



Tilstandsrapport

 1/2- part av seksjonert tomannsbolig

 Haugen 12 B, 8616 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 132, bnr. 571, snr. 1

Markedsverdi

6 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 10865-1465

Eiendomsverdi ref nr: RB2080

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontor plass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

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

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

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

Medansvarlig

Olaf Karstensen

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



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

1/2-part av seksjonert tomanns bolig oppført etter dagens karv og regelverk.

Boligen fremstår som moderne og tidsriktig med hensyn til materialvalg og utstyr.

De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført ihht. gjeldene regelverk på den tiden eiendommen ble oppført.

Taktsingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

1/2- part av seksjonert tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papptekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Luftelyr og pipebeslag av stål.

Takrenner og nedløp av stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med innfelt glass i dørbladet, malt tett ytterdør til sportsbod og skyvebalkongdør i aluminium.

Balkong mot sørvest med utgang fra stuen. Tett rekkverk med en kombinasjon av glass og liggende kledning.

Papptekking med tremmegulv av trykkimp.materialer. Taksluk med avløp tilkoblet overvannsledning.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med en kombinasjon av parkett og flis på gulvene. Vegger i en kombinasjon av malte slette plater og malte mdf-plater. Malte slette platehimlinger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Underetasje med betongplate. Målt planavvik gjennom hele stue og kjøkken på 5 mm.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Skyvedørsgarderobe samt standard garderobeskap på soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV.

Søknadspåtliggende tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne boligen er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollerkåringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Veggene har baderomsplater. Malt platehimling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er nybygd i 2023 og derved under 5 år.

Det er foretatt Indikasjonssøk etter fukt i overflaten på flisene og det ble ikke funnet noen forhøyede verdier i gulvet utover det som er normalt for flislagte gulv.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV.

Søknadspåtliggende tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne boligen er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollerkåringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Veggene har baderomsplater. Malt platehimling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er balansert ventilasjon.

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er nybygd i 2023 og derved under 5 år.

Det er foretatt Indikasjonssøk etter fukt i overflaten på flisene og det ble ikke funnet noen forhøyede verdier i gulvet utover det som er normalt for flislagte gulv.

Annet rom med sluk

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV.

Søknadspåtliggende tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne boligen er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollerkåringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vegger belagt med malte MDF-plater. Malt slett himling.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

V/v-bereder, rør i rørskap og sentralstøvsuger montert i rommet.

Vanninntak med hovedstoppekran plassert i rommet.

Det er balansert ventilasjon.

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er nybygd i 2023 og derved under 5 år.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt Indikasjonssøk etter fukt i overflaten på gulvet og det ble funnet litt forhøyede verdier i gulvet utover det som er normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med beiset slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i overflater på gulvet foran oppvaskmaskin og kjøkkenbenken uten at det ble funnet noen forhøyede verdier i gulvoverflatene.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

V/v-bereder på ca. 170 liter montert i bod.

Boligen har innlagt fiber.

Sentralstøvsuger montert. Motorenhet plassert i bod i underetasje. Skjultanlegg i boligen. Sikringsskapet med automatsikringer er i gangen i underetasjen.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert av Linea 04.09.2023.

Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 2023.

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Skrånende tomt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Eiendommen ligger i flg. radonkart i et område med lav til usikker forekomst av Radon. Det er foretatt sikring mot radon i grunnen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	114 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	114 m ²
Totalpris	6 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

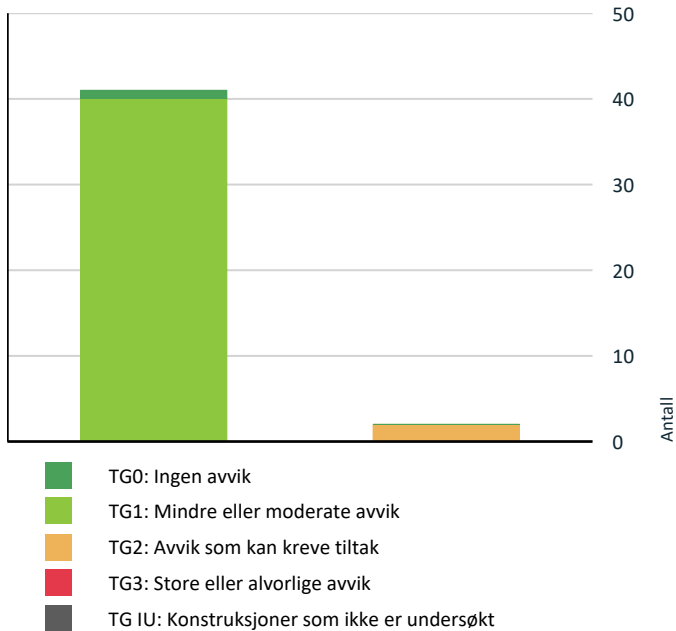
[Gå til side](#)

1/2- part av seksjonert tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Mottatte tegninger datert 11.06.2021 er ikke stemplet fra bygningsmyndighetene. Det foreligger ferdigattest på hele tomanns boligen datert 20.11.2023.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

Oppsummering av avvik

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

1/2- part av seksjonert tomannsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

1/2- PART AV SEKSJONERT TOMANNSBOLIG



Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig for eget bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med papptekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Luftelyr og pipebeslag av stål.
Takrenner og nedløp av stål.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumsvinduer med 3-lags glass.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med innfelt glass i dørbildet, malt tett ytterdør til sportsbod og skyvebalkongdør i aluminium.

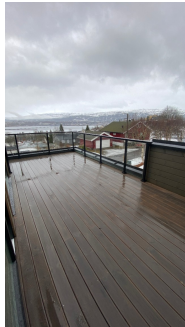


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong mot sørvest med utgang fra stuen. Tett rekkverk med en kombinasjon av glass og liggende kledning. Papptekking med tremmegulv av trykkimp.materialer. Taksluk med avløp tilkoblet overvannsledning.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med en kombinasjon av parkett og flis på gulvene. Vegger i en kombinasjon av malte slette plater og malte mdf-plater. Malte slette platehimlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekkdannelse mellom skyvtetten og limtretrageren i stuen

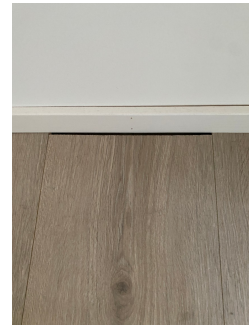
Parkettbord i mellomgangen mellom kjøkkenet og soverom er kappet litt for kort og det er glippe mellom gulvlisten og parkettbordet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøkes nærmere og utbedres.

Glippe i parkettbord utbedres.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Underetasje med betongplate. Målt planavvik gjennom hele stue og kjøkken på 5 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

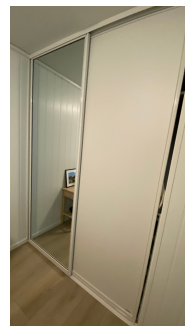


! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe samt standard garderobeskap på soverommene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV.

Søknadspålitte tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne boligen er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollklæringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Malt platehimling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er nybygd i 2023 og derved under 5 år.

Det er foretatt Indikasjonssøk etter fukt i overflaten på flisene og det ble ikke funnet noen forhøyede verdier i gulvet utover det som er normalt for flislagte gulv.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV.

Søknadspliktige tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne boligen er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollerklæringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Malt platehimling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er nybygd i 2023 og derved under 5 år.

Det er foretatt Indikasjonssøk etter fukt i overflaten på flisene og det ble ikke funnet noen forhøyede verdier i gulvet utover det som er normalt for flislagte gulv.



UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremvist dokumentasjon eller FDV.

Søknadspålagt tiltak, der det er krav til uavhengig kontroll og er avsluttet med midlertidig brukstillatelse, som denne boligen er, vil i praksis si at det er dokumentert med kontrollklæringer at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger belagt med malte MDF-plater. Malt slett himling.

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

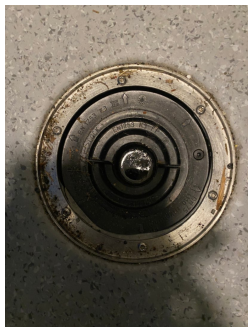


UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

V/v-bereder, rør i rørskap og sentralstøvsuger montert i rommet.

Tilstandsrapport

Vanninntak med hovedstoppekran plassert i rommet.



UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

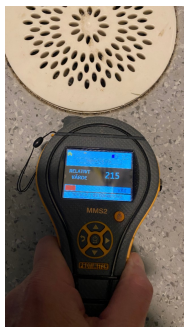
UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da badet er nybygd i 2023 og derved under 5 år.

Det er foretatt Indikasjonssøk etter fukt i overflaten på gulvet og det ble funnet litt forhøyede verdier i gulvet utover det som er normalt.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med beiset slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i overflater på gulvet foran oppvaskmaskin og kjøkkenbenken uten at det ble funnet noen forhøyede verdier i gulvoverflatene.



ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.



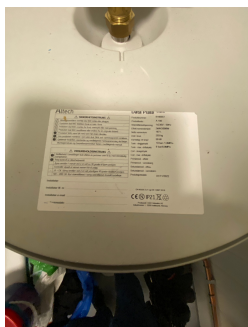
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

V/v-bereder på ca. 170 liter montert i bod.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har innlagt fiber.
Sentralstøvsuger montert. Motorenhet plassert i bod i underetasje



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

Skjultanlegg i boligen. Sikringsskapet med automatsikringer er i gangen i underetasjen.
Det elektriske anlegget ble sist kontrollert av Linea 04.09.2023.
Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

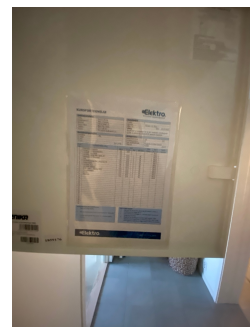
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2023.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dersom støttemuren skaper en fallhøyde på mer enn 0,5 meter, er det krav om rekkverk eller annen sikring for å forhindre fall.

Høydeforskjell over 1,0 meter: Ved fallhøyde over 1 meter stilles det strengere krav til rekkverkets utforming, høyde og styrke (TEK17).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skrånende tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2023. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Eiendommen ligger i flg. radonkart i et område med lav til usikker forekomst av Radon. Det er foretatt sikring mot radon i grunnen.

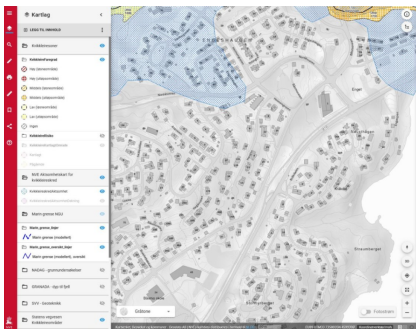
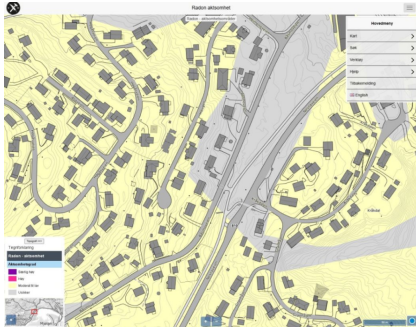
Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
114 m²/112 m²

1/2- part av seksjonert tomannsbolig: Stue, Kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, 3 Soverom, Vindfang, Bad, Hall m/trapp, Bod, Annet rom med sluk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 300 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 850 000

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

6 300 000

Konklusjon markedsverdi

6 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Biskop Bangs gate 10B ,8622 MO I RANA 163 m ² 2018 3 sov	06-05-2024	8 950 000	8 650 000		8 650 000	53 067
2 Karl Bustnes vei 5A ,8622 MO I RANA 75 m ² 1952 2 sov	25-01-2026	3 090 000	3 050 000	105 507	3 155 507	42 073
3 Lerkeveien 12 ,8622 MO I RANA 122 m ² 1966 3 sov	09-07-2024	3 890 000	3 670 000		3 670 000	28 898
4 Grannesveien 17A ,8614 MO I RANA 125 m ² 2017 3 sov	04-07-2024	1 475 000	1 275 000	2 421 407	3 696 407	28 878
5 Høgåsveien 13 ,8616 MO I RANA 363 m ² 2009 6 sov	24-09-2023	9 900 000	9 400 000		9 400 000	25 895
6 Jonas Buddes vei 25 ,8614 MO I RANA 345 m ² 1963 10 sov	15-08-2024	6 990 000	6 450 000		6 450 000	18 696

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgiften inkl. eiendomsskatt	Kr.	14 847
Forsikring. Årlig premie antatt av takstingeniøren.	Kr.	7 800
Renovasjon	Kr.	7 022
Avsetning årlig vedlikehold	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	39 500

Teknisk verdi bygninger

1/2- part av seksjonert tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - 1/2- part av seksjonert tomannsbolig	Kr.	5 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 950 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

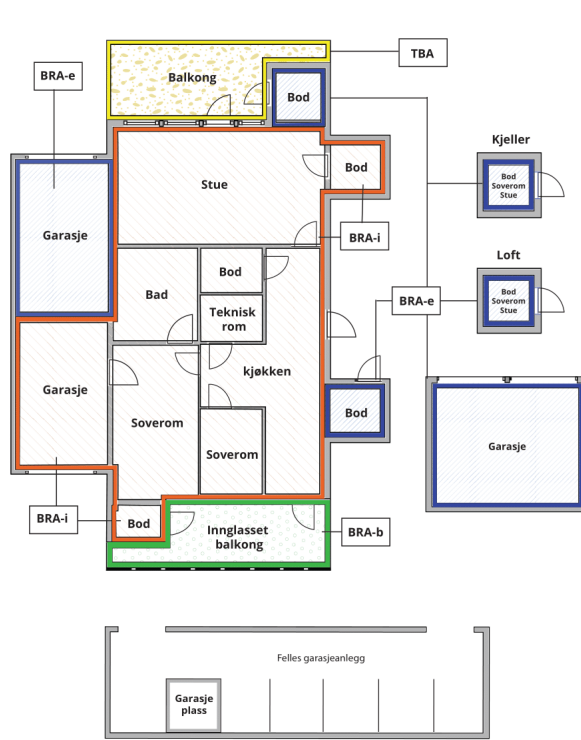
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1/2- part av seksjonert tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	70			70	20
Underetasje	42	2		44	3
SUM	112	2			23
SUM BRA	114				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom		
Underetasje	Vindfang, bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2, annet rom med sluk	Sportsbod	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) er sportsbod i tilknytting til carport.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er altan med tilkomst fra stuen samt platt ved inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Mottatte tegninger datert 11.06.2021 er ikke stemplet fra bygningsmyndighetene.
Det foreligger ferdigattest på hele tomanns boligen datert 20.11.2023.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	132	571		1	933 m ²	Kommunalkart	Ikke relevant

Adresse

Haugen 12 B

Hjemmelshaver

Zarek Eiendom AS

Kommentar

Tomten er felles

Boligselskap

Zarek Eiendom AS

Eierandel

131 / 303

Organisasjonsnr

918273492

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk på Båsmoen, omlag 8 km fra Mo sentrum. Området er regulert for bolig bebygget med åpen villabebyggelse. Eiendommen ligger i kort gangavstand fra barne- og ungdomsskole, forretning, barnehage, busstopp og idrettsanlegg. Haugen er en blindvei uten sjenerende gjennomgangstrafikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende reguleringsplan 8005 Området Enge - Høgåsen, Båsmoen. Eldre reguleringsplan med status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 17.02.1970
Reguleringsformål Frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt med opparbeidet grøntarealer og asfaltert vei og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger ferdigattest datert 20.11.2023 på boligen, samt en ferdigattest datert 16.05.2024 som omfatter støttemur som er omtalt i ferdigattest datert 20.11.2023.

Kommuneplan

KDP2013 Kommunedelplan for Mo og omegn. Plantype Kommunedelplan med status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 16.06.2014
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av åpen frittliggende småhusbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt egenerklæring fra selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Div. tegninger		Div. plan, snitt og fasader.	Gjennomgått	5	Nei
Reguleirngsbestemmelser	17.02.1970		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattester	20.11.2023	Ferdigattest for bolig og støttemur.	Gjennomgått	6	Nei
HAF	20.02.2026	Renovasjon	Gjennomgått	1	Nei
Kommunale gebyrer	18.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Kommunedelplan Mo og omegn	03.02.2016		Gjennomgått	21	Nei
Kommuneplankart	18.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Matrikelkart	18.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonsplan	11.09.2020		Gjennomgått	1	Nei
Situasjonsplan	11.09.2020		Gjennomgått	1	Nei
Kopi pantebok	18.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
Seksjonering	18.02.2021		Gjennomgått	7	Nei
Opplysning om pipe/ildsted	18.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	18.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Utskrift fast eiendom	18.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen	18.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart for eiendom	18.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Rapport Linea	23.03.2026		Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	14.08.2023		Gjennomgått	8	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

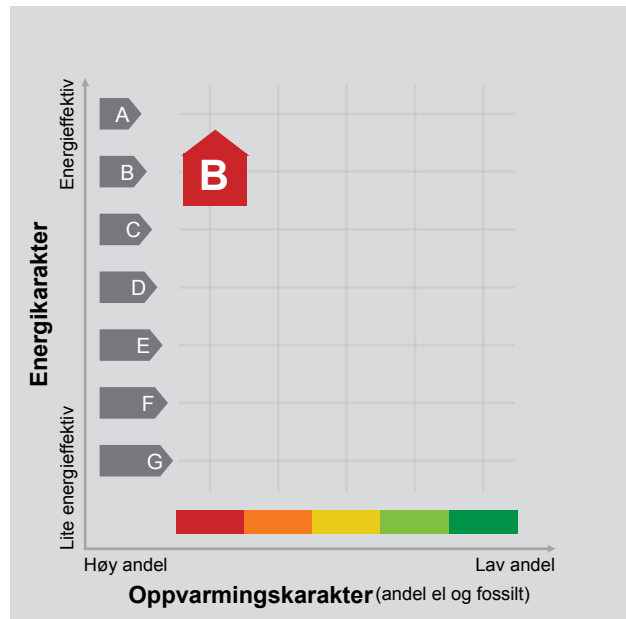
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RB2080>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Haugen 12
Postnummer	8616
Sted	MO I RANA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	132
Bruksnummer	571
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300900291
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d2721a93-c7d6-4e42-a458-cbba377fb54
Dato	14.08.2023
Innmeldt av	Nordbohus AS v/ ANDREAS LORENTZEN MATHISEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	112.2
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haugen 12
Postnummer: 8616
Sted: MO I RANA
Kommune: Rana
Bollnummer: H0101
Dato: 14.08.2023 7:55:37
Energimerkenummer: d2721a93-c7d6-4e42-a458-cbba377fb54

Kommunennummer: 1833
Gårdsnummer: 132
Bruksnummer: 571
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300900291

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG VERTIKAL DELT
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	115 m ²
Areal tak	70 m ²
Areal gulv	69 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	29 m ²
Oppvarmet BRA	112 m ²
Totalt BRA	112 m ²
Oppvarmet luftvolum	316 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,08 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,86 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	37,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,61 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	26 W/m ²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,57
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,76
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsetts (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereider, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,81
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
--	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	10.07.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	En bruksdel er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200 324,000
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Nordbohus AS
Navn person	ALM (10.07.23)

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett per kvadratmeter

Romoppvarming	36,8
Ventilasjonsvarme	1,7
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,0
Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
Totalt NettoEnergiBehov	101,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 249 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	109,17 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 514 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	109,17 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 249 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	89,2 %
--------------------------------------	--------



LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 23.03.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 117814**

Helgeland BBL
V/John-Roger Hansen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Haugen 12 B, 8616 MO I RANA.

Navn nettkunde: VISTER HANS MARTIN RUNDHAUG
Målernummer: 6970631406261218
Anlegget ble sist kontrollert: 04.09.2023
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør