



aktiv.

Litlåsen 16, 8610 MO I RANA

Gruben - Innholdsrik enebolig i et attraktivt område, romslig tomt og meget barnevennlig.



Eiendomsmegler MNEF

Roger Clausen

Mobil 957 77 529

E-post roger.clausen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 500 000,-
Omkostn.:	Kr 113 890,-
Total ink omk.:	Kr 4 613 890,-
Årlig festeavgift:	Kr 6 426,-
Selger:	Lena Mari Johansen Ronnie Svingen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1968
BRA-i/BRA Total	190/190 kvm
Tomtstr.:	918 kvm - festet tomt
Soverom:	5
Antall rom:	7
Gnr./bnr.	Gnr. 22, bnr. 4
Fnr.:	122
Oppdragsnr.:	1807260009

Gruben - Innholdsrik enebolig i et attraktivt område, romslig tomt og meget barnevennlig.

Velkommen til Litlåsen 16, en romslig enebolig beliggende i det attraktive området Gruben, Mo i Rana. Eiendommen har kort avstand til Klokkehagen elvepark, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Området har et rikt tilbud av skoler, barnehager, butikker og offentlig transport, samt gode solforhold og utsikt mot sør.

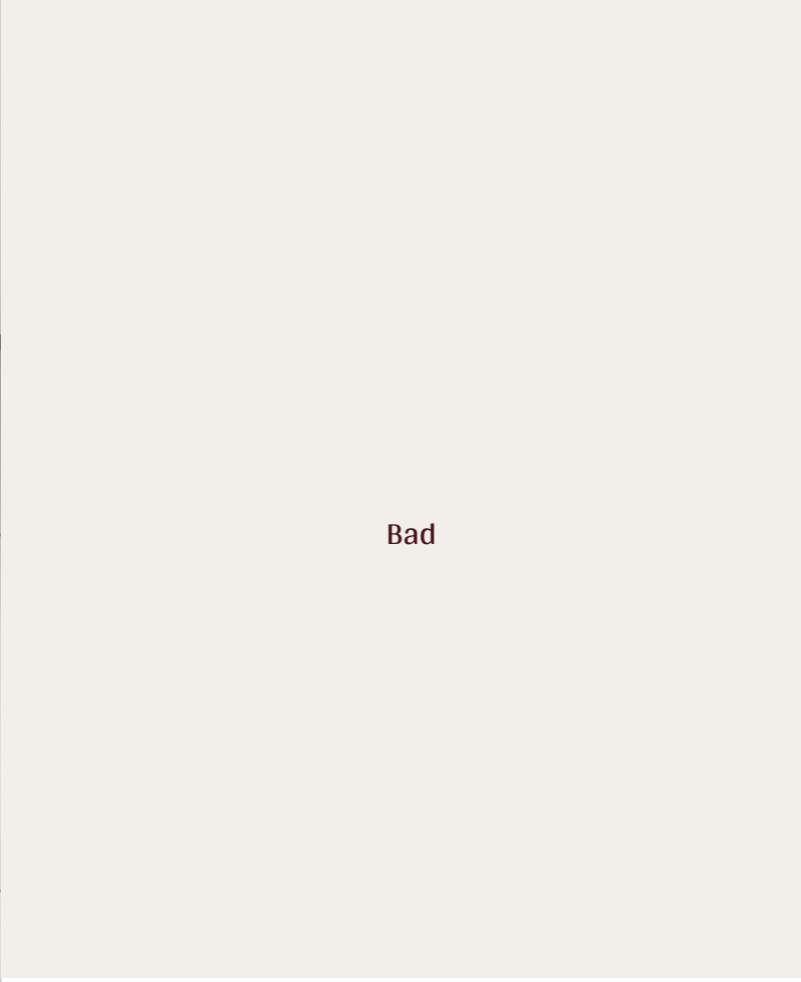
Boligen, oppført i 1968, har et bruksareal på 190 m² fordelt på to etasjer. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, fem soverom, to lekre bad, bod og kott. Uteområdet består av en opparbeidet tomt med plen, prydbusker og en stor terrasse, delvis takoverbygd med utgang fra stuen. Eiendommen har gruslagt innkjørsel med parkering for flere biler.

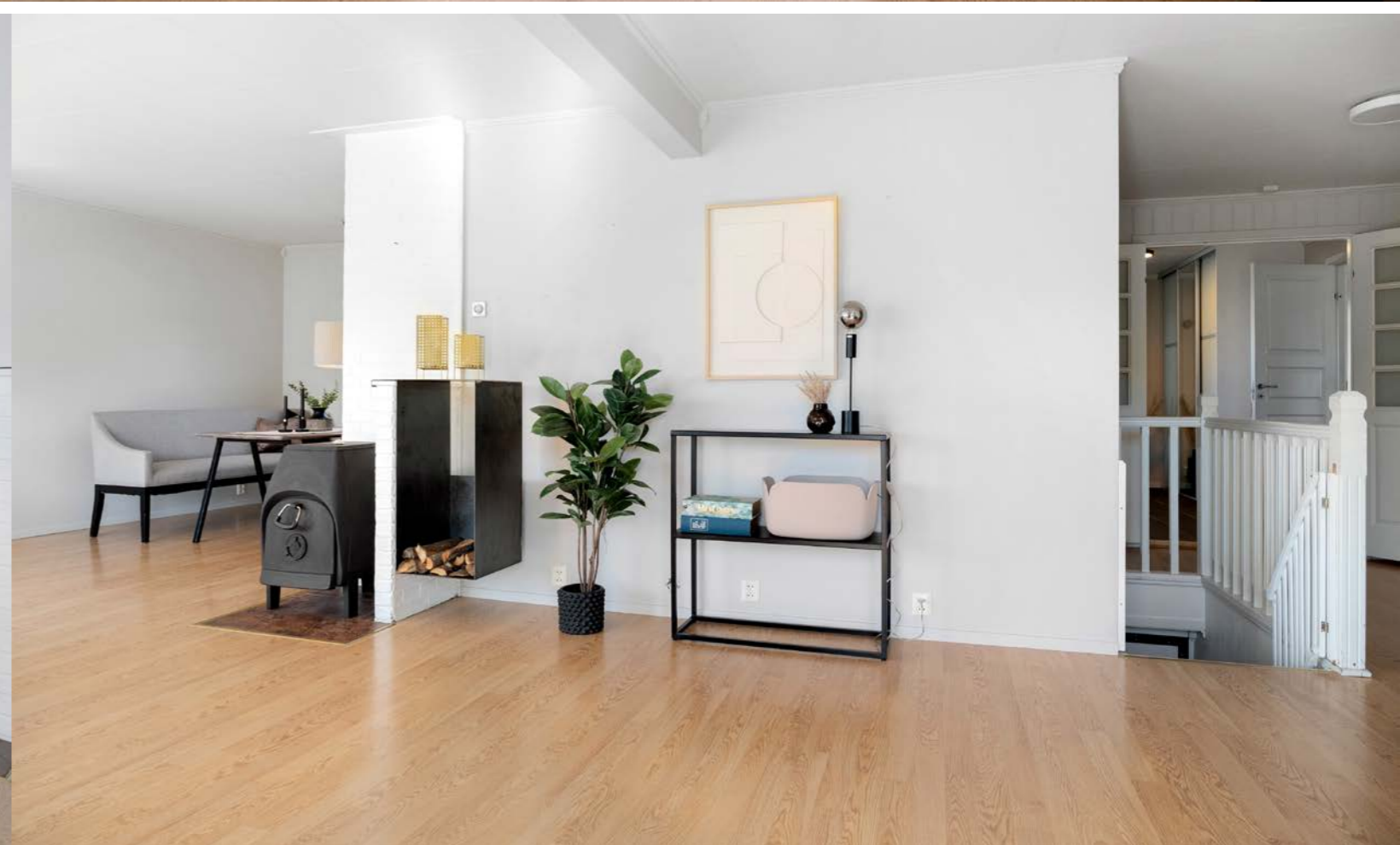
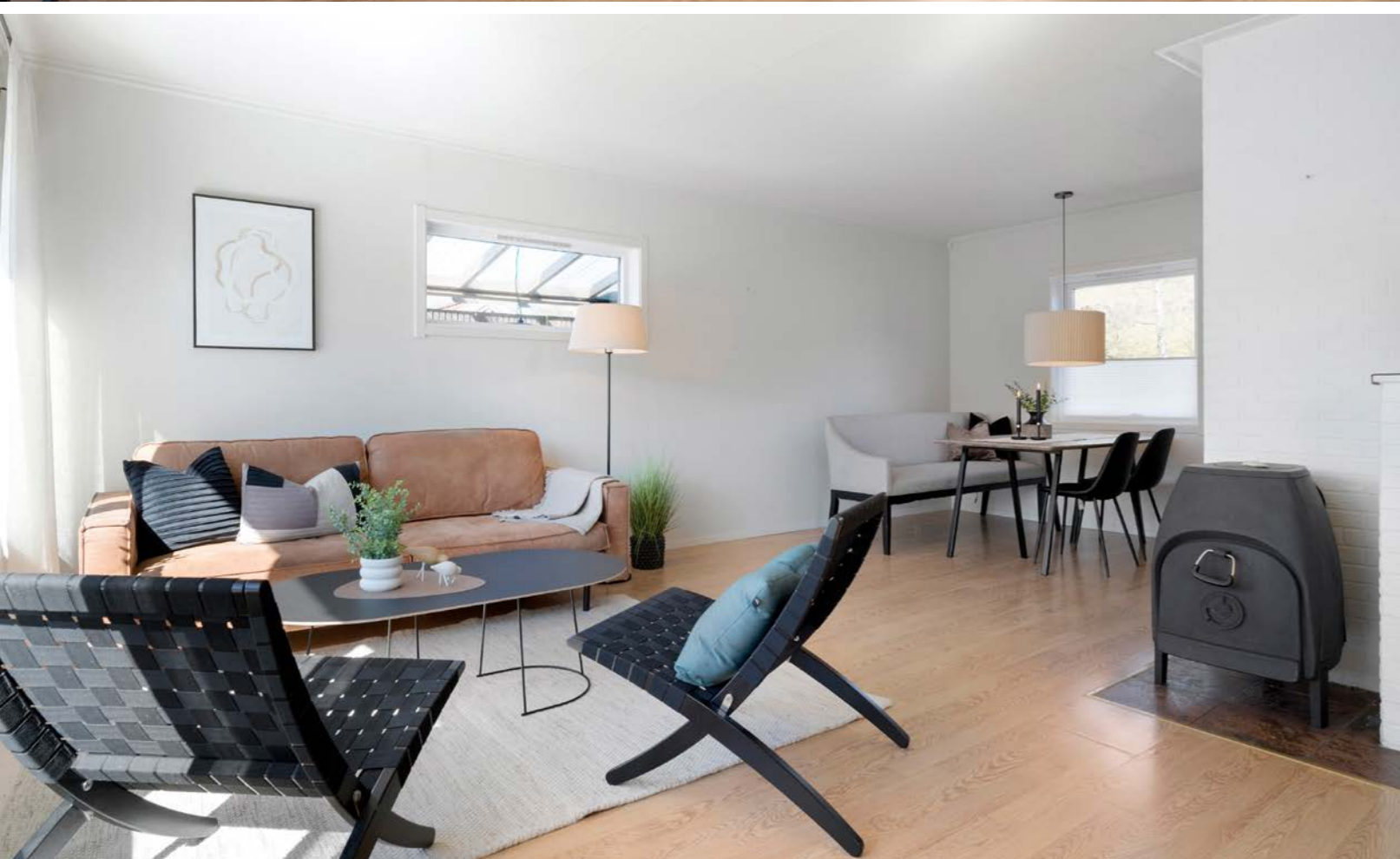


Innhold

Velkommen	2
Plantegning	18
Om eiendommen	22
Egenerklæring	79
Forbrukerinformasjon	152
Budskjema	153

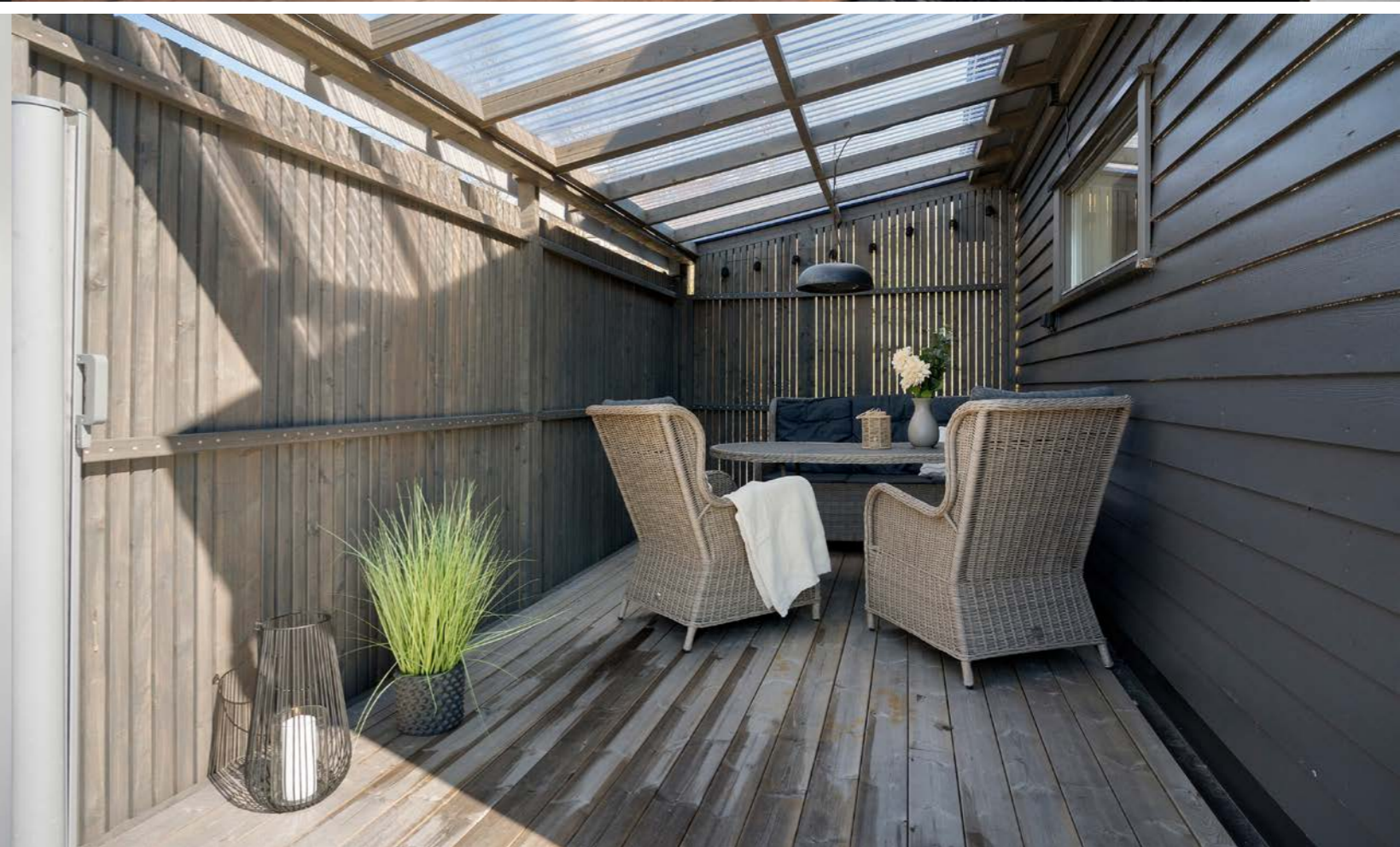
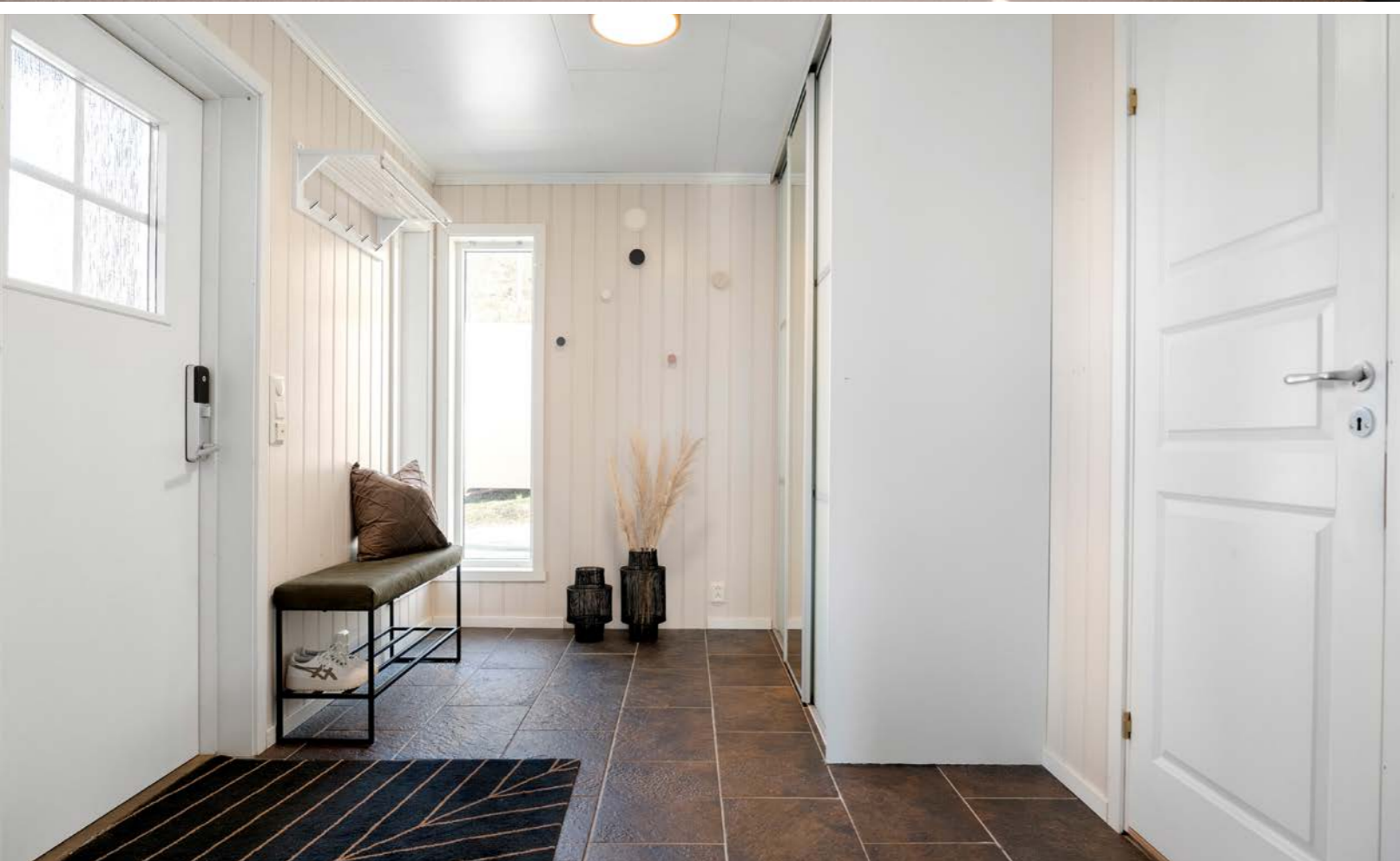














Plantegning

1. etasje




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 kvm

BRA totalt: 190 kvm

TBA: 47 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 92 kvm Entré, gang, stue, kjøkken, bod, bad. og 2 soverom.

U.etasje: Trapperomsgang, gangareal, kott, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

47 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert

20.04.1967, og 09.05.2007 mottatt fra kommunen.

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

1. etasje:

-Tegningene fra 09.05.2007 stemmer med dagens bruk, men døren til kjøkkenet er fjernet og kjøkkenet har adkomst fra spisestuen.

Sokkeletasje:

-Sokkeletasjen har i dag en helt annen opprommindeling enn hva tegningene fra 20.04.1967 viser. Tegningen fra 09.05.2007 viser ikke rominndelingen i sokkeletasjen.

-Selger opplyser at det er ett kryprom under gulvet i kjelleretasjen. Dette fremkommer ikke på tegninger og har ikke adkomst eller ventilering.

Fasade:

-Terrassen mot sør fremkommer ikke på tegningene.

-Sokkeletasje med tilbygg fremkommer ikke på tegningene.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

918 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet terrassert tomt med plen og prydbusker. Tomten ligger i ett skrående terreng men er planert og opparbeidet med romslig plen og grøntareal. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Normalt gode parkeringsmuligheter i innkjørsel med oppstillingsplass for flere biler. Tomten har gode sol- og lysforhold med utsikt mot sør, ellers nærliggende bebyggelse. Tidligere eldre garasje er revet.

Årlig festeavgift

Kr 6 426

Festetid

99 år

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Siste regulering var i 2023 (engangsløftet), neste regulering av festeavgiften vil skje i 2033, det blir da regulert etter konsumprisindeks.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten.

Kontaktperson Viggo Gruben (mobilnummer kan fås ved henvendelse til meglerkontoret).

Festekontrakt datert

18.04.1968.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, cirka 6 kilometer fra sentrum av Mo i Rana. Området er veletablert og attraktivt, med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark, som tilbyr aktiviteter både sommer og vinter.

Området Gruben byr på et bredt spekter av servicetilbud, som f.eks dagligvarebutikk, frisør, treningssenter, idrettshall, barnehager, skoler og høgskoler.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området er i hovedsak bebygget med eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærhet til barneskole og flere barnehager.

Skolekrets

Gruben skolekrets for barnetrinnet og Rana ungdomsskole for ungdomstrinnet

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området inkluderer flere ruter som knytter Litlåsen til Mo sentrum og andre bydeler.

Bygningssakkyndig

Lars Emil Brattland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1968.

Bygningen er fundamentert med støpt betongsåle på grunn av ukjente masser. Grunnmuren og kjellerytterveggene er av betong.

Dreneringen er fra byggeåret, men ble skiftet langs fasaden mot øst i 2015. Taknedløpene føres ned i rør under bakken, og det er synlig grunnmursplast rundt deler av boligen.

Ytterveggene består av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjonen er et saltak av tre, med undertak av eldre eternittplater. Taket er tekket med stålplater.

Eiendommen har renner og nedløp av metall. Pipen er tekket med et heldekkende beslag.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag, og i sokkeletasjen er det en stubbloftskonstruksjon.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedinngangsdøren er en malt, isolert dør med 3-lags isolerglassfelt. Terrassedøren er en to-fløyet dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Døren til boden er en malt tredør, og inngangsdøren i sokkelen er en isolert tredør med glassfelt.

Eiendommen har en terrasse med en trekonstruksjon som er innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Det er også en terrasse ved inngangsdøren. En tretrapp fører til terrassen ved inngangsdøren.

Verditakst

Kr 4 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

2025 - Badet i hoved etg er overflateoppusset.

2024 - Microsement på vegger og malt tak og gulv.

Nytt dusjkabinett, ny baderomsinnredning og nytt wc er satt inn. Badet i kjeller er totalrenovert.

Billedokumentasjon av utførelsen kan fremlegges.

Arbeidet er utført av ufaglært.

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

Et av vinduene i stuen er punktert.

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

2015 - Drenering langs fasade øst skiftet av tidligere eier.

Arbeid utført av ufaglært.

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

Byttet vann og kloakk fra påstikk innvendig til kommunalt.

Arbeid utført av K.Hanssen RØR, 2021.

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

2007 - Påbygget inngangsparti og soverom av tidligere eier.

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

2024 - Trapp ved inngangsparti byttet dekke og satt

opp spilevegg. Altan- byttet dekke og utvidet med pergola på øst vegg.

2023 - Det er etablert sluk/drenering i innkjørsel med varmekabel.

2022 - Det er gjort opparbeiding av uteområde, satt opp gjerde rundt hele tomten.

Selger opplyser at arbeidet er utført av faglært i 2022, 2023 og 2024.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 98 kvm: Entré, gang, stue, kjøkken, bod, bad, og 2 soverom

TBA 47 kvm: Terrasse og balkongareal

Sokkeletasje:

BRA-i 92 kvm: Trapperomsgang, gangareal, kott, bad og 3 soverom

Standard

Pen enebolig i svært barnevennlige omgivelser i ett meget attraktivt område på Gruben! Her har du plass til storfamilien med hele 5 soverom fordelt i 2 etasjer. Begge bad er superlekre og ble oppusset henholdsvis 2024 og 2025.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2005 med profilerte trefronter, laminerte skrog og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er fliser på veggen over benken og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som stekeovn, kjøleskap, koketopp og oppvaskmaskin er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet ble overflateoppusset i 2025 og har vegger

med microsement og sparklet og malt himling. Gulvet er et støpt betonggulv som er malt over tidligere fliser, og det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet er utstyrt med innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Bad sokkeletasje:

Badet ble pusset opp i 2024 og har våtromsplater på veggene og himlingsplater i taket. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med lys, dusjhjørne med dusjgarnityr og rainshower, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, fliser og teppebelegg.

Vegger: Malte plater og tapet.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber. Fordelerne er montert på veggen i kott. Det er stengekran på hver rørkurs og utvendig stoppekran i innkjørsel.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget går ut over tak. Stakepunkt er plassert bak luke i veggen i sokkeletasjen.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

- Varmtvannstank: Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2015 er plassert i kottet i sokkeletasjen. Tanken står i en kasse med smurt membran.

- Andre VVS-installasjoner: Luft-til-luft varmepumpe

av merket Panasonic i 1. etasje.

TILSTANDSGRADERINGER

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig:

Taktekking

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

Takplatene har rustdannelser i nedre del og i skjøter.

Bungel i enkelte takplater.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Selger opplyser at takstige blir montert før salg/eierskifte.

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

Rustdannelser på takrenner og nedløp.

Bungel på takrenne ved inngangspartiet.

Veggkonstruksjon

Deler av kassebordet på hjørnet mot sør-øst mangler.

Avflasset maling ved inngangsdøren.

Det mangler musetetting i hjørnekasser.

Avflasset maling på vindskibord.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Utettheter rundt loftsluken.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler klemlister på vinduet på kjøkkenet.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Beslag over spalteventiler mangler utvendig på flere vinduer.

Sår i karmen på vinduet i grunnmuren på soverommet mot vest.

Flere av vinduene er værslitt med avflasset maling.

Det mangler haspelås i øvre kant av vinduene på soverommet mot sør i 1.etasje.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren er værslitt.

Dørene i sokkeletasjen er værslitt og håndtaket på døren lengst sør er løst/har slakke.

Det mangler omramming/avslutting rundt døren inn til boden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er provisorisk innfestet i terrassedekket med ett skråstag.

Innvendig:

Overflater

Knrik i gulvet i gangen sokkeletasjen.

Fuktsvell og enkelte glipper i laminatskjøtene i 1.etasje.

Det mangler lister enkelte steder samt at det er stedvise hakk/sår i himling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 23 mm.

Målt avvik i Sokkeletasjen (gang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm. Lokal kul ca. midt i rommet.

Innvendige trapper

Folien på inntrinnene er falmet og har en del slitasje. Rekkverket har stedvis manglende maling og er løst.

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Håndtak på det ene soverommet og boden i 1.etasje er knekt og mangler.

Katteluke i døren til soverommet i 1.etasje.

Våtrom:

Bad (1.etasje)

Overflater vegger og himling

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

Vindu i våtsonen ved dusjkabinettet.

Overflater Gulv

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

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

Mindre sprekker og lokale ujevnheter i gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ventilasjon

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

Bad (sokkeletasje)

Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er borret hull i platene flere steder.

Overflater Gulv

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er fall mot sluk, men ikke iht. forskriftskrav.

Ved dusjing samles vannet ved listen som avgrenser dusjsonen fra resten av rommet.

Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er borret flere hull i våtromsplatene.

Det er ikke fuget mellom veggboksene og

våtromsplatene.

Det er ikke fuget rundt gjennomføringen av avløpet.

Sanitærutstyr og innredning

Servanten er løs og det mangler mykfuge mot veggen.

Avflasset lakk på blandebatteriet.

Kjøkken

Overflater og innredning

Hakk i benkeplaten.

Stekeovnen er løs.

Det er sår i skrog ved skruehull.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Fordelerne er montert i på veggen i kottt, uten vanntett membran/tettesjikt på verken vegger eller gulv.

Avløpsrør

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

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger. Avviket av angående alder gjelder kun mindre deler av rør som går fra servantene på badene i begge etasje.

Andre VVS-installasjoner

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

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.
Rørkanal har skjevheter i boden.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler klemlist og grunnmursplasten er løs i øvre kant på deler av boligen.

Deler av grunnmursplasten er avsluttet under terreng.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

Innvendig:

Pipe og ildsted

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

Pipevanger er ikke synlige.

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. *)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er ikke pusset på kaldloftet.

*) Selger opplyser at takstige vil bli montert før salg/eierskifte slik at feing av pipeløpet fra taket vil være mulig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er ikke pusset på kaldloftet.

Sotluken er full av aske.

Rom under terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist

fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak panelplatene. Måleresultat 20 vekt%.

Tomteforhold:

Forstøtningsmurer

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Muren har rast sammen.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Utvendig:

Takkonstruksjon/Loft (gjenbygget)

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

Innvendig:

Krypkjeller

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Innbo og løsøre

2 stk TVer på soverom i underetasje og varmelampe ute i pergola medfølger.

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

Hvitevarer som stekeovn, kjøleskap, koketopp og oppvaskmaskin er integrert medfølger.

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

Internett/ kabel-TV

Selger har hatt innlagt bredbånd og kabel-TV via både Altibox og Telenor, oppsagt p.t. men mulighet for tegning av nytt abonnement.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Badet ble i 2025 overflateoppusset.

2024:

- Rommet ble pusset opp i 2024.
- -Ny trapp ved inngangspartiet og satt opp spilevegg.
- Nytt terrassedekke og pergola på fasade mot øst.
- Nytt rekkverk på terrassen.

2023:

- Det er etablert sluk/drenering i innkjørsel med varmekabel.

2022:

- Opparbeiding av uteområde samt satt opp gjerde rundt tomten.

2021:

- Nye utvendige vann og avløpsrør. Arbeid utført av firma.

2015:

- Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2015 plassert i kottet i sokkeletasjen.
- Ny drenering langs fasade mot øst.
- Skyvedørsgarderobe gang oppe fra 2015

Modernisert/Påkostet år

2015-2025

Parkering

Perkering på egen grunn.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, (vedfyring) og elektrisitet, bl.a.

varmekabler.

Pipe har fyringsforbud, selger opplyser at takstige blir montert før salg/eierskifte. 2 ovner tilknyttet pipe, 1 i hver etasje.

Energimerke

D - gul

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 544 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Fastgeb vann: kr 1875,65

Fastgebyr avløp: kr 2317,25

Vanngeb areal: kr 4281,68

Avløpsgeb areal: kr 5181,24

Tilsyn helårsbolig småhus, hyppighet 1/8: kr 113,00

Feiing helårsbolig småhus, hyppighet 1/1: kr 775,00

Totalt: kr 14543,82

Rana kommune opplyser at 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 sammenstill

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.

Eiendomsskatt

Kr 5 313 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 073 435 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 293 738 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Renovasjonsavgift kr. 7 335 pr år. Avgiften fordeles på to terminer, og gjelder for standard

dunkstørrelse.

Avgiften kan variere ut i fra forbruk og avtale.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 4, festenummer 122 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

19.04.1968 - Dokumentnr: 1968/1461-3/72 -

Festekontrakt - vilkår

GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 185

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Opprinnelig enebolig oppført ca 1967/68

Det er utstedt ferdigattest for enebolig, datert

23.04.1968.

Det foreligger stemplede tegninger fra oppføring av bolighus datert 20.04.67. Avvik i forhold til dagens planløsning er at det der var tegnet inn 3 soverom i hovedplan og kjellerarealer ikke var innredet men oppdelt i bodarealer og 3 disponible rom og blindkjeller.

Utbygget fra 2007

Det foreligger stemplede tegninger gitt i forbindelse med fasadeendring/ utbygg mot nord, datert 21.05.07. Den faktiske bruken i dag stemmer ikke med opprinnelige tegninger.

Endringer på boligen er som følger:

1.etasje:

Opprinnelig bad er delt og gjort om til 1 bad og 1 bod. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet og fremstår nå som en delvis åpen løsning. Garasje er revet, og det er etablert balkong på to sider av huset, samt overbygg til inngangsparti. I entré er det etablert trapp ned til kjeller. Her var opprinnelig tegnet inn tilbygd garasje (bortkrysset på tegninger), men her forlenget terrasse mot nord med delvis overbygd tak. Frittstående garasje inntegnet på tegningene er revet/ fjernet av nåværende eiere.

Kjeller:

Disponibelt rom, boder og øvrig areal i kjeller er omgjort til 2 soverom, 1 soverom med tilhørende stue, bad, og gangareal. I tillegg er det påbygget en bod.

Noen av vinduene i boligen har er flyttet eller har endret form.

Her er tiltaket ikke avsluttet med ferdigattest eller

midlertidig brukstillatelse, noe som skulle vært gjort for å ta boligen lovlig i bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.04.1968.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Kariåsen, Øvre Gruben (plan-ID 3007). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer eiendommen til frittliggende småhusbebyggelse.. 02.06.1964

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan for Mo og omegn, ikrafttredelse 16.06.2014. 918 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H910 i kommuneplanen, som angir at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtagelse

Etter avtale med selger. Avklares normalt i forbindelse med budgivning.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 52 000,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33 705,-. Utleggene omfatter foto, grunnbok, kommunal informasjon,

tilstandsrapport, sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Ansvarlig megler bistås av

Roger Clausen
Eiendomsmegler MNEF
roger.clausen@aktiv.no
Tlf: 957 77 529

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979158580
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

19.05.2026

Tilstandsrapport



Enebolig

Litlåsen 16, 8610 MO I RANA

RANA kommune

gnr. 22, bnr. 4, fnr. 122

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 Rapportdato: 18.05.2026 Oppdragsnr.: 21938-1007 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PW1957

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil Brattland



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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	4 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 20.04.1967, og 09.05.2007 mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert: 1. etasje:

-Tegningene fra 09.05.2007 stemmer med dagens bruk, men døren til kjøkkenet er fjernet og kjøkkenet har adkomst fra spisestuen.

Sokkeletasje:

-Sokkeletasjen har i dag en helt annen opprommindeling enn hva tegningene fra 20.04.1967 viser. Tegningen fra 09.05.2007 viser ikke rominndelingen i sokkeletasjen.

-Selger opplyser at det er ett kryprom under gulvet i kjelleretasjen. Dette fremkommer ikke på tegninger og har ikke adkomst eller ventilering.

Fasade:

-Terrassen mot sør fremkommer ikke på tegningene.
-Sokkeletasje med tilbygg fremkommer ikke på tegningene.

Anbefaling:

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

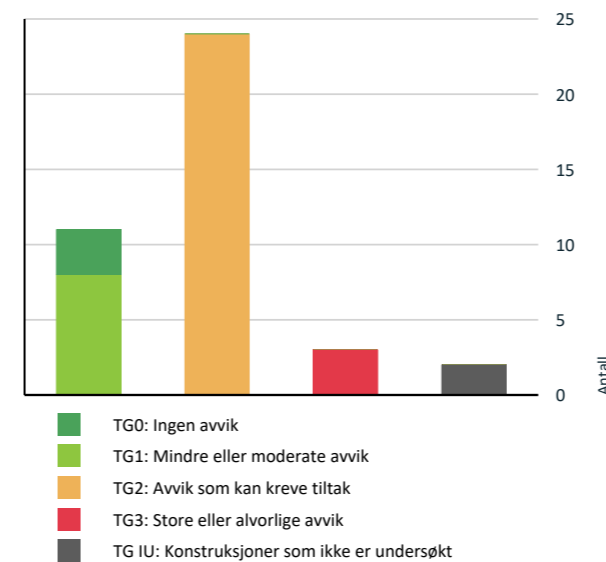
Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

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

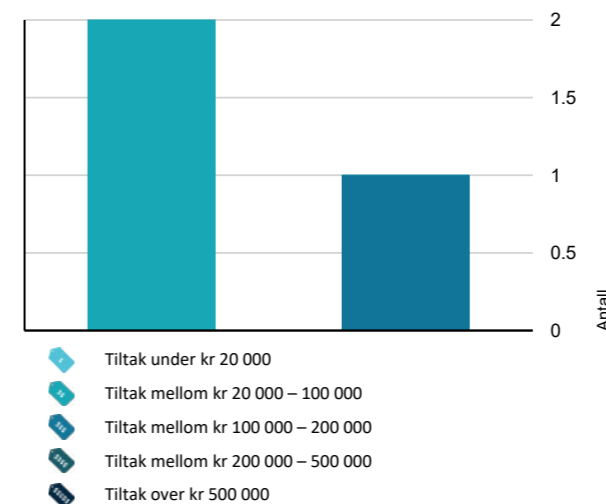
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted**
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er ikke pusset på kaldloftet.
Sotluken er full av aske.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak panelplatene. Måleresultat 20 vekt%.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer**
Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
Muren har rast sammen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - (gjenbygget)**
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Innvendig > Kryp Kjeller**
Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Sammendrag av boligens tilstand

TE 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.

Takplatene har rustdannelse i nedre del og i skjøter. Bungel i enkelte takplater.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rustdannelse på takrenner og nedløp. Bungel på takrenne ved inngangspartiet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Deler av kassebordet på hjørnet mot sør-øst mangler. Avflasset maling ved inngangsdøren.
Det mangler musetting i hjørnekasser. Avflasset maling på vindskibord.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Utettheter rundt loftsluken.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler klemlister på vinduet på kjøkkenet. Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.
Beslag over spalteventiler mangler utvendig på flere vinduer.
Sår i karmen på vinduet i grunnmuren på soverommet mot vest.
Flere av vinduene er værslitt med avflasset maling. Det mangler haspelås i øvre kant av vinduene på soverommet mot sør i 1.etasje.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren er værslitt.
Dørene i sokkeletasjen er værslitt og håndtaket på døren lengst sør er løst/har slakke.
Det mangler omramming/avslutning rundt døren inn til boden.

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

Det er avvik:

Rekkverket er provisorisk innfestet i terrassedekket med ett skråstag.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Knrik i gulvet i gangen sokkeletasjen. Fuktsvell og enkelte glipper i laminatskjøtene i 1.etasje.
Det mangler lister enkelte steder samt at det er stedvise hakk/sår i himling.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Målt avvik i 1.etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 23 mm.

Målt avvik i Sokkeletasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm. Lokal kul ca. midt i rommet.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Folien på inntrinnene er falmet og har en del slitasje. Rekkverket har stedvis manglende maling og er løst.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Håndtak på det ene soverommet og boden i 1.etasje er knekt og mangler.
Katteluke i døren til soverommet i 1.etasje.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Fordelerne er montert i på veggen i kott, uten vannrett membran/tettesjikt på verken vegger eller gulv.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Avviket av angående alder gjelder kun mindre deler av rør som går fra servantene på badene i begge etasje.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Normal levetid for varmpumper er 12-15 år.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det mangler klemlist og grunnmursplasten er løs i øvre kant på deler av boligen.
Deler av grunnmursplasten er avsluttet under terreng.

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

Det er avvik:

Hakk i benkeplaten.
Stekeovnen er løs.
Det er sår i skrog ved skruerhull.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > 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.

Vindu i våtsonen ved dusjkabinettet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Mindre sprekker og lokale ujevnheter i gulvet.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er borret hull i platene flere steder.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er fall mot sluk, men ikke iht. forskriftskrav. Ved dusjing samles vannet ved listen som avgrenser dusjsonen fra resten av rommet.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Det er borret flere hull i våtromsplatene. Det er ikke fuget mellom veggboksene og våtromsplatene.
Det er ikke fuget rundt gjennomføringen av avløpet.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Servanten er løs og det mangler mykfuge mot veggen.
Avflasset lakk på blandedatteriet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Boligen fikk utstedt ferdigattest den 23.04.1968.

Anvendelse
Boligen er p.t. ubebodd.

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

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

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny drenering langs fasade mot øst.
2021	Modernisering	Nye utvendige vann og avløpsrør. Arbeid utført av firma.
2023	Modernisering	Det er etablert sluk/drenering i innkjørsel med varmekabel.
2022	Modernisering	Opparbeiding av uteområde samt satt opp gjerde rundt tomten.
2024	Modernisering	-Ny trapp ved inngangspartiet og satt opp spilevegg. -Nytt terrassedekke og pergola på fasade mot øst. Nytt rekkverk på terrassen.

UTVENDIG

1 TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type takteking: Stålplater
Årstall: Ukjent.

Type undertak: eldre eternittplater.
Årstall: Byggeår.

Taktekket er kun besikket i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Vurdering av avvik:

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

Takplatene har rustdannelse i nedre del og i skjøter.
Bungel i enkelte takplater.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Takplatene bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og potensiell lekkasje. Bungal i takplatene kan føre til redusert tetthet og økt risiko for vanninntrenging, og bør utbedres for å unngå skader på underliggende konstruksjoner.



1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med avtrekksvifte.
Avtrekksviften er ikke kontrollert eller funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rustdannelser på takrenner og nedløp.
Bungal på takrenne ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres snøfangere for å hindre fare for snø- og isras, spesielt over inngangspartier og områder med ferdsel.

Rustdannelser og bungal på takrenner og nedløp bør utbedres for å sikre god vannavledning og forhindre lekkasjer eller følgeskader på bygningen.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskader, samt fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

Selger opplyser at takstige blir montert før slag/eierskifte.



1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kassebordet på hjørnet mot sør-øst mangler.
Avflasket maling ved inngangsdøren.
Det mangler musetetting i hjørnekasser.
Avflasket maling på vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av kledning med avflasket maling bør utføres for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for råte.

Musetetting bør etableres i hjørnekasser for å redusere risikoen for inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan føre til skader på konstruksjonen.

Manglende kassebord på hjørnet mot sør-øst bør utbedres.



1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av eldre eternittplater.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling på soverommet i 1. Etasje.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Utettheter rundt loftsluken.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å utbedre utettheter rundt loftsluken for å sikre dampsperrens funksjon og redusere varmetap.

Manglende utbedring kan føre til kondens, fuktskader og redusert energieffektivitet i takkonstruksjonen.
Selger opplyser at luftehatten, lufting av avløpet og avtrekkskanalen vil bli utbedret før salg/ eierskifte.

Tilstandsrapport



1 TG RU Takkonstruksjon/Loft - (gjenbygget)

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen over utbygget mot nord er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

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.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmulighet, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes før de gir synlige skader, noe som kan medføre økt risiko for skjulte konstruksjonsskader over tid.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler klemlister på vinduet på kjøkkenet.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Beslag over spalteventiler mangler utvendig på flere vinduer.

Sår i karmen på vinduet i grunnmuren på soverommet mot vest.

Flere av vinduene er værslitt med avflasset maling.

Det mangler haspelås i øvre kant av vinduene på soverommet mot sør i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fukt kan trenge inn i treverket og føre til råteskader over tid, særlig ved hyppig nedbør.

Vedvarende fuktbelastning kan svekke karmen og føre til deformasjon eller luftlekkasjer.

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

Etablere beslag for spalteventil.

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold og justeres.

Sålbenk- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindusmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt og smart/elektrisk kodelås.

Terrassedør: To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Dør til bod: Malt dør av tre.

Inngangsdør sokkel: Isolert tredør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedøren er værslitt.

Dørene i sokkeletasjen er værslitt og håndtaket på døren lengst sør er løst/har slakke.

Det mangler omramming/avslutning rundt døren inn til boden.

Konsekvens/tiltak

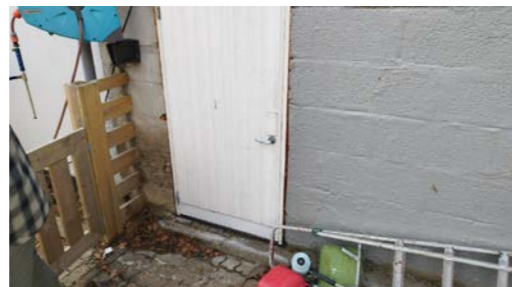
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Fukt kan trenge inn i treverket og føre til råteskader over tid, særlig ved hyppig nedbør.

Vedvarende fuktbelastning kan svekke karmen og føre til deformasjon eller luftlekkasjer.

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

Tilstandsrapport



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 39 m². Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasse ved inngangsdøren på ca. 8m². Rekkverket har en høyde på ca. 93cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er provisorisk innfestet i terrassedekket med ett skråstag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innfestningen av rekkverket bør utbedres til en varig og sikker løsning for å redusere risikoen for at rekkverket løsner eller gir etter ved belastning, noe som kan medføre fare for fall og personskaade.

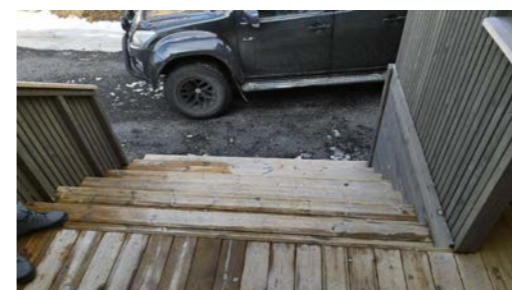
Tilstandsrapport



1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre til terrassen ved inngangsdøren.



INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat, fliser og teppebelegg.
Veggene har malte plater og tapet.
Himlingene har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knrik i gulvet i gangen sokkeletasjen.
Fuktsvell og enkelte glipper i laminatskjøtene i 1. etasje.
Det mangler lister enkelte steder samt at det er stedvise hakk/sår i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med avvikene, men enkelte oppgraderinger og utbedringer bør vurderes.

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.
Sokkeletasjen har trebjelkelag med stubbloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i 1. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 23 mm.

Målt avvik i Sokkeletasjen (gang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm. Lokal kul ca. midt i rommet.

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.

Type: Lukket vedovn i begge etasjer.

Alder: Ukjent.

Sotluke montert på soverommet i sokkeletasjen.

Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 2023. Neste tilsyn vil bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Tilstandsrapport

Skorsteinen ble sist feiet 2019. Sist forsøkt feiet i 2026.

Selger opplyser at takstige vil bli monter før salg/eierskifte slik at feing av pipeløpet fra taket vil være mulig.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er ikke pusset på kaldloftet.

Sotluken er full av aske.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sotluken må tømmes for aske for å sikre trygg bruk og redusere risiko for brann.

Det bør utføres rehabilitering av pipeløpet, inkludert pussing av pipe på kaldloftet og montering av ildfast plate under sotluke/feieluke, for å oppheve fyringsforbudet og redusere risiko for brann og skader på bygningen.

Kostnadsestimat for rehabilitering er satt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



📍 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innredede rom har panelplater på vegger og laminat på gulv.

Boden mot nordøst i sokkeletasjen har betonggulv og osb-plater på vegger og ca. 5cm isolasjon.

Veggoppbygging mot terreng (kjellerstue):

Veggen er foret ut med ca. 8 cm, 5cm isolasjon og malte panelplater.

Gulvoppbygging i kjelleretasje er delvis av støpt plate og deler har trebjelkelag med stubbloftskonstruksjon.

Hulltaking i gulvet er unnlatt da selger opplyser om en krypkjeller.

Tilstandsrapport

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

Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak panelplatene. Måleresultat 20 vekt%.

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.

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte og muggdannelse i svillen, noe som kan svekke veggens struktur og isolasjonsegenskaper. Det anbefales at området inspiseres videre for å vurdere om fuktinntrengningen er begrenset eller om det er behov for utbedring. Eventuell skadet svill bør byttes ut, og det bør vurderes å forbedre fuktsperre eller drenering rundt bygningen for å hindre ytterligere fuktinntrengning.

Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilke løsninger som benyttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 TG 1U Kryp Kjeller

Beskrivelse

Selger opplyser at det er krypkjeller under boligen. Kryp kjeller fremkommer ikke på tegningene. Kryp kjelleren har ingen tilgjengelig adkomst, noe som hindrer inspeksjon og vedlikehold. Dette kan medføre risiko for uoppdaget fukt, råte, mugg eller skadedyr. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden til bjelkelag, grunnmur eller eventuelle installasjoner i krypkjelleren uten å etablere tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på risikoen for skjulte fukt- og råteskader, samt mulig forekomst av mugg eller skadedyr, som følge av manglende adkomst og inspeksjonsmulighet til krypkjelleren.

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke og ventilering for å muliggjøre regelmessig kontroll og vedlikehold, slik at eventuelle skader kan oppdages og utbedres i tide. Manglende tiltak kan medføre økte utbedringskostnader og redusert levetid på konstruksjonen.

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg mellom etasjene.

Folierte inntrinn med trinntepper.

Høyde på rekkverk: Ca. 94 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Folien på inntrinnene er falmet og har en del slitasje.

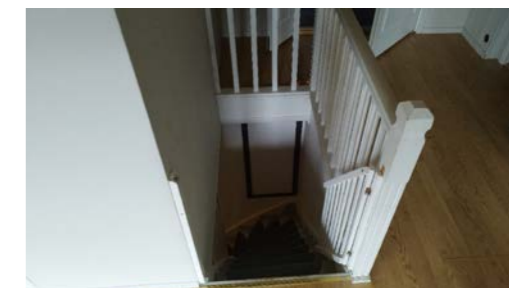
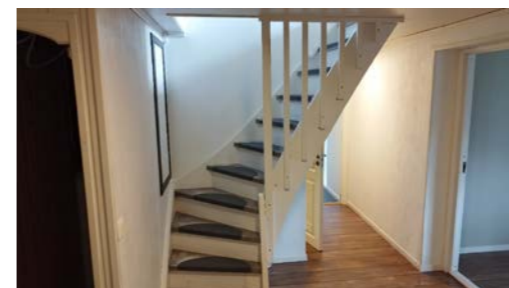
Rekkverket har stedvis manglende maling og er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverket må festes og utbedres for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet, slik at risiko for personskafe ved fall reduseres.

Folien på inntrinnene bør skiftes ut eller utbedres for å forhindre videre slitasje og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.



1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Håndtak på det ene soverommet og boden i 1. etasje er knekt og mangler. Katteluke i døren til soverommet i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskiftning eller reparasjon av dører og håndtak bør vurderes for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse av boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på våtrommet. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble i 2025 overflateoppusset.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har microsement.
Himlingen er sparklet og malt.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtsonen ved dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Badet fungerer med dette avviket, men er ikke godkjent iht. dagens krav. TG2 settes ut fra standardens krav til vurdering av våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Støpt betonggulv som er malt over tidligere fliser.. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Mindre sprekker og lokale ujevnheter i gulvet.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Membran- og slukløsningen bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og aldrende løsninger er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Mindre avvik:

- Det er ikke fuget mellom servant/benkeplate og veggen.



Kontroll av avløpet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse på overflater.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet ble pusset opp i 2024.
Bilder fra oppbyggingen av badet er fremvist.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er borret hull i platene flere steder.

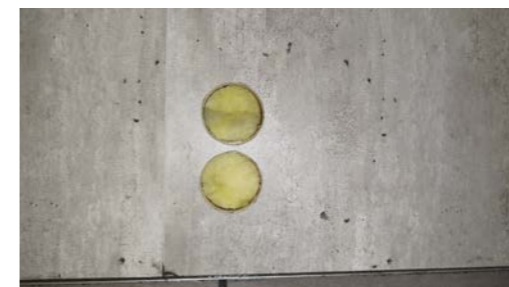
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Platene bør byttes ut for å oppnå tilfredsstillende tilstand, da hull i våtromsplater kan føre til fuktinntrengning og risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Ved fremtidig renovering av badet må nye våtromsplater monteres i henhold til leverandørens leggeanvisning for å sikre god fuktsikring og unngå fremtidige fuktskader.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er fall mot sluk, men ikke iht. forskriftskrav.

Ved dusjing samles vannet ved listen som avgrenser dusjsjonen fra resten av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er boret flere hull i våtromsplatene.

Det er ikke fuget mellom veggboxene og våtromsplatene.

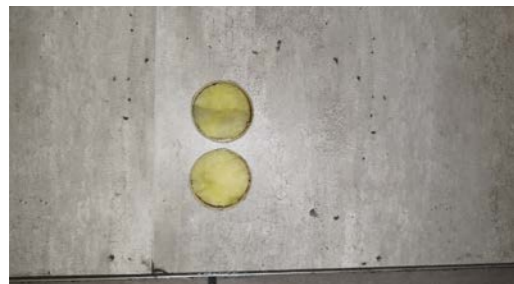
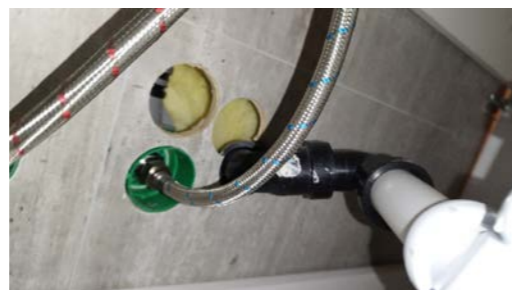
Det er ikke fuget rundt gjennomføringen av avløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Det bør utbedres rundt rørgjennomføringer og hull i våtromsplatene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av mangelfull tetting og hull i våtromsplater er økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling i underliggende konstruksjoner.



SOKKELETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med lys, dusjhjørne med dusjgarnityr og rainshower, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servanten er løs og det mangler mykfuge mot veggen.
Avflasset lakk på blandebatteriet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servanten må festes og fuge må etableres mot veggen for å hindre fuktsvelling på innredningen.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

SOKKELETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble utført mot våtrommet fra luke i veggen i gangen.

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

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte trefronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Fliser på veggen over benk.

Integrert stekeovn, kjøll/kjøleskap, koketopp og oppvaskmaskin.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hakk i benkeplaten.

Stekeovnen er løs.

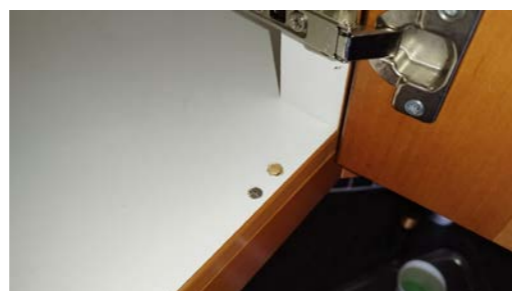
Det er sår i skrog ved skruerhull.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avvikene, men stekeovnen bør festes og tiltak for å hindre fuktsvell i benkeplate og skrog bør utføres.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.
Stengekran på hver rørkurs.
Utvendig stoppekran i innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensere løsning.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

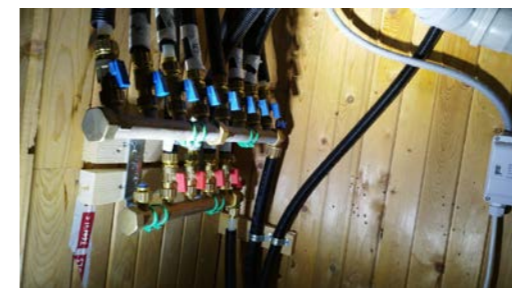
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Fordelerne er montert i på veggen i kott, uten vannnett membran/tettesjikt på verken vegger eller gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fordeleren må monteres i et vannnett skap med dreneringsmulighet til sluk, hvis det ikke er dreneringsmulighet til sluk, skal fordelerskapet utstyres med lekkasjestopper. En lekkasjestopper stenger automatisk vannet ved lekkasje.

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



1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert bak luke i veggen i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Avviket av angående alder gjelder kun mindre deler av rør som går fra servantene på badene i begge etasje.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

For å sikre varmepumpens levetid og optimal funksjon anbefales det å utføre service hvert 2. til 3. år.
Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader og forkortet levetid på anlegget.
Utskiftning av varmepumpen bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2015 plassert i kottet i sokkeletasjen. Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

Varmtvannstanken står plassert i en kasse hvor det er smurt membran.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i 1.etasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Det er gjort arbeid på det elektriskanlegget av faglært elektriker med egeninnsats.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer er ikke 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?

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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?

Ja

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

Ja

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

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Dreneringen langs fasade mot øst ble skiftet i 2015.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Synlig grunnmursplast rundt deler av boligen.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler klemlist og grunnmursplasten er løs i øvre kant på deler av boligen.

Deler av grunnmursplasten er avsluttet under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør påregnes utbedring/utskifting av grunnmursplasten.

Tiltak som redrenering, spyling og inspeksjon av drenering kan ikke utelukkes. Forventet levetid på drenering er fra 20 - 60 år.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur mot veien.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Muren har rast sammen.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Ny mur må bygges for å sikre stabilitet og hindre ytterligere ras eller skade på omkringliggende områder.

Konsekvensen av ikke å utbedre er økt risiko for personskade, skade på eiendom og redusert trafiksikkerhet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2021.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/190 m²

Enebolig: Entré, 3 Gang, Stue, Kjøkken, 5 Soverom, 2 Bod, 2 Bad, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 750 000

Frdrag for festet tomt

-

160 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Frdrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 6 426	19.04.2023	Kr. 6 426	Kr. 160 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vasaveien 9 ,8610 MO I RANA 136 m ² 1983 5 sov	19-02-2026	5 700 000	5 450 000		5 450 000	31 686
2 Falkfloget 24 ,8610 MO I RANA 169 m ² 1974 4 sov	07-09-2022	4 800 000	4 900 000		4 900 000	28 994
3 Falkfloget 10 ,8610 MO I RANA 194 m ² 1970 4 sov	25-02-2025	5 300 000	5 300 000		5 300 000	26 500
4 Litlåsen 13 ,8610 MO I RANA 150 m ² 1969 3 sov	02-11-2025	3 900 000	3 800 000		3 800 000	23 899
5 Vasaveien 5 ,8610 MO I RANA 164 m ² 1980 3 sov	19-02-2026	4 600 000	4 800 000		4 800 000	23 188

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift:	Kr.	6 426
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon);Estimert av takstingeniøren:	Kr.	6 565
Kommunale avgifter:	Kr.	14 543
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	44 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 030 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000
--	------------	------------------

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

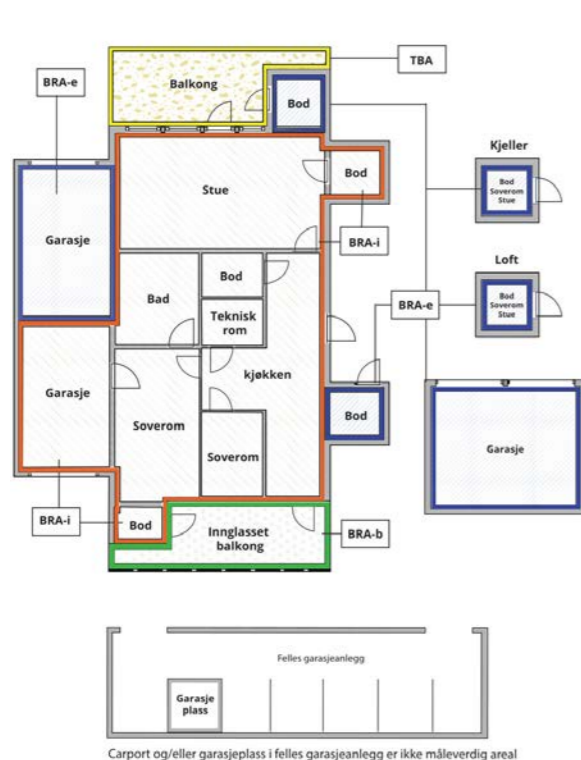
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



- 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 boders
- 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	98			98	47
Sokkeletasje	92			92	
SUM	190				47
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod, bad		
Sokkeletasje	Gang, gang 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, kott, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 20.04.1967, og 09.05.2007 mottatt fra kommunen.

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

1. etasje:

-Tegningene fra 09.05.2007 stemmer med dagens bruk, men døren til kjøkkenet er fjernet og kjøkkenet har adkomst fra spisestuen.

Sokkeletasje:

-Sokkeletasjen har i dag en helt annen opprommindeling enn hva tegningene fra 20.04.1967 viser. Tegningen fra 09.05.2007 viser ikke rominndelingen i sokkeletasjen.

-Selger opplyser at det er ett kryprom under gulvet i kjelleretasjen. Dette fremkommer ikke på tegninger og har ikke adkomst eller ventilering.

Fasade:

-Terrassen mot sør fremkommer ikke på tegningene.

-Sokkeletasje med tilbygg fremkommer ikke på tegningene.

Anbefaling:

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

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

Begrensning:

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Ronnie Svingen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	22	4	122	0	918 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Litlåsen 16	19.04.1968	19.04.2033	19.04.2067

Hjemmelshaver
Johansen Lena Mari, Svingen Ronnie

Kommentar
Engangsløftet ble utført ved regulering av feseavgiften i 2023.
Festekontrakten er på 99 år og utløper 19.04.2067.
Bortfester opplyser at festetomten kan innløses. Kontakt bortfester.

For ytterligere informasjon, se meglers salgsoppgave eller kontakt bortfester.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, om lag 6 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Kariåsen, Øvre Gruben", plan-ID 3007. Ikrafttredelse 02.06.1964.
Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 30% BYA.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Tomten ligger i ett skrående terreng men er planert og opparbeidet med romslig plen og grøntareal. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Normalt gode parkeringsmuligheter i innkjørsel med oppstillingsplass for flere biler. Tomten har gode sol- og lysforhold med utsikt mot sør, ellers nærliggende bebyggelse.
Tomten er festet og har ett areal på ca. 917m².

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

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

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i innkjørsel.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 073 435	2024	Beløpet gjelder som primærbolig, som sekundærbolig er formuessverdien kr. 4 293 738,-

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	26.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	26.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	26.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	13.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærrområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	26.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarerklæringer		Samsvarerklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ronnie Svingen

Lena Mari Johansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Litlåsen 16

8610 Mo I Rana

1833-22/4/122/0

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 1807260009 1

PERSONVERN



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Badet i hoved etg er overflateoppusset av ufaglært i 2025. Microsement på vegger og malt tak og gulv. Nytt dusjkabinett, ny baderomsinnredning og nytt wc er satt inn. Badet i kjeller er totalrenovert av ufaglært i 2024. Billedokumentasjon av utførelsen kan fremlegges.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er etablert ny sluk i kjeller med tilknytning til avløp, billedokumentasjon av utført arbeid kan fremlegges.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Et av vinduene i stuen er punktert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Drenering langs fasade øst skiftet 2015 av tidligere eier.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Drenering langs fasade øst skiftet 2015 av tidligere eier.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: K.Hanssen RØR

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vann og kloakk fra påstikk innvendig til kommunalt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Påbygget inngangsparti og soverom 2007 av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Gammel salgsoppgave

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

4



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Trapp ved inngangsparti byttet dekke og satt opp spilevegg. Altan- byttet dekke og utvidet med pergola på øst vegg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert sluk/drenering i innkjørsel med varmekabel.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjort opparbeiding av uteområde, satt opp gjerde rundt hele tomten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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



Litlåsen 16, 8610 MO I RANA

Adresse Litlåsen 16, 8610 MO I RANA	
Dato for energimerking 15.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-296105
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 11990177
Gårdsnummer 22	Bruksnummer 4
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101

Detaljer

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

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1968	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 190,0 m²	Oppvarmet bruksareal 190,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 222,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 295,56 kWh/m²	Totalt levert pr. år 60 608 kWh
---	---



Litlåsen 16, 8610 MO I RANA



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

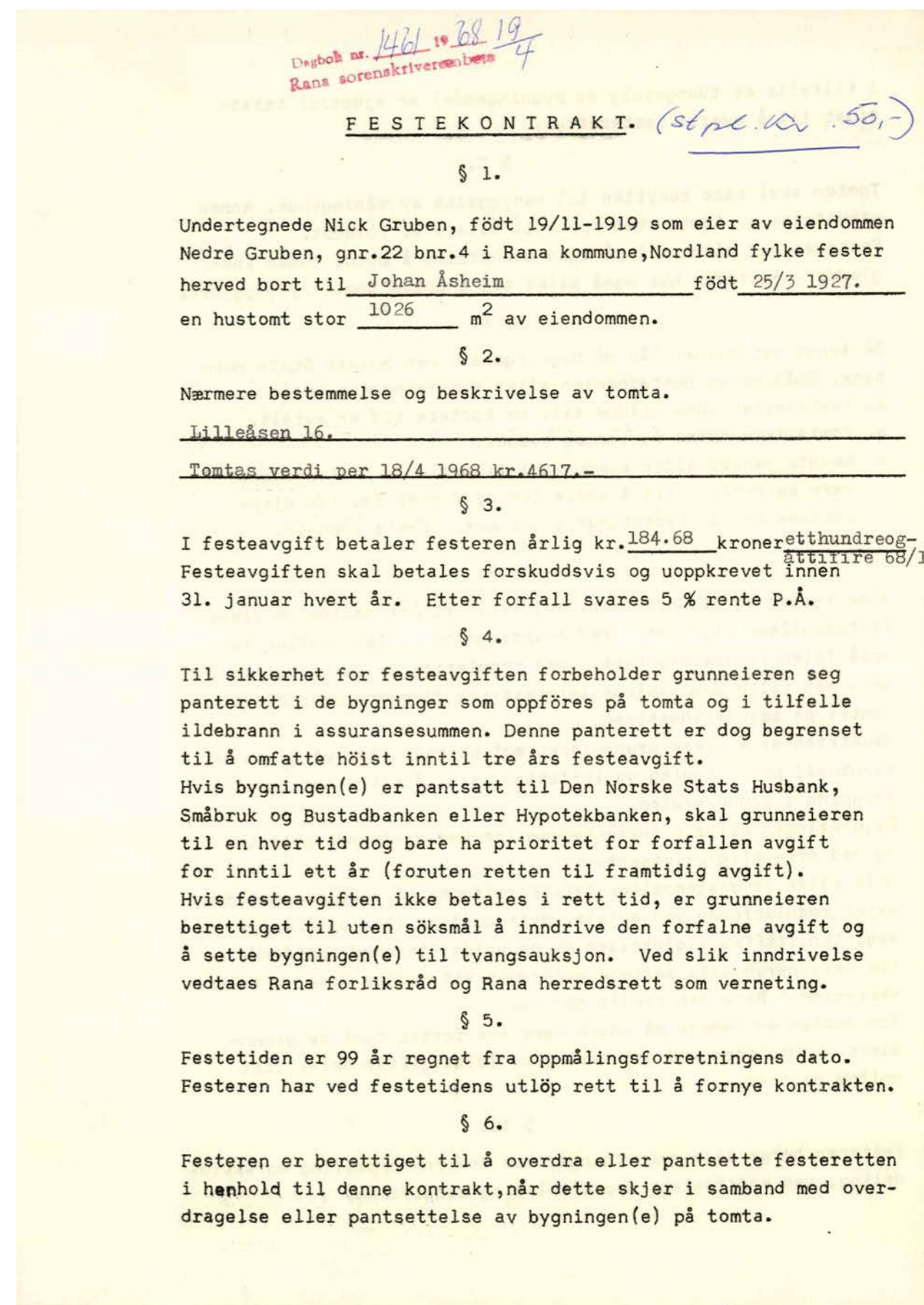
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Tomten skal bare benyttes til bebyggelse av våningshus. Annen utnyttelse av tomta uten spesiell avtale er forbudt. Festeren har plikt til på egen bekostning å holde tomta inngjerdet. Festeren har også plikt til å holde tomta ryddiggjort.

§ 8.

Så lenge det hviler lån på bygningene i Den Norske Stats Husbank, Småbruk og Bustadbanken eller Hypotekbanken skal:

- a. Festeretten ikke utløpe selv om kortere tid er avtalt.
- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Nevnte banker eller kommunen i tilfelle av festedødelighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 9.

Både fester og grunneier kan med minst ti års mellomrom kreve festeavgiften regulert. Ved overdragelse av festeretten kan også leien kreves regulert. Ved regulering av festeavgiften skal man følge den vanlige leiepris for lignende byggeklare tomter på reguleringstiden.

Hensikten er å sikre grunneieren mot urimelig tap på grunn av eventuell prisstigning og inflasjon, samt å sikre ham andel i stigning i grunnverdien.

Reguleringen skjer i overensstemmelse med gjeldende prislov, og ved offentlig pristakst.

Hvis slike lovbestemmelser ikke foreligger på reguleringstiden, skjer reguleringen ved avtale. Hvis partene ikke blir enige om avgiften, treffes avgjørelsen av en voldgiftsnemnd bestående av tre personer, hvorav partene oppnevner ett medlem hver og soren-skriveren i Rana den tredje medlem.

Som medlem av nemnda må ingen være som fester tomt av grunneieren. Utgiften ved regulering av leieavgiften deles likt mellom partene.

§ 10.

Festeren bærer alle omkostninger ved tomtens oppmåling og skylddeling, ved kontraktens opprettelse og tinglysing.

Ved regulering av festeavgiften sørger grunneieren for å få tinglyst bestemmelse om den nye leieavgift. Festeren bærer utgiftene herved.


§ 11.

Nærværende festekontrakt utstedes i to eksemplarer hvorav hver av partene får ett.

Gruben, den 18/4 1968.

Gruben, den 18/4 1968.

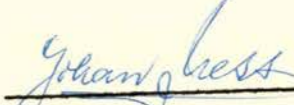


(grunneier)


(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. 
2. 

1. 
2. 

Eiendom 22/4/122

Hei!

Her kommer opplysninger ang eiendom 22/4/122 (Litlåsen 16) i Rana kommune.

Årlig festeavgift er 6426 kr.

Festeavgiften skal betales forskuddsvis og uoppkrevet innen 31.01. hvert år til kto.nr. 4516 5493625. Det er ikke betalt for 2026.

Festekontrakten er på 99 år og utløper 19.04.2067.

Siste regulering var i 2023 (engangsløftet) og neste blir i 2033. Det blir da regulert etter konsumprisindeksen.

Eiendommen trenger ikke samtykke av grunneier ved salg.

Ingen gebyrer ved overdragelse.

Tomta kan innløses ved henvendelse til Viggo Gruben, mobil 91708155.

På vegne av min mor, Tordis Gruben

Anita Gruben, mobil 97545182
16.02.2026

Mo i Rana

RANA KOMMUNE
Bygningsvesenet



4 2 7 H J / 6821479 Geomatikk
22/4/122 BYG B1 - Ferdigattest

Attest nr.

F E R D I G A T T E S T

Det bevitnes at det for herr Johan Åsheim
utførte byggearbeide på tomt Lilleåsen 16, Grubhei
b.nr.
nemlig enebolig.
er utført overensstemmende med byggeanmeldelse og godkjente tegn-
inger og kan tas i bruk.

Gjenstående arbeider: Innredning i kjeller.
Overdekking av isolasjon i bjelkelag,
over 1.etg.

RANA BYGNINGSVESEN, den 23.april 1968

Arne Lindeberg

bygningssjef

Bjarne Østerdal



4 2 7 H K / 6821480 Geomatikk
22/4/122 BYG B2 - Vedtak

Sak 150/67
J.nr. 943/67
Bygn.ark.
HS/MK

Jerr Johan Åsheim
Storgt. 1
GRUBHEI

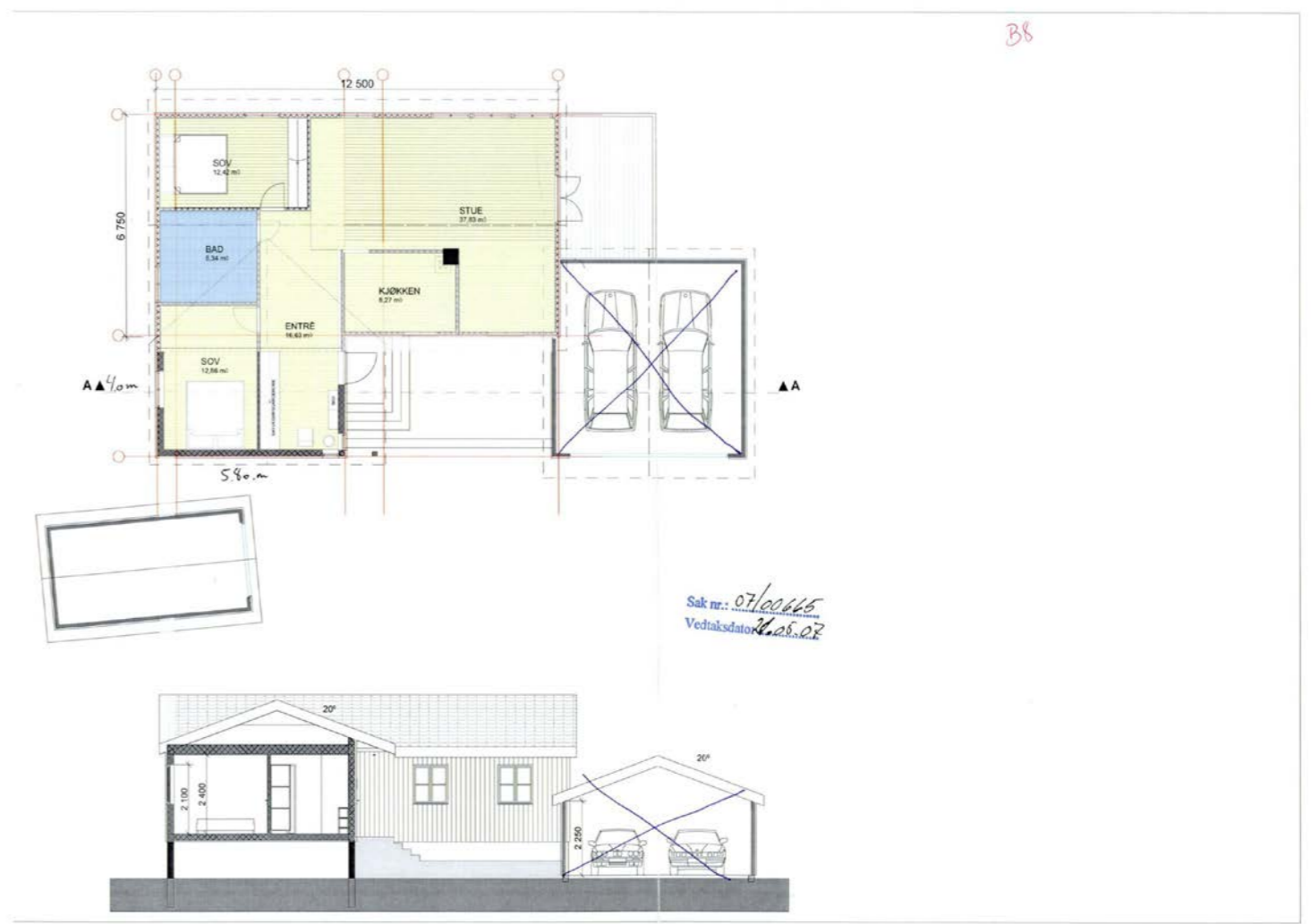
Søknad om byggetillatelse av 6/4-67 fra Johan Åsheim, Storgt. 1,
Grubhei for bygging av enebolig på Lilleåsen 16 (Kariåsen).


Ovennevnte sak ble behandlet i bygningsrådets møte den
20. april d.å., hvor det ble gjort følgende vedtak:

"Søknad om byggetillatelse med tegninger godkjennes under
henvisning til de vedlagte vanlige forbehold og kontroll-
skjema.
Garasjen må kles innvendig med brannherdig kledning min.
B-15."

RANA BYGNINGSVESEN, den 24. april 1967.

Rolf Dalen
bygningssjef



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

Dato: 02.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	22	Bnr:	4	Fnr:	122	Snr:	
Adresse:	Litlåsen 16, 8610 MO I RANA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	2	Årlig	2019	2026

Kommentar: Feiing er ikke utført i samsvar med risikovurdering og feietjenesten fraråder derfor fyring.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	8 år	2023	2023

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

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
Takstige mangler	Parkert ved fyringsforbud

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist
23.01.2023	Fyringsforbud	

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn faktureres årlig, uavhengig av tidspunkt for gjennomføring av aktivitetene.

Gebynet er differensiert i forhold til hyppighet for feiing og tilsyn. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):

Feiing: kr. 775,-

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 113,-

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 FEIERVESENET



4 2 7 H M / 6821482 Gømoikk
22/4/122 BYG B4 - Ansvar og kontroll

ILDSTEDSERKLÆRING

I henhold til bygningslovens § 142 er besiktigelse av ildsteder og piper foretatt i bygninger på eiendom tilhørende:

Herr Johan Åsheim
 Gate Lilleåsen I6.
 Sted Ø. Gruben

Såvel ildsteder som piper er funnet å være i orden.

RANA FEIERVESEN, 14. 6. 19 68.

Feiermester.

Anm.:

Forskr. kap. 44. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

2,45 m

Lovens § 76. Tilleggsrom:

0

Lovens § 75. Priveter - WC:

1

Lovens § 103. Innhengning:

Bestemmes senere

Ytterligere opplysninger:

for den 14 19 62

Johann Fshinin - anmelder, Johann Fshinin - byggherre

Adresse: Strøf. Grushei, Adresse: Strøf. 1 Grushei

Tom. Fshinin ansvarshavende

Adresse: O.E. Kolvågsveik Mot.

Skjema for søknad om byggetillatelse utarbeidet av Norsk Kommunalteknisk Forening (Ettertrykk forbudt)



Rich. Andvord. Bl. 672. Ny revidert utgave jan. 1966.

Stamp: Rana Bygningssaksen, Søknad nr. 147, Dato 14.12.62, Sak nr. 224122 BYG B3 - Søknad

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovliggheit. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftens kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det festsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til BYGNINGSRADET i Rana

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. 147, gule nr. 147

Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: Våningshus

Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider Nybygg

Den kalkulerede verdi av byggearbeidet: 1) 100 000,-

Følgende opplysninger skal gis:

Table with 2 columns: Description and Value. Tomtens størrelse: 918 m², Eldre bebyggelse areal: 0 m², Areal av nybygg: 90 m², Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft: 90 m²

Kjeller inneer hele tomte

1) Strek under det som passer. 2) Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke. 3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det inngår i beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges: Sultt fasade og plan

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering: Grus

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel: Krunnens utløp og vannanlegg

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger: Regulert område

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner: Tugger

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere. 1) Regulert område

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeids-tilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16). (Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden): Regulert område

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg. Krunnens utløp

1) Gjenboer er eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.: Tugger

Forskr. kap. 48 § 2. Takoppbygg: Tugger

Lovens § 70. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse: Krutlig avstand

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2. Isolasjon mot grunnfuktighet: Etter forskriftene

Forskr. kap. 9 - 19. Vegger: Veggbelegg, pappe, asfaltbelegg, 4x4 og 4x2 glassbelegg 1 cm diff. pappe og 22 mm m. pl.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og takteking: Sperre 2' x 8'

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere: Gulvare 2' x 8'

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon: Etter forskriftene

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredda, stigningsforhold m.v.: I følge forskriftene

Forskr. kap. 27 - 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast: I følge forskriftene

33

RANA KOMMUNE	
Saksnr.: <u>07100665-00160530867</u>	Løpnr.: <u>30867</u>
Kontor: <u>EOK</u>	Saksbehandler: <u>JAS</u>
18 MAI 2007	
Arkiv: <u>242879 22/4-122</u>	

Melding om tiltak
etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Til kommune: Rana kommune

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei
Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/byggested	Gnr. <u>22</u>	Bnr. <u>4</u>	Festnr. <u>122</u>	Seksjonsnr. <u>0</u>	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse: <u>Lilleåsen 16</u>				Postnr. <u>8610</u>	Poststed <u>Mo i Rana</u>

Tiltakets art

Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: UT Bygg

4 2 0 4 B / 6811931 Geomatikk
22/4/122 BYG B3 - Søknad

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a Forhåndskonferanse er avholdt Ja Nei Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr. E -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. Vedlegg nr. E -

Arealdisponering

Arealdel av kommuneplan Reguleringsplan Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: 3007

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: _____ Tillatt grad av utnyttning: 15%

Beregningsregler i reguleringsplan

Prosent bebygd areal (% BYA) Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

Prosent tomteutnyttelse (% TU) Annet

Oppmålt tomt Ja Nei Tomteareal: 917

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	2	1	3
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	83 m ²	23.1 m ²	106.1 m ²
Bebygd areal (NS 3940)	84 m ²	23.4 m ²	107.4 m ²

Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket: 12.48%

Vis beregning av grad av utnyttning

$\frac{107}{917} \times 100 = 11.67\%$

© NBR nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 Side 1 av 2

2

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense <u>8 m</u>	Vegmidte <u>5 m</u>	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Avstand m
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Avstand m

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere Vedlegg nr. | -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? Ja Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? Ja Nei

Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? Ja Nei

Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? Ja Nei

Vannforsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

Offentlig vannverk

Privat vannverk

Annen privat vannforsyning, innlagt vann

Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv: _____

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? Ja Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

Offentlig avløpsanlegg

Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? Ja Nei

Foreligger utslippstillatelse? Ja Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? Ja Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: Avløpssystem Terreng

Kommunale opplysninger (fyller ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	X-koordinat:	Y-koordinat:
	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssoknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel	C	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og kart	E	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver

Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn: <u>Svein Ole Andersen</u>	Telefon (dagtid): <u>97004327</u>	Mobiltelefon: <u>97004327</u>	Ev. organisasjonsnr.:
Adresse: <u>Lilleåsen 16</u>	Postnr.: <u>8610</u>	Poststed: <u>Mo i Rana</u>	

E-postadresse: _____

Enkeltperson Foretak/lag/sameie Off. virksomhet

Dato: 14/05-07 Underskrift: Svein Ole Andersen Gjentas med blokkbokstaver: Svein Ole Andersen

© NBR nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 Side 2 av 2

33

Vedlegg nr. C-	Kommunens saksnr.
-------------------	-------------------

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til Rana kommune

Tiltak på eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
22	4	122	0
Eiendommens adresse Lilleåsen 16			
Postnr.	Poststed		
8610	Mo i Rana		
Eier/fester Gruben Tordis Peroline			

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

- Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.
- Nybygg Anlegg Endring av fasade
 Riving Skilt Eiendomsdeling eller bortfeste
 Innhegning mot veg Bruksendring Dispensasjoner
 Annet - beskriv

utbygg

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.
(Kopi kan sendes kommunen).

Ansvarlig søkers adresse
Lilleåsen 16
E-postadresse
shuib@friskhuset.no

Det varsles herved om

- Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven
- Driftsbygning i landbruket pbl § 81 Mindre byggearbeid Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.

Kommunens adresse

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

utbygg

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J		<input type="checkbox"/>

Underskrift

Sted Mo i Rana	Dato 10/5-07	Underskrift (ansvarlig søker eller tiltakshaver*) Svein Ole Andersen
Telefon 751 31539	* I meldingssaker skriver tiltakshaver under	Gjentas med blokkbokstaver SVEIN OLE ANDERSEN

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested				Adresse	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.		
22	4	122	0	Lilleåsen 16	
Nabo-/gjenboiereiendom				Nabo-/gjenboiereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
22	4	298	0	Gruben Tordis Peroline	
Adresse				Adresse	
Lilleåsen 19				Skellefteåveien 14	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
8610	Mo i Rana	8610	Mo i Rana		
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	
				10/5/07	

Nabo-/gjenboiereiendom				Nabo-/gjenboiereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboiereiendom				Nabo-/gjenboiereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboiereiendom				Nabo-/gjenboiereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboiereiendom				Nabo-/gjenboiereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt				<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.



B3

Vedlegg nr. C- Kommunens saksnr.

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til Rana kommune

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 22	Bnr. 4	Festnr. 122	Seksjonsnr. 0
Eiendommens adresse Lilleåsen 16			
Postnr. 8610	Poststed MO i Rana		
Eier/fester Gruben Tordis Peroline			

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

Nybygg Anlegg Endring av fasade
 Riving Skilt Eiendomsdeling eller bortfeste
 Innhegning mot veg Bruksendring Dispensasjoner
 Annet - beskriv utbygg

Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Lilleåsen 16
 Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varslat er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).
 Ansvarlig søkers adresse: Lilleåsen 16
 E-postadresse: shula@friskhuset.no

Det varsles herved om

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

Driftsbygning i landbruket pbl § 81 Mindre byggearbeid Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Lilleåsen 16
 Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varslat er sendt.
 Kommunens adresse:

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
utbygg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B		<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E		<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J		<input type="checkbox"/>

Underskrift

Sted: Mo i Rana Dato: 10/5-07 Underskrift (ansvarlig søker eller tiltakshaver): Svein Ole Andersen

Telefon: 751 31539 * I meldingssaker skriver tiltakshaver under: SVEIN OLE ANDERSEN

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslat er mottatt.

Eiendom/byggested				
Gnr. 22	Bnr. 4	Festnr. 122	Seksjonsnr. 0	Adresse Lilleåsen 16
Nabo-/gjenboiereiendom			Nabo-/gjenboiereiendom eier/fester	
Gnr. 22	Bnr. 4	Festnr. 302	Seksjonsnr. 0	Eiers/festers navn Gruben Tordis Peroline
Adresse Lilleåsen 18			Adresse Skellefteåveien 14	
Postnr. 8610	Poststed MO i Rana		Postnr. 8610	Poststed MO i Rana
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign. <u>P. Nodland</u>
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt			<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboiereiendom			Nabo-/gjenboiereiendom eier/fester	
Gnr. 22	Bnr. 4	Festnr. 215	Seksjonsnr. 0	Eiers/festers navn Gruben Tordis Peroline
Adresse Falkfløget 17			Adresse Skellefteåveien 14	
Postnr. 8610	Poststed MO i Rana		Postnr. 8610	Poststed MO i Rana
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign. <u>13/5-07 Helene K. Møller</u>
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt			<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboiereiendom			Nabo-/gjenboiereiendom eier/fester	
Gnr. 22	Bnr. 4	Festnr. 216	Seksjonsnr. 0	Eiers/festers navn Gruben Tordis Peroline
Adresse Falkfløget 19			Adresse Skellefteåveien 14	
Postnr. 8610	Poststed MO i Rana		Postnr. 8610	Poststed MO i Rana
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign. <u>13/5-07 May-liss Pedersen</u>
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt			<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboiereiendom			Nabo-/gjenboiereiendom eier/fester	
Gnr. 22	Bnr. 4	Festnr. 90	Seksjonsnr. 0	Eiers/festers navn Gruben Tordis Peroline
Adresse Lilleåsen 14			Adresse Skellefteåveien 14	
Postnr. 8610	Poststed MO i Rana		Postnr. 8610	Poststed MO i Rana
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign. <u>13/5-07 Mil. Perone</u>
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt			<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

Nabo-/gjenboiereiendom			Nabo-/gjenboiereiendom eier/fester	
Gnr. 22	Bnr. 4	Festnr. 193	Seksjonsnr. 0	Eiers/festers navn Gruben Tordis Peroline
Adresse Lilleåsen 18			Adresse Skellefteåveien 14	
Postnr. 8610	Poststed MO i Rana		Postnr. 8610	Poststed MO i Rana
Personlig kvittering for mottatt varsel			Dato	Sign. <u>P. Nodland</u>
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt			<input checked="" type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign. (Signature)



Svein Ole Andersen
Lilleåsen 16

8610 MO I RANA

MO I RANA, 21.05.2007

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek/Saksb	Deres ref.
07/00665 - 002	G/B-F 22/4-122	TEK/EOK/JAS	

**GODTATT MELDING
TILBYGG BOLIG - GNR. 22 BNR. 4 FNR. 122, LILLEÅSEN 16**

Melding mottatt: 18.05.2007
Det meldes om: tilbygg til bolig, 22 m² bruksareal.

**I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godtas meldingen.
Tiltaket tillates nå igangsatt.**

Vilkår:

- Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i marken. Tiltakshaver skal senest innen 4 uker etter at tiltak er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført. Rapportering skal skje enten ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan.

Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at melding er sendt kommunen, eller innstilles arbeidet i lengre tid enn 3 måneder, må det sendes inn ny melding.

Med hilsen
EIENDOMS- OG OPPMÅLINGSKONTORET

Roald Elsfjordstrand
Roald Elsfjordstrand
Eiendoms- og oppmålingssjef

Jan-Arild Sørvik
Jan-Arild Sørvik
Saksbehandler



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	4	Festenr.	122	Seksjonsnr.	
Adresse		Littåsen 16, 8610 MO I RANA							

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KDP2013						
Navn	Kommunedelplan for Mo og omegn						
Plantype	Kommunedelplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	16.06.2014						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>918 m²</td> </tr> <tr> <td>BestemmelseOmrådenavn #2</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KPBestemmelseHjemmel</td> <td>fysisk utforming av anlegg</td> </tr> </table>	Delareal	918 m ²	BestemmelseOmrådenavn #2		KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg
Delareal	918 m ²						
BestemmelseOmrådenavn #2							
KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>918 m²</td> </tr> <tr> <td>KPHensynsonenavn H910</td> <td></td> </tr> <tr> <td>KPDetaljering</td> <td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td> </tr> </table>	Delareal	918 m ²	KPHensynsonenavn H910		KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	918 m ²						
KPHensynsonenavn H910							
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>918 m²</td> </tr> <tr> <td>Arealbruk</td> <td>Boligbebyggelse, Nåværende</td> </tr> </table>	Delareal	918 m ²	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende		
Delareal	918 m ²						
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3007
Navn	Kariåsen, Øvre Gruben
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.06.1964
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4844/3007_bestemmelser_reviderte.pdf
Delarealer	Delareal 918 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn BO

ARKIV
307

Vedtekter

til

reguleringsplan for Kariåsen, Rana kommune.

§ 1.

Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasje) i 1 etasje.

§ 2.

Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter uthusenes plassering.

§ 3.

~~Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 15 % av tomtens nettoareal.~~ Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.

§ 4.

Uthusenes størrelse må ikke overstige 30 m².

§ 5.

Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

§ 6.

Bygningsenes takvinkel og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke skjemende for naboer.

§ 9.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

§ 10.

Bygningsrådet kan tillate anlegg av besinstasjoner, tankanlegg, garasjer, bilverksteder, rastekaféer og kiosker. Foruten de hensyn som er nevnt i bygningslovens § 63.1, skal ved bedømmelsen av om tillatelse bør gis, også tas hensyn til hvorvidt anlegget vil virke sjenerende for ferdselen eller skjemmende for strøket.

§ 11.

Adkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel. Bygningsrådet kan forlange at det avsettes plass eller treffes andre tiltak for midlertidig eller varig oppstilling av kjøretøyer og avsettes plass til garasjer, nødvendig for eiendommens bruk.

§ 12.

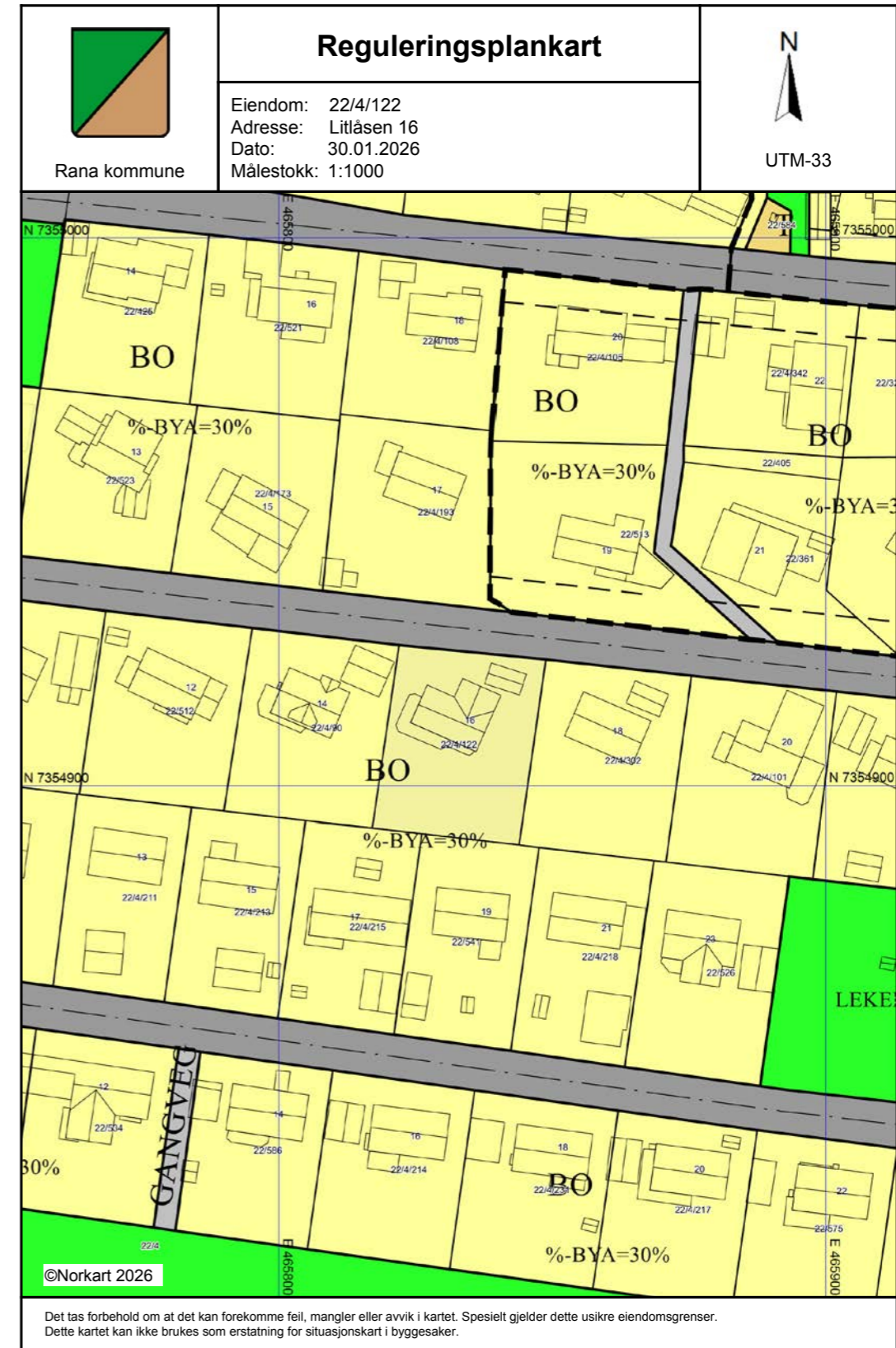
Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.



















§ 13.

Unntak fra disse vedtekter pkt. 1, 3 og 4 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for vedkommende sted.

ENDRING I BESTEMMELSER FOR PLAN 3007 (jfr. mindre reg.endringer)

Endr. nr.	Vedtatt	Gjelder
9	20.03.2017	Tillat utnyttelse (erstatte § 3, første del): a. Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 30 % av regulert tomt. b. Parkeringsareal (som ikke er overdekket) skal medtas i beregningsgrunnlaget for BYA med 18 m ² pr. biloppstillingsplass.



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 21) Frittliggende småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 21)
	Kjøreveg
	Gang-/sykkeveg
	Gangveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
	Anlegg for lek
	Annet friområde
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 22)
	Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
	Annet spesialområde
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift utnyttning



PLANKART, BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Rana Kommunestyre

Plankart datert: 28.11.2013 Bestemmelser datert: 28.11.2013
Sist revidert: 16.06.2014 Sist revidert: 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 friluftformål 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>

BESTEMMELSESONRÅDER

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 reguleringsplan (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/ending 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 – Trasevalg, kryssløsninger og g/s vei
Videref.	Boligområde Brennåsen	Boliger med tilhørende anlegg.
Videref.	Storsanddalen	Næring Vurdere oppfylling, atkomst ny industritomt
Videref.* Utvidelse	Innerhammeren	Boliger- Næring: Flere boliger og næringsareal. Vurdere oppfylling.
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:

Bekkelukking	Bekkelukking tillates ikke. Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.
Byggegrenser:	<p>Byggegrenser vei: 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 veier. 15 meter fra vegens senterlinje</p> <p>Byggegrenser vannforsynings- og avløpsanlegg Offentlige vannforsynings- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ny bebyggelse, inklusiv garasje og støttemur skal plasseres minst 4m fra offentlig vann- og avløpsanlegg.</p> <p>Byggegrense jernbane I regulerte områder gjelder regulerte byggegrenser. I uregulerte områder er byggeforbudssone langs jernbane avsatt som hensynssone. (Se bestemmelser i pkt. 7.1)</p> <p>Byggegrense kraftlinjer 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</p>
Jernbane	<p>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.</p> <p>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.</p>
Fjernvarme #4	<p>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).</p> <p>Innenfor konsesjonsområdet skal det sikres areal for nødvendige rørtraseer og varmesentraler i videre detalj- og/eller områderegulering.</p>

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 trafiksikker 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,

	<p>tilfredsstillende støynivå og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning</p> <p>For boliger skal det finnes egnet plass for utendørs opphold for beboerne. Med egnet menes at arealet skal</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.</p> <p>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.</p> <p>”Restareal” som er smalere enn 5 meter regnes ikke som oppholdsareal.</p> <p>Heller ikke areal som også brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal.</p> <p><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)</p> <p>Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet til opphold og lek før boligene kan tas i bruk.</p>
Lek og uterom	<p>Ved fortetting med ny bebyggelse skal behovet for leke- og oppholdsarealer vurderes og vektlegges, se § 2.2.5.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bebyggelsen skal plasseres slik at det dannes gode, klare offentlige rom og fellesarealer.</p>
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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Innen en avstand på 400 meter fra boligen bør det være et sentralt lekefelt/ballfelt. Arealet bør være minimum 2,5 daa.</p>
--------------------------------------	---

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 garasje plass + en biloppstillingsplass (kan være foran garasjen hvis det er plass på egen tomt). For tette byboliger (blokker eller blokk lignende bebyggelse) skal det være minimum en garasje plass + 0,2 gjesteplasser per bolig.
2	Forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesarealer etter følgende regler: <ol style="list-style-type: none"> Detaljhandel, kontor, restaurant og kafeteria skal ha 1 plass pr. 50 m² gulvflate bebyggelse 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. 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: <ul style="list-style-type: none"> Maksimalt 2 parkeringsplasser for ansatte med nedsatt bevegelsesevne.

	<ul style="list-style-type: none"> Parkeringsplasser for ansatte som jobber utenom vanlig arbeidstid – kveld, natt og helger Parkeringsplasser for ansatte ved anlegg som ligger utenfor området med kollektivdekning <p>For helse- og velferdssentre gjelder følgende retningslinjer:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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	<p>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.</p> <p>Det er også krav om støydokumentasjon ved planlegging av nye støyømfintlige bruksformål nær støykilder.</p>
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:**

<ul style="list-style-type: none"> - By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet. - Ved behandling av reguleringsplaner og byggesaker skal SEFRAX- 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 tilfredsstillende 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 sikringszone 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 Kjördalen-Varmorsletta, Selfors:</u> Hensynet til friluftinteressene skal vektlegges ved detaljforming av planen. Gode Turveiforbindelser og mulighet for skiløyper skal prioriteres. Det skal avsettes barnehagetomt i området, tidligst mulig langs vegen slik at trafikk i bolig gatene 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 Kjördalen/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 Ånget :</u> Før utbygging kan skje må E6 være flyttet eller det må være bygget gang- og sykkelvei til Selfors. <u>Byggeområdet Nyheim:</u> Kjøreatkomst 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 SENTRUMSFORMÅL 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 etc.). Ved regulering av økt byggehøyde blir det svært viktig å ivareta det offentlige byrom gjennom å vurdere f.eks følgende forhold: <ul style="list-style-type: none"> - 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 m ² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m ² 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 utsalg 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. Opplistingen er å anse som uttømmende. Området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter med mer enn 1000 m ² 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 m ² for hver av områdene Mo Handelspark, Verkstedveien og Byporten. Innenfor handelsområdet utenfor sentrum tillates det etablert inntil 12 000 m ² BRA med <u>ny</u> handel innenfor den uttømmende opplistingen 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 oppstilling 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 tilfredsstillende tekniske krav. For veier 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 veier av vegtype B.
d	Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler – utenom til primærnæringsveg som er bundet til arealene – tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven.
e	Det bør gis ("ny") avkjørselstillaelse 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 Fylkesveier og Kommunale veier 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 ferdse 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 ferdse langs vassdrag skal ivaretas. Områdene langs elvebredden på Ytteren, Mjølan og Selfors skal sikres for allmenheten. Langs elvebredden i Klokkerhagen 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 friluftslivinteresser 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.
- Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivinteresser ivaretas. 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.

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 fradelt 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 stedbunden 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 enkeltvise 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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, sjørørret 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	Engasjyen 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:

a.	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.
b.	Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag omfattes også av forbudet.
c.	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.
d.	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
e.	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:

- Strandsoner skal hovedsakelig tilrettelegges for allmenhetens rekreasjon og opphold. For evt. Bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides reguleringsplan
- 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.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal det avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsmål. 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 utarbeidning 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.
- 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	<p>Hvor det søkes om dispensasjon for fradeling og/eller bygging av naust skal følgende retningslinjer legges til grunn ved saksbehandlingen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Allmenhetens muligheter for fri ferdsel skal sikres. Naust skal ikke plasseres på stier, tråkk, leirplasser eller andre steder som er viktige for friluftslivet. 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 Naust og deler av naust tillates ikke innredet for opphold. Størst tillatt bruksareal er 40 m² ved sjøen og 25 m² ved innsjø. Før nausttomt tillates fradelt eller bebygd skal det vises godkjent avkjørsel og opparbeidet parkeringsplass som kommunen finner tjenlig <p>Avkjørsel og parkeringsplass som ikke ligger på samme tomt skal være sikret ved tinglyst dokumentasjon.</p>
-------	--

- Naust bør lokaliseres i nærheten av andre naust og tilpasses annen bebyggelse.
- Naustene skal bygges med saltak med takvinkel på 25-40 grader.
- Taket skal dekket av et materiale som gir mørk og matt fargevirkning
- Naustenes fargesetting skal tilpasses omgivelsene
- 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 er 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:

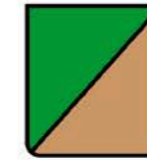
Båndlegging naturvern H720	Engasjyen naturreservat, Alterhaug Naturreservat og Furu i Vatnadalen er båndlagt etter lov om naturvern. Innenfor båndlagte områder er arealbruken fastlagt med hjemmel i særlov. Tillatelse til tiltak kan bare gis når særlovsmyndigheten har godkjent dette.
----------------------------	--

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.)

**Rana kommune****Adresse:** Postboks 173, 8601 Mo i Rana**Telefon:** 75 14 50 00

Utskriftsdato: 30.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	Gårdsnr.	22	Bruksnr.	4	Festenr.	122	Seksjonsnr.	
Adresse	Litlåsen 16, 8610 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 UTLEVERING 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.

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 arbeidere 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 kompleks 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 søker 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 lengre 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 arbeidere 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 arbeidere.

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 søknadsppliktige 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 søknadsppliktig?

Kommunen skal ikke gi ferdigattest hvis arbeidet ikke er søknadsppliktig. Arbeid som man ikke trenger å søke om, skal meldes til kommunen senest 4 uker etter at de er gjennomført.

Revidert 9. mai 2023

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 byggt teknisk 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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Litlåsen 16
8610 MO I RANA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Roger Clausen

Telefon: 957 77 529
E-post: roger.clausen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre