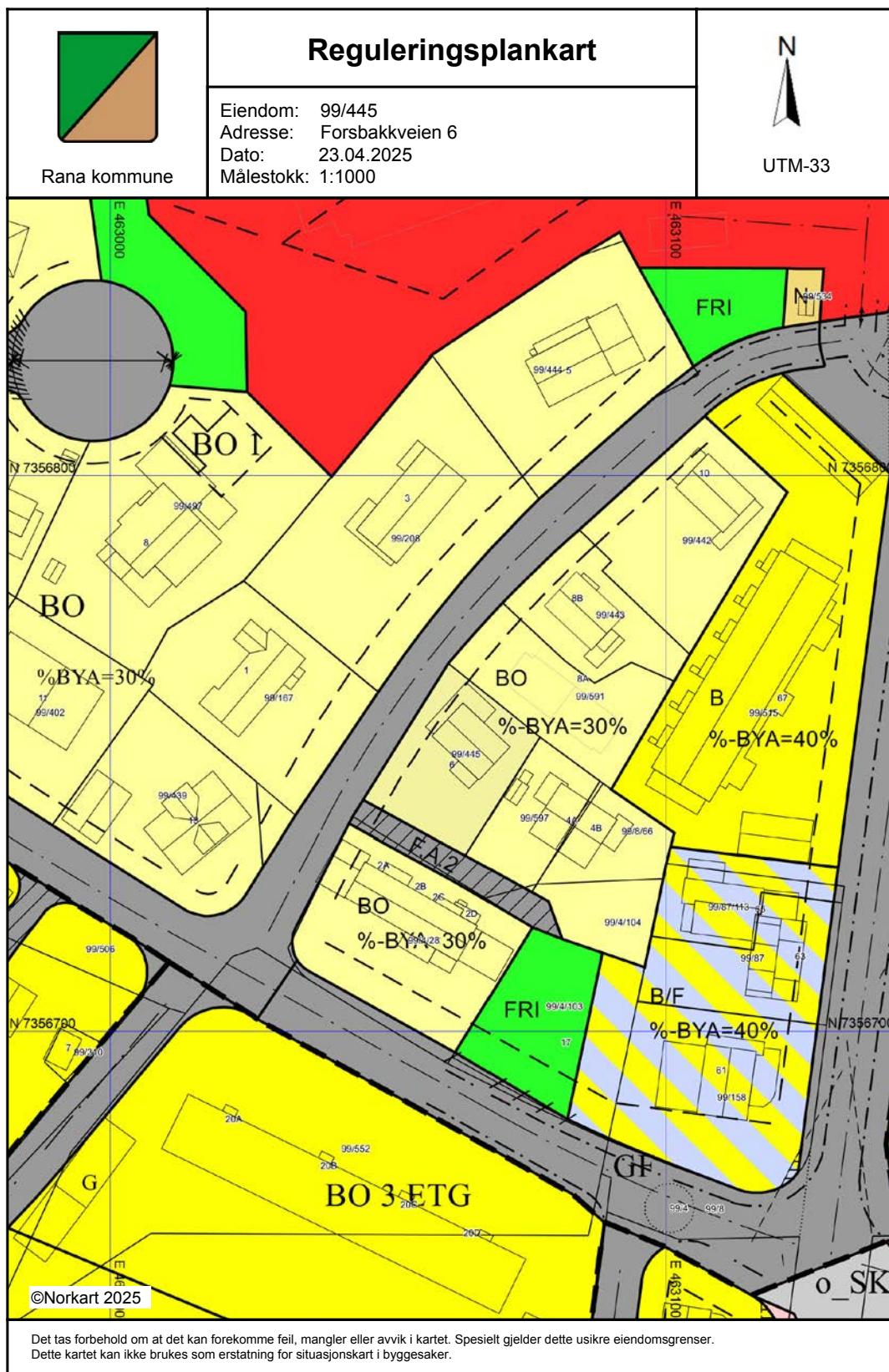
Id	KDP2013		
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	16.06.2014		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf		
Delarealer	Delareal	568 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn #4		
	KPBestemmelseHjemmel	krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	
	Delareal	568 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn #2		
	KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg	
	Delareal	568 m ²	
	KPHensynsonenavn H910		
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Delareal 568 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	4042
Navn	Forsbakkheia, Selfors
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/3523/4042_Bestemmelser_1931.pdf
Delarealer	Delareal 568 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BO



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykkelstasjon)
-  Kjøreveg
-  Gate med fortau
-  Anlegg for lek
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Bolig/Forretning
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Institusjon
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggegrænse
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

**Rana kommune**

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 24.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

2000 Restanser og legalpant

Gnr:	99	Bnr:	445	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Forsbakkveien 6, 8613 MO I RANA						

Utestående fordringer på eiendommen:**Ubetalte kommunale avgifter og eiendomsskatt :**NEI: ☒JA : ☐ Ta kontakt med Regnskapsavdeling Rana kommune Regnskap@rana.kommune.no



Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

Utskriftsdato: 23.04.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	99	Bruksnr.	445	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Forsbakkveien 6, 8613 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

166

Nabolagsprofil

Forsbakkveien 6 - Nabolaget Nedre Selfors - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Selfors sykehjem Linje 2, 100, 200, 373	3 min 0.3 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	9 min 5.2 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	12 min

Skoler

Selfors barneskole (1-7 kl.) 159 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Lynghheim skole (1-7 kl.) 272 elever, 17 klasser	23 min 2 km
Gruben barneskole (1-7 kl.) 423 elever, 21 klasser	7 min 3 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 824 elever, 49 klasser	7 min 2.7 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	21 min 2 km

«Det er kort vei til barnehager, skolen, butikk, buss og til flott turterreng. Stille og rolig strøk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Naboskapet

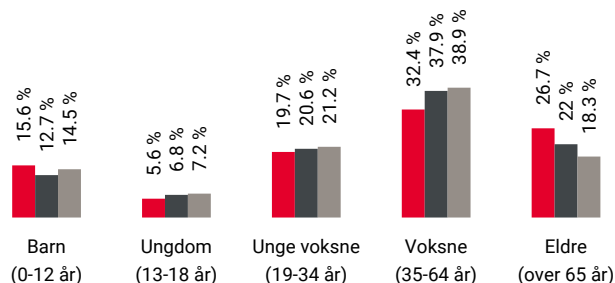
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Selfors	622	309
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Selfors barnehage (1-5 år) 61 barn	4 min 0.4 km
Engveien barnehage (0-5 år) 49 barn	7 min 0.7 km
Barnehagen Småtroll (1-5 år) 73 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Selfors Post i butikk, PostNord	5 min 0.5 km
Rema 1000 Ranenget Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	15 min 1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



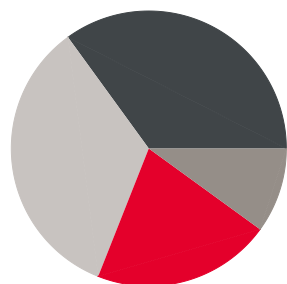
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Selfors Idrettspark	5 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.4 km
	Sagbakken Idrettspark	21 min
	Ballspill, fotball, friidrett	1.8 km
	Feel24 Mo Gruben	6 min
	Feel24 Mo Ytteren	7 min

Boligmasse



- 21% enebolig
- 35% rekkehus
- 10% blokk
- 34% annet

Varer/Tjenester



AMFI Mo i Rana

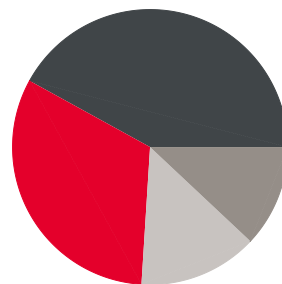
9 min



Ditt Apotek Ytteren

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 42% 6-12 år
- 12% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



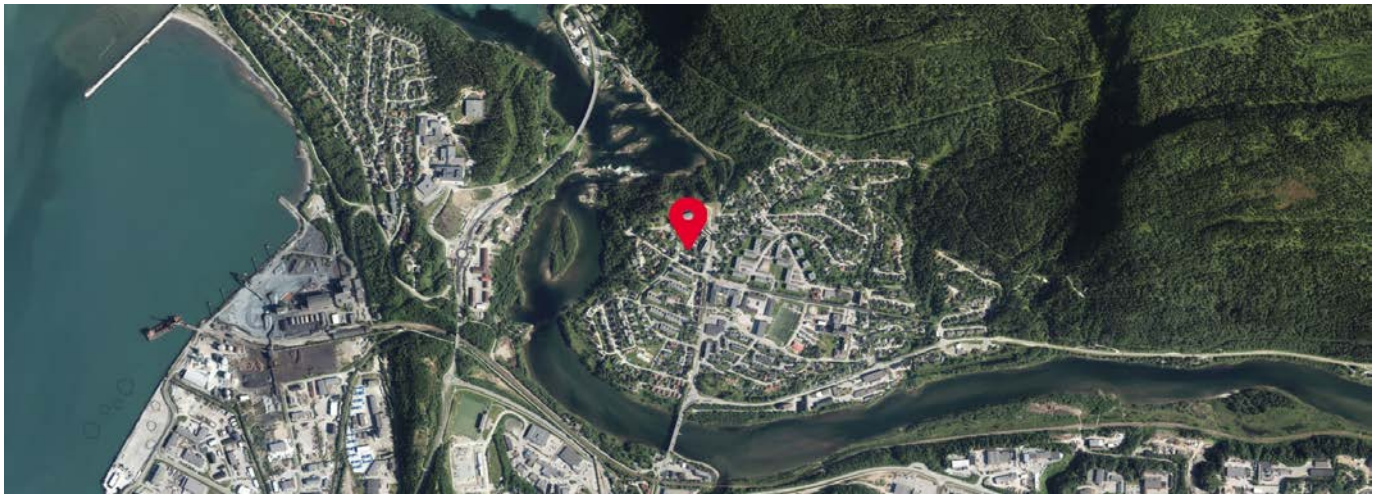
0%

44%

- Nedre Selfors
- Mo i Rana
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Forsbakkveien 6
8613 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Oppdragsnummer:

Telefon: 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre