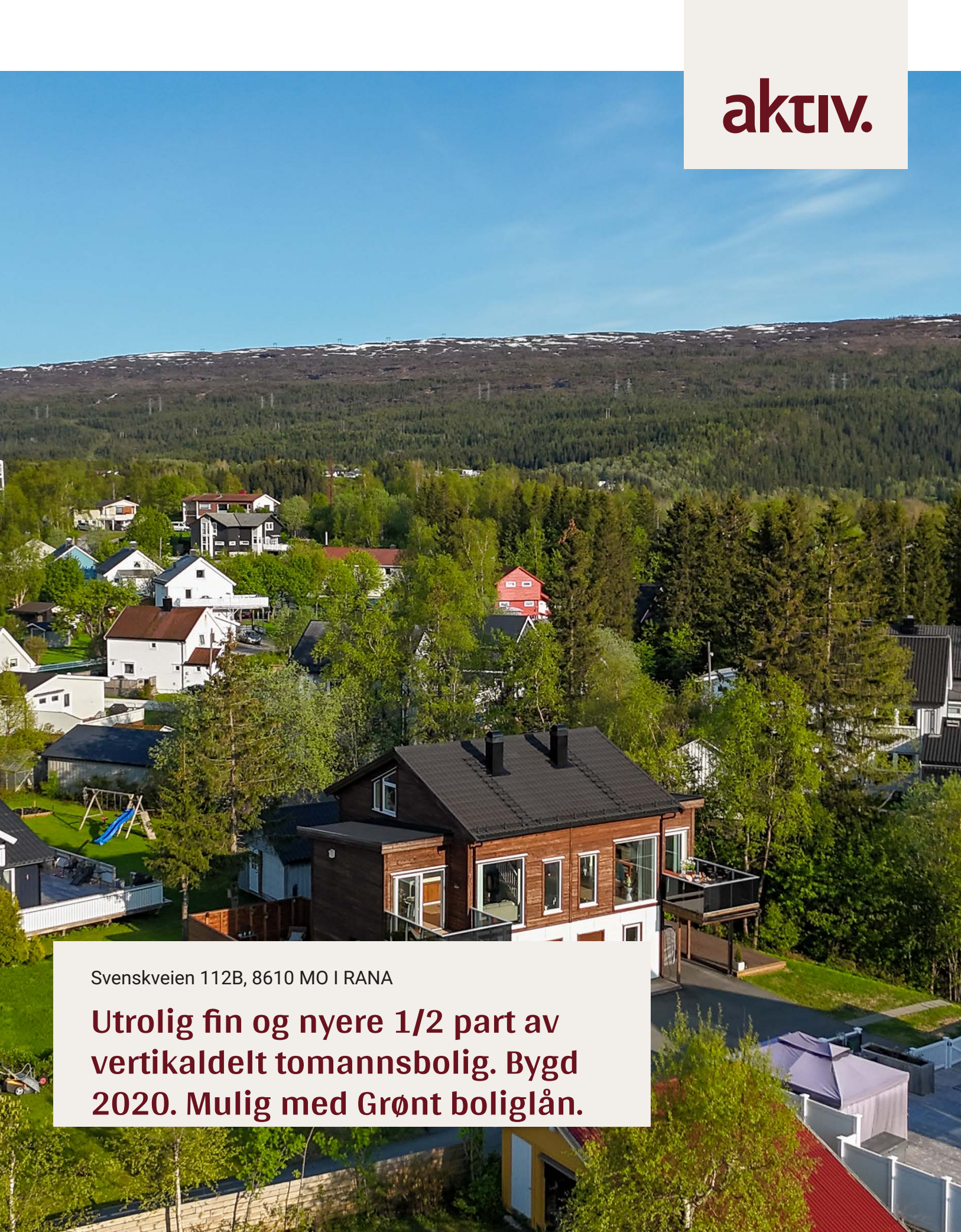




aktiv.

Svenskveien 112B, 8610 MO I RANA

**Utrolig fin og nyere 1/2 part av  
vertikaldelt tomannsbolig. Bygd  
2020. Mulig med Grønt boliglån.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

## Tomi Christian Johansen

**Mobil** 416 01 710

**E-post** tomi.johansen@aktiv.no

### Aktiv Mo i Rana

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 150 000,-  
**Omkostn.:** Kr 105 012,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 255 012,-  
**Selger:** Martine Johansen  
Martin Sandmel Strømsnes

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 92/97 kvm  
**Tomtstr.:** 234 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 8  
**Gnr./bnr.** Gnr. 21, bnr. 12  
**Oppdragsnr.:** 1802250037

# Utrolig fin og nyere 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig. Bygd 2020.

Utrolig fin og nyere 1/2 part av vertikaldelt tomannsbolig.

- God standard
- Mulighet for Grønt boliglån
- Bygd 2020
- Ingen TG3
- 3 soverom
- Stue og loftstue
- 2 bad
- Balkong med glassrekkverk i 2.etg med utsyn mot vest
- Markterrasse med levegg
- Pent opparbeidet hage
- Solrik beliggenhet
- Carport og utvidet p-plass for en ekstra bil, eller f.eks besøkende
- Bod i tilknytning carport med sluk i gulvet
- Ligger skjermet til i rolige omgivelser
- Vedovn og balansert ventilasjon
- Sentral plassering med gangavstand til de aller viktigste fasilitetene på Gruben
- Kort vei til tur/rekreasjonsområder

Det er sjeldent man finner en såpass ny bolig i dette området, og her er det høy teknisk kvalitet, som igjen bidrar til at boligen har lavt energiforbruk og sunt inneklima.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 45  |
| Egenerklæring .....     | 76  |
| Energiattest .....      | 81  |
| Nabolagsprofil .....    | 101 |
| Budskjema .....         | 110 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 92 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 97 m<sup>2</sup>

TBA: 44 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup> Entré/gang, Soverom 1, Bad/wc, Soverom 2

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod m/ utvendig adkomst

#### 2. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, Soverom, Bad/wc/vaskerom

#### 3. etasje

BRA-i: 18 m<sup>2</sup> Loftstue

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

36 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong

#### 2. etasje

8 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

### Tomtetype

Eiet

**Tomtestørrelse**

234 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Flat opparbeidet tomt med plen. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Svenskveien på nedre del av Gruben/Grubhei, om lag 4 km. fra sentrum av Mo i Rana.

Fra eiendommen er det fritt utsyn mot vest.

Eiendommen ligger med kort avstand til dagligvareforretninger, barneskole, barnehager og busstopp. Kort avstand også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter.

**Adkomst**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2020, bygd over 3 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse/villaeiendommer.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Vestvikheia barnehage (1-5 år)

Revelheia barnehage (1-5 år)

Røverreiret barnehage (1-5 år)

Gruben barneskole (1-7 kl.)

Rana ungdomsskole (8-10 kl.)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

**Skolekrets**

Gruben

**Offentlig kommunikasjon**

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

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

**Bygningssakkyndig**

Verdi Eiendomstakst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, ringmur av isoblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner og pulttak tekket med takpapp.

**Verditakst**

Kr 4 200 000

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja. Tidligere litt dårlig trekk i pipen, men Nordbohus hevet pipehatten som var satt for lavt og alt ble i orden. (Garantisak).

**Innhold**

1/2-part av 2-mannsbolig: Entré, 3 Soverom, 2 Bad, Bod, Stue/kjøkken, Loftstue

**Standard**

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

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

Det er registrert bobledannelser i takpappen enkelte steder. Dette kan indikere fuktinnestengning, luftlommer fra utførelsen eller varmepåvirkning i ettertid.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i dørbladet på ytterdøren i 1. etasje. Ifølge eiere skal dørbladet skiftes ut på garanti fra leverandør.

#### Innvendig > Overflater

Det er avvik:

Det er registrert sprekker i flis på gulv i 1. etasjen.

Det er registrert bom i flis på gulv i 1. etasjen.

#### Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik:

Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann (lav risiko).

Eiendommen ligger i et risikoområde for kvikkleireskred (lav risiko).

#### Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Det er avvik:

Det ble målt svakt forhøyede fuktverdier i gulvet.

#### Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Parkering i carport og på biloppstillingsplass ved respektive 1/2-par av 2-mannsboligen.

### **Forsikringsselskap**

JBF.

### **Diverse**

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

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Boligen blir varmet opp med vedfyring, elektriske varmekabler i gulv og annen elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 150 000

### Kommunale avgifter

Kr 9 354

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

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

Det tilkommer årsgebyr til HAF, pålydende ca. kr 6993,-

### Eiendomsskatt

Kr 5 379

### Eiendomsskatt år

2025

### Formuesverdi primær

Kr 1 067 759

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 271 036

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 21, bruksnummer 12 i Rana kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1833/21/12:

24.03.2014 - Dokumentnr: 239000 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Rana Kommune

Org.nr: 872 418 032

Rett til å legge og vedlikeholde hovedledning for overvann

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.2020 - Dokumentnr: 3130437 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1833 Gnr:21 Bnr:169

Rett til vedlikehold av vann- og avløpsledninger

05.05.2025 - Dokumentnr: 489604 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Måehvie Eiendomsmegling AS

Org.nr: 924 825 782

Elektronisk innsendt

25.05.1937 - Dokumentnr: 711 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:21 Bnr:4

30.04.1997 - Dokumentnr: 2038 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1833 Gnr:21 Bnr:48

12.10.2000 - Dokumentnr: 5270 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1833 Gnr:21 Bnr:88

12.10.2000 - Dokumentnr: 5271 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1833 Gnr:21 Bnr:87

12.10.2000 - Dokumentnr: 5272 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1833 Gnr:21 Bnr:86

17.02.2014 - Dokumentnr: 132301 - Arealoverføring  
Areal overført til: Knr:1833 Gnr:21 Bnr:87  
Vederlag: NOK 4 640  
Omsetningstype: Annet

17.02.2014 - Dokumentnr: 132329 - Arealoverføring  
Areal overført til: Knr:1833 Gnr:21 Bnr:88  
Vederlag: NOK 8 360  
Omsetningstype: Annet

17.02.2014 - Dokumentnr: 132370 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:1833 Gnr:21 Bnr:86  
Vederlag: NOK 22 288  
Omsetningstype: Annet

11.09.2020 - Dokumentnr: 3007933 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1833 Gnr:21 Bnr:169

17.02.2014 - Dokumentnr: 132437 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:1833 Gnr:21 Bnr:86

17.02.2014 - Dokumentnr: 132437 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:1833 Gnr:21 Bnr:86  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.07.20

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.07.2020.

**Vei, vann og avløp**

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

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

**Regulerings- og arealplaner**

Reguleringsformål: Boliger

Plannavn: Gruben

Planidentifikasjon: 3003

Ikrafttredelsesdato: 27.11.1957

**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

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 150 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

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

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

---

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

---

4 150 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 165 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 168 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 105 012

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Tomi Christian Johansen  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF  
[tomi.johansen@aktiv.no](mailto:tomi.johansen@aktiv.no)  
Tlf: 416 01 710

### **Ansvarlig megler**

Tomi Christian Johansen  
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

tomi.johansen@aktiv.no

Tlf: 416 01 710

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6

8622 Mo i Rana

Tlf: 755 77 880

**Salgsoppgavedato**

13.06.2025

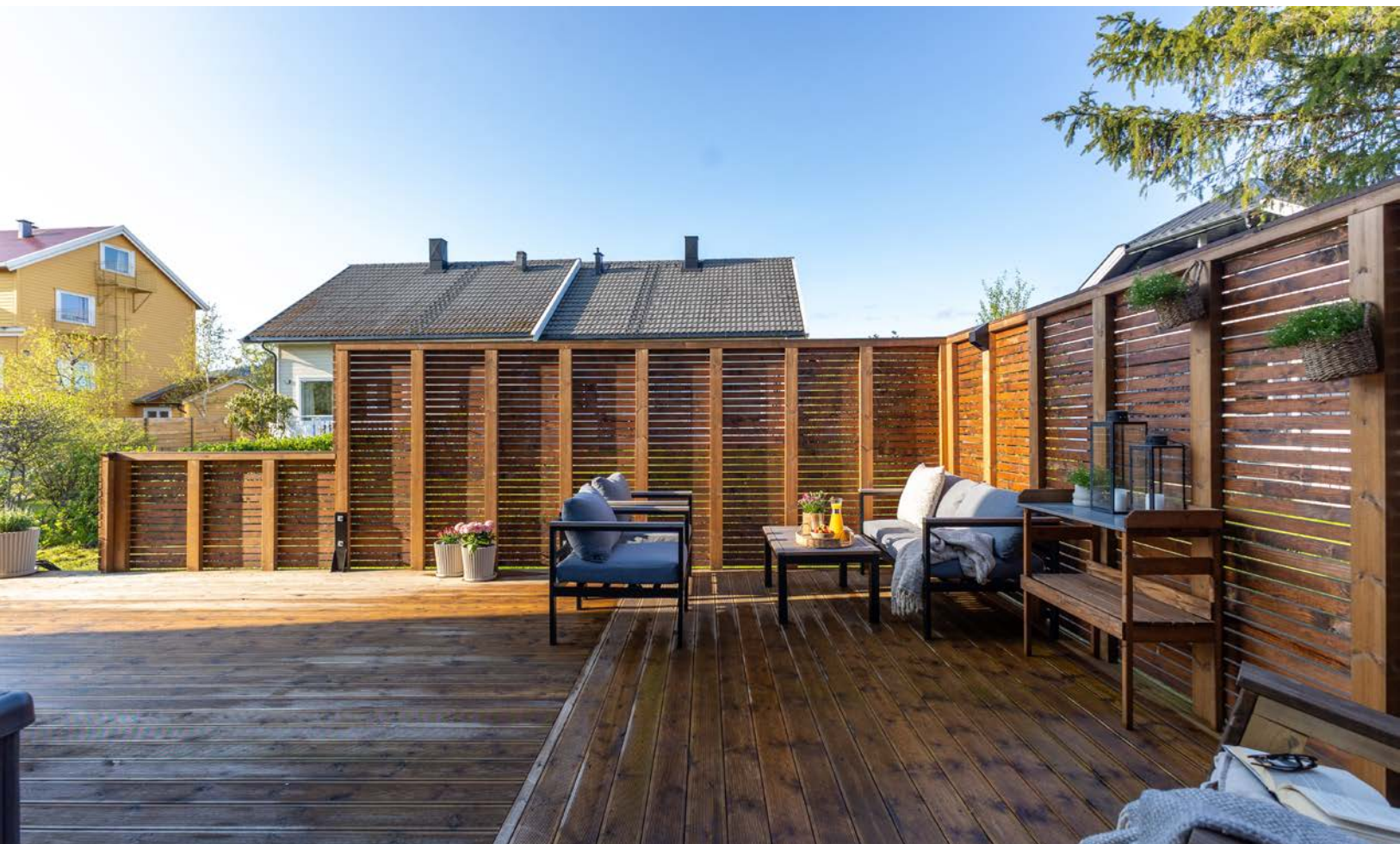






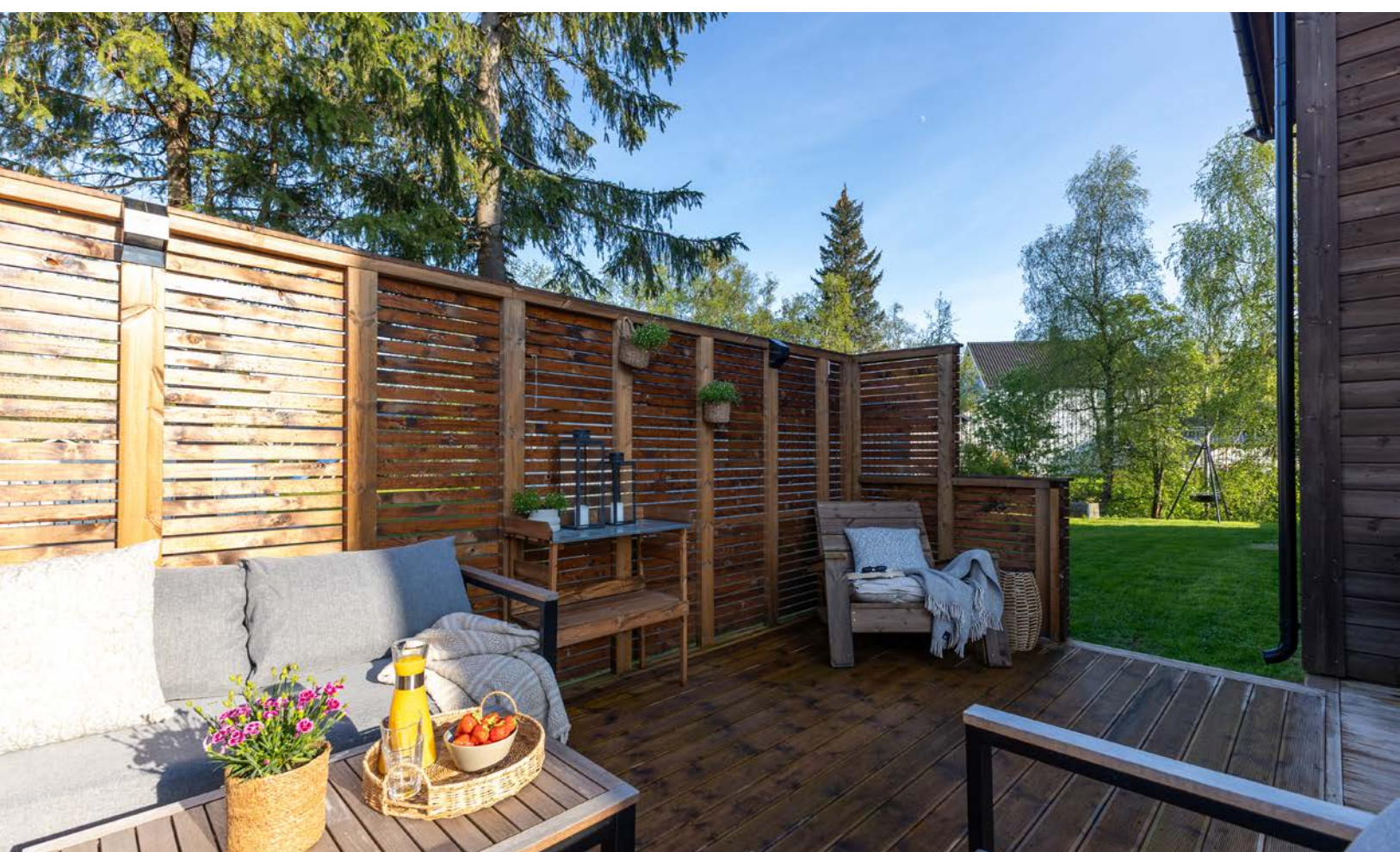
# Uteområdet

aktiv.









# 1. etasje

aktiv.





## 1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

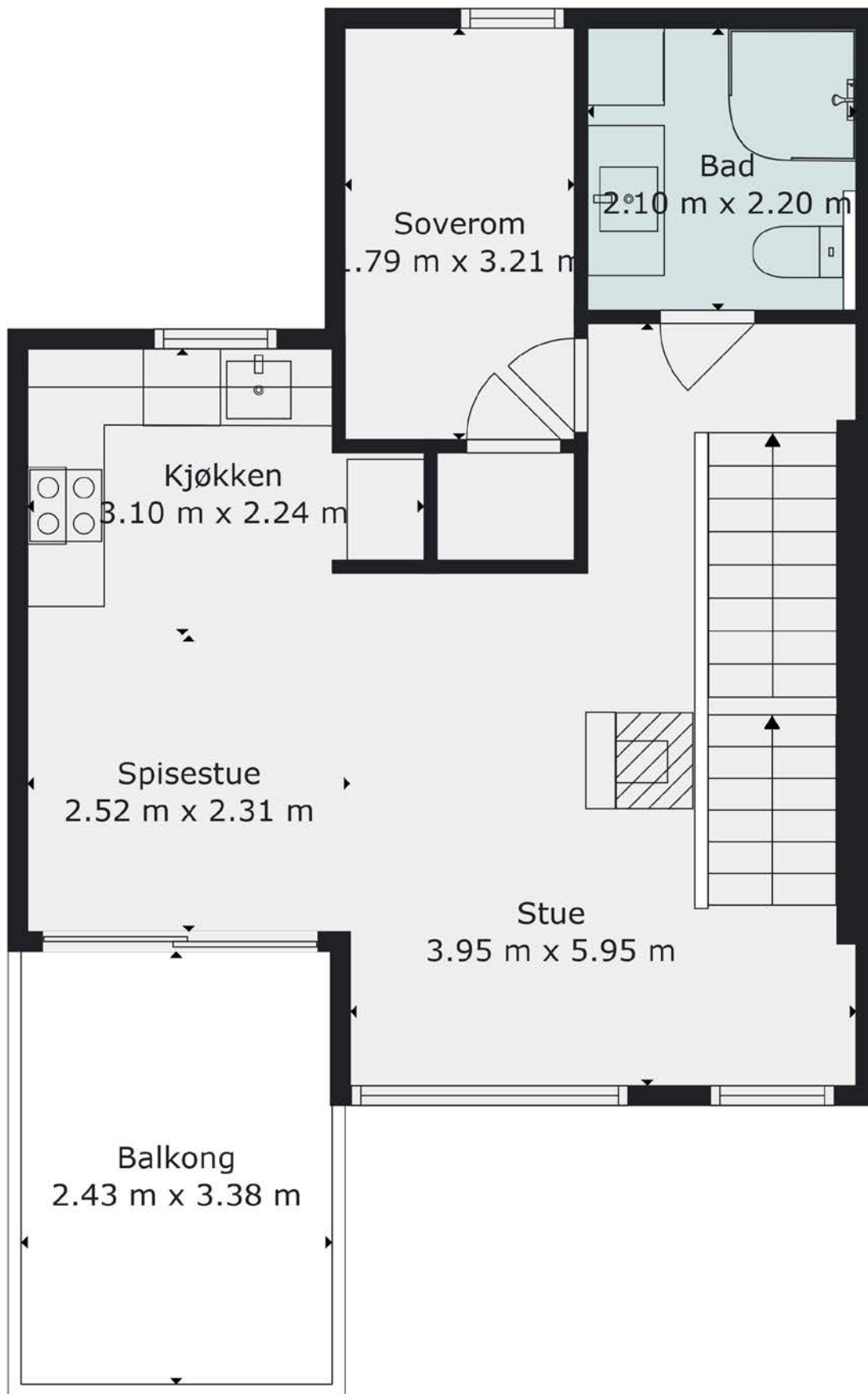




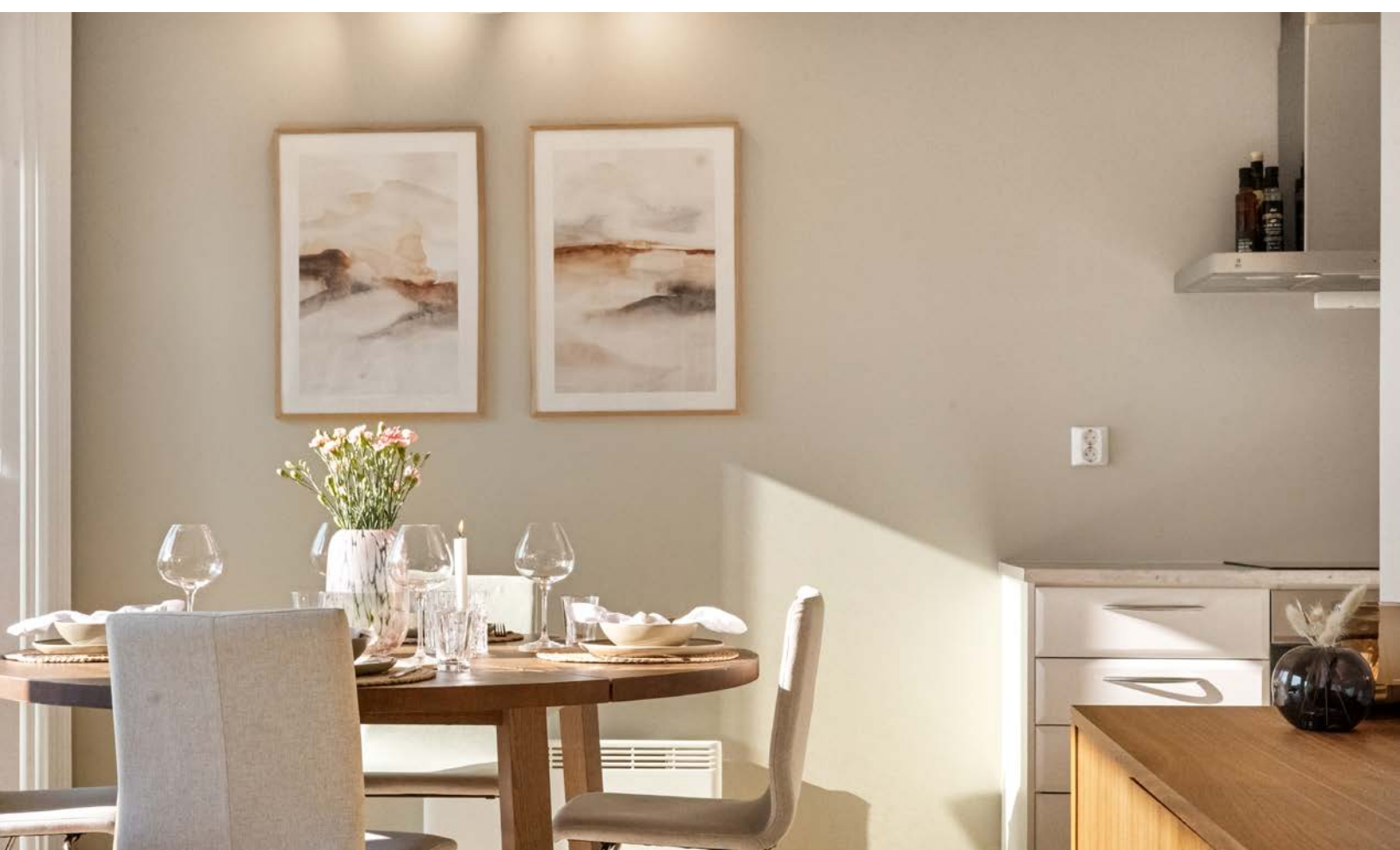
# 2. etasje

aktiv.















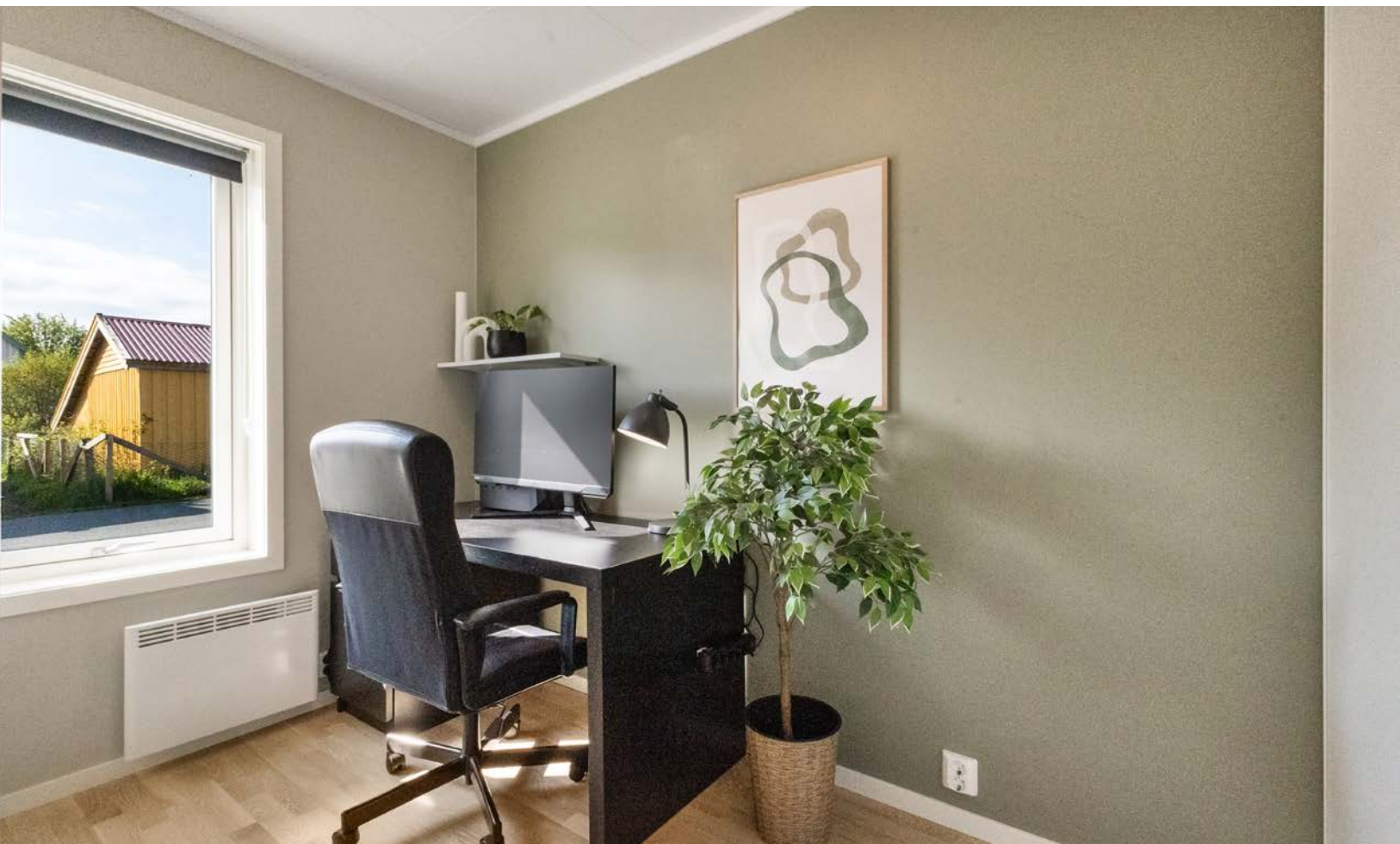








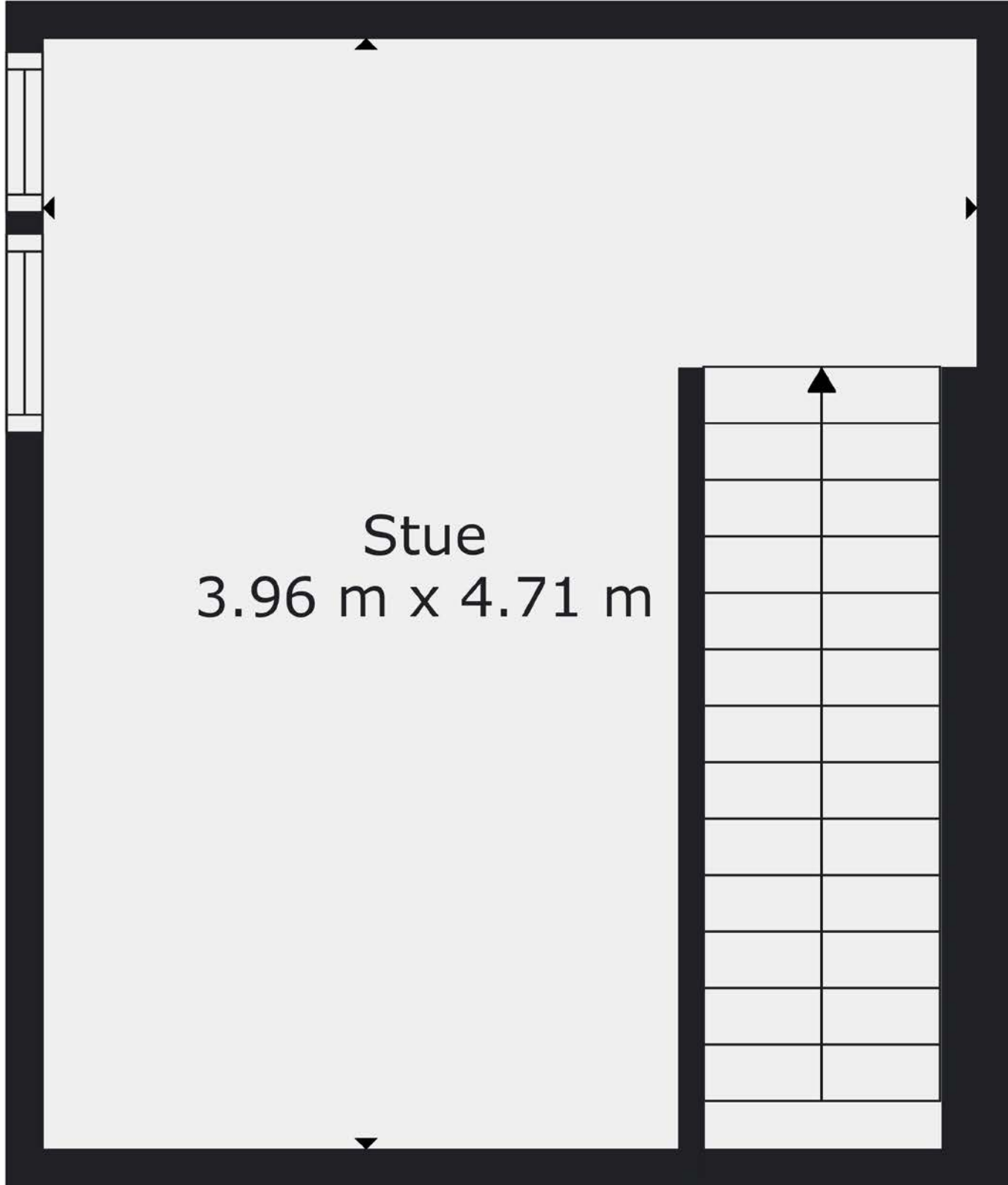






## 3. etasje

aktiv.



Stue  
3.96 m x 4.71 m



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 1/2-part av 2-mannsbolig  
 Svenskveien 112 B, 8610 MO I RANA  
 RANA kommune  
 gnr. 21, bnr. 12

## Markedsverdi

**4 200 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 03.06.2025

Oppdragsnr.: 12315-2323

Referansenummer: IM5712

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)  
411 11 466

Jim Thomas Løkås  
Uavhengig Takstingeniør  
[jim@vet.no](mailto:jim@vet.no)  
916 43 859



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder normal standard iht. byggeår, med generelt liten bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

## 1/2-part av 2-mannsbolig - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hoveddelen er tekket med steinbelagte takpanner og taket over kjøkkendelen i 2. etasje er tekket med takpapp. Renner, nedløp og snøfangere av metall. Stige av metall til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Veggene har bindingsverkskonstruksjon som er utvendig tekket med liggende bordkledning og fasadeplater. Hoveddelen av boligen har saltak, mens kjøkkendelen i 2. etasje har pulltak. Takkonstruksjonene er gjenbygget / kledd med plater. Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass. Boligen har ytterdør i 1. etasje med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 3-lags isolerglassfelt, skyvebalkongdør i 2. etasje i malt tre med 3-lags glassfelt og slett ytterdør med isolerende kjerne til bod med utvendig adkomst. Boligen har en terrasse i 2. etasje på ca. 8 m<sup>2</sup> med glassrekkverk, samt en markterasse på bakkeplan på ca. 36 m<sup>2</sup> med rekkverk av liggende spiler.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt plate i 1. etasjen. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Boligen har isolert stålppe og peisovn. Boligen har trapp av tre med malt spilerrekkverk og glassrekkverk. Boligen har formpressede lettdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc  
Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Badet har servantskap med heldekkende servant, speilskap, vegghengt toalett med innebygd susterne og dusjkabinett. Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem. Hulltaking er ikke utført, da våtrommet er av nyere dato og arbeidene er utført av firma. Våtrommet er i tillegg utstyrt med et system for fuktovervåking (rør-i-rør). Ved eventuell lekkasje i rør eller koblinger, vil vannet ledes til rørfordelerskapet og videre ut på gulvet gjennom en dreinsåpning.

### Bad/wc/vaskerom

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Badet har servantskap med heldekkende servant, speilskap, vegghengt toalett med innebygd susterne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.

Hulltaking er ikke utført, da våtrommet er av nyere dato og arbeidene er utført av firma. Våtrommet er i tillegg utstyrt med et system for fuktovervåking (rør-i-rør). Ved eventuell lekkasje i rør eller koblinger, vil vannet ledes til rørfordelerskapet og videre ut på gulvet gjennom en dreinsåpning.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med slette (glatte) fronter og har en benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrerte hvitevarer, inkludert kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er installert komfyrvakt og watguard. Veggmontert ventilatorhette i rustfritt stål.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap plassert i bod. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Varmtvannsbereider plassert i bod m/ utvendig adkomst  
Merke: Oso  
Liter: 194  
Watt: 2000  
Produsert: 2020  
El-skap plassert i 1. etasjen.  
Automatsikringer.  
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.  
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.  
- 13 stk. fordelerkurser med 15 amp.

### Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i entré/gang og på begge bad.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 28.01.2022. Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra byggeår.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 97 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 97 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 4 200 000         |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 4 450 000 |
|---------------------------------------|-----------|

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 1/2-part av 2-mannsbolig

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 1/2-part av 2-mannsbolig

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

#### **TG 2**

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert bobledannelser i takpappen enkelte steder. Dette kan indikere fuktinnestengning, luftlommer fra utførelsen eller varmemåvirkning i ettertid.



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i dørbladet på ytterdøren i 1. etasje. Ifølge eiere skal dørbladet skiftes ut på garanti fra leverandør.



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekker i flis på gulv i 1. etasjen.  
Det er registrert bom i flis på gulv i 1. etasjen.



##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann (lav risiko).  
Eiendommen ligger i et risikoområde for kvikkleireskred (lav risiko).



##### Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble målt svakt forhøyede fuktverdier i gulvet.



##### Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.



##### Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

# Boligens energimerking



## Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

## Energimerke



**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

### Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

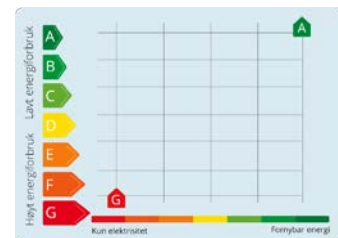
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

### Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



# Tilstandsrapport

## 1/2-PART AV 2-MANNSBOLIG



**Byggeår**  
2020

**Kommentar**

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**

Boligen var ved befaring bebodd av eiere.

**Standard**

Boligen holder normal standard iht. byggeår.

**Vedlikehold**

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt med minimal bruksslitasje.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Hoveddelen er tekket med steinbelagte takpanner og taket over kjøkkendelen i 2. etasje er tekket med takpapp fra 2024. Eier opplyser at det fortsatt er gjeldende garanti på taktekking med takpapp over kjøkkendelen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert bobledannelser i takpappen enkelte steder. Dette kan indikere fuktinnestengning, luftlommer fra utførelsen eller varmemåvirkning i ettertid.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Boblene kan medføre forkortet levetid på taktekkingen. Ved sprekker eller videre oppblæring kan det oppstå vanninntrenging og følgeskader i undertak eller konstruksjon. Tilstanden bør følges opp. Det anbefales kontroll ved jevnlig vedlikehold. Ved videre utvikling eller sprekkdannelser bør punktering, omteking eller delvis utskifting vurderes.



Det er registrert bobledannelser i takpappen. Eier opplyser at det fortsatt er gjeldende garanti på taktekking.

### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og snøfangere av metall.  
Stige av metall til pipen.

# Tilstandsrapport

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon som er utvendig tekket med liggende bordkledning og fasadeplater.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

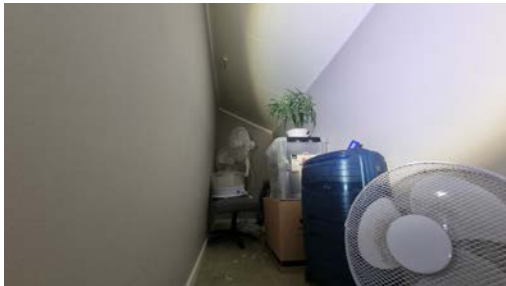
Hoveddelen av boligen har saltak, mens kjøkkendelen i 2. etasje har pulttak.  
Takkonstruksjonene er gjenbygget / kledd med plater.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Takkonstruksjonen er gjenbygget

## TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

## TG 2 Dører

Boligen har ytterdør i 1. etasje med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 3-lags isolerglassfelt, skyvebalkongdør i 2. etasje i malt tre med 3-lags glassfelt og slett ytterdør med isolerende kjerne til bod med utvendig adkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i dørbladet på ytterdøren i 1. etasje. Ifølge eiere skal dørbladet skiftes ut på garanti fra leverandør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig, da dørbladet byttes på garanti.

# Tilstandsrapport



Fuktsvell i dørblad.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

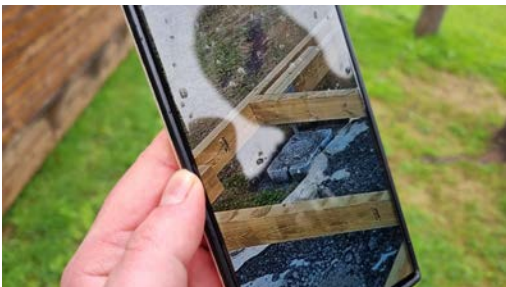
Boligen har en terrasse i 2. etasje på ca. 8 m<sup>2</sup> med glassrekkverk, samt en markterasse på bakkeplan på ca. 36 m<sup>2</sup> med rekkverk av liggende spiler.



Terrasse med glassrekkverk i 2. etasjen.



Markterasse.



Eier har dokumentasjon på fundamenter for markterasse.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte gipsplater. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i flis på gulv i 1. etasjen.

Det er registrert bom i flis på gulv i 1. etasjen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av flis med sprekk bør påregnes.

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

# Tilstandsrapport



Sprekk i flis ved inngangsdør.



Det ble registrert bom i flis under trapp.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt plate i 1. etasjen.



Ved stikkprøver ble største planavvik registrert i stue/kjøkken på totalt ca. 10 mm gjennom hele rommet.

## TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og peisovn.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp av tre med malt spilerekkverk og glasserekkverk.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Glassrekkverk i 2. etasjen.

## Innvendige dører

Boligen har formpressede lettdører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

### 1. ETASJE > BAD/WC

## Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

### 1. ETASJE > BAD/WC

## Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt svakt forhøyede fuktverdier i gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktutviklingen bør følges opp med nye målinger over tid for å avklare om fuktverdiene utvikler seg, normalt har høyere fuktinnhold, normal fuktverdi i fliser ligger mellom 16-23%.

# Tilstandsrapport



Kontroll av fall.



Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.



Det ble registrert svakt forhøyde fuktverdier ved befaring. Det bemerkes at fliser normalt har høyere fuktinnhold, normal fuktverdi i fliser ligger mellom 16-23%.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantskap med heldekkende servant, speilskap, vegghengt toalett med innebygd sistene og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

# Tilstandsrapport



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### Ventilasjon

Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da våtrommet er av nyere dato og arbeidene er utført av firma. Våtrommet er i tillegg utstyrt med et system for fuktovervåking (rør-i-rør). Ved eventuell lekkasje i rør eller koblinger, vil vannet ledes til rørfordelerskapet og videre ut på gulvet gjennom en drepsåpning.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Generell

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

# Tilstandsrapport



Kontroll av fall.



Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

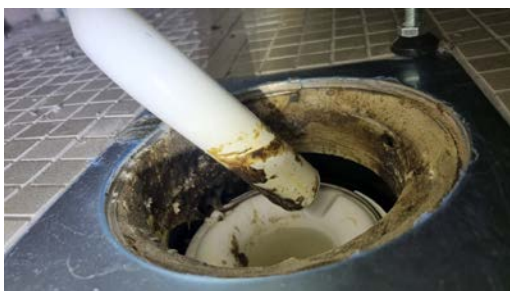


Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servantskap med heldekkende servant, speilskap, vegghengt toalett med innebygd sistene, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

# Tilstandsrapport



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Ventilasjon

Baderommet har balansert ventilering via boligens ventilasjonssystem.

## 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da våtrommet er av nyere dato og arbeidene er utført av firma. Våtrommet er i tillegg utstyrt med et system for fuktovervåking (rør-i-rør). Ved eventuell lekkasje i rør eller koblinger, vil vannet ledes til rørfordelerskapet og videre ut på gulvet gjennom en drepsåpning.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med slette (glatte) fronter og har en benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrerte hvitevarer, inkludert kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er installert komfyrvakt og waterguard.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Veggmontert ventilatorhette i rustfritt stål.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Fordelerskap plassert i bod.



Kontroll av fordelerskap

## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod m/ utvendig adkomst  
Merke: Oso  
Liter: 194  
Watt: 2000  
Produsert: 2020

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i 1. etasjen.  
Automatsikringer.  
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.  
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.  
- 13 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:  
Termostatstyrte varmekabler i entré/gang og på begge bad.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 28.01.2022.

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

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

## Inntak og sikringsskap

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



El-skap.

## Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

## TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann (lav risiko).

Eiendommen ligger i et risikoområde for kvikkleireskred (lav risiko).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden ved mye nedbør.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra byggeår.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

97 m<sup>2</sup>/92 m<sup>2</sup>

1/2-part av 2-mannsbolig: Entré, 3 Soverom, 2 Bad, Bod, Stue/kjøkken, Loftstue

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

4 200 000

## Konklusjon markedsverdi

4 200 000

## Markedsvurdering

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

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

## FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedsstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

### Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                              | SALGS DATO | PRIS ANT  | PRIS      | FELLES GJ. | TOTAL PRIS | M <sup>2</sup> PRIS |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|---------------------|
| 1 Svenskveien 201 ,8610 MO I RANA<br>67 m <sup>2</sup> 2016 1 sov    |            | 2 200 000 | 2 050 000 | 1 525 000  | 3 575 000  | 53 358              |
| 2 Svenskveien 123 ,8610 MO I RANA<br>84 m <sup>2</sup> 2018 2 sov    |            | 2 135 000 | 2 000 000 | 2 074 800  | 4 074 800  | 45 784              |
| 3 Forsbakkveien 8 A ,8613 MO I RANA<br>84 m <sup>2</sup> 2021 3 sov  | 10-02-2025 | 4 200 000 | 3 900 000 |            | 3 900 000  | 44 828              |
| 4 Hammarmyra 61 ,8626 MO I RANA<br>106 m <sup>2</sup> 2021 3 sov     |            | 2 090 000 | 1 850 000 | 2 514 000  | 4 364 000  | 41 170              |
| 5 Hammarmyra 59 ,8626 MO I RANA<br>106 m <sup>2</sup> 2022 0 sov     | 20-11-2023 |           | 1 550 000 | 2 699 400  | 4 249 400  | 40 089              |
| 6 Fairbanksveien 7 C ,8610 MO I RANA<br>93 m <sup>2</sup> 2015 3 sov |            | 2 100 000 | 2 200 000 | 1 469 330  | 3 669 330  | 39 455              |
| 7 Fairbanksveien 7 A ,8610 MO I RANA<br>84 m <sup>2</sup> 1999 2 sov | 27-02-2024 | 3 450 000 | 3 250 000 |            | 3 250 000  | 36 932              |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                                                                                                                                                                                    |            |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:                                                                                                                                                     | Kr.        | 10 000        |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:                                                                                                             | Kr.        | 13 500        |
| Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:                                                                                                                                  | Kr.        | 6 993         |
| Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag: | Kr.        | 750           |
| Kommunale avgifter:                                                                                                                                                                                | Kr.        | 14 733        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                                                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>46 000</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### 1/2-part av 2-mannsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 4 050 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 90 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - 1/2-part av 2-mannsbolig</b>                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 950 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 950 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

### 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.        | 500 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>500 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 450 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

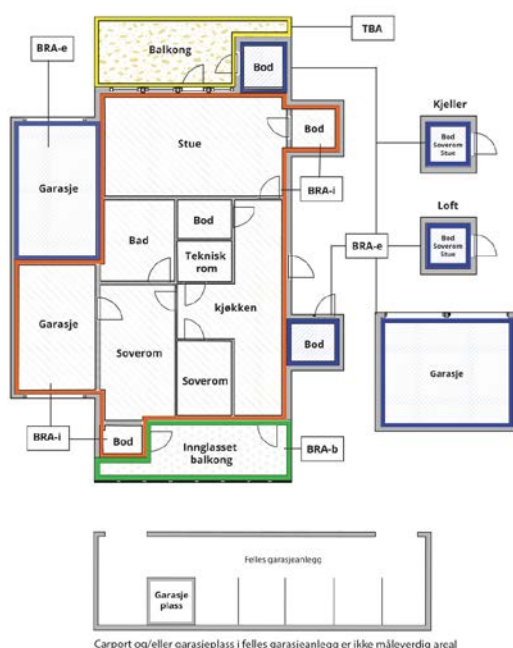
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 1/2-part av 2-mannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 32                            | 5                           |                            | 37  | 36                              |
| 2. etasje      | 42                            |                             |                            | 42  | 8                               |
| Loftetasje     | 18                            |                             |                            | 18  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>92</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     | <b>44</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>97</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje  | Entré/gang, Soverom 1, Bad/wc, Soverom 2 | Bod m/ utvendig adkomst     |                            |
| 2. etasje  | Stue/kjøkken, Soverom, Bad/wc/vaskerom   |                             |                            |
| Loftetasje | Loftstue                                 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest og godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er utført arbeid ifm. reklamasjonsarbeid.

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------|------------|------------|
| 1/2-part av 2-mannsbolig | 92         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 28.5.2025 | Jim Thomas Løkås         | Takstingeniør |
|           | Martine Johansen         | Kunde         |
|           | Martin Sandmel Strømsnes | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 1833 RANA | 21   | 12   |      | 0    | 234 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Svenskveien 112 B

### Hjemmelshaver

Strømsnes Martin Sandmel, Johansen Martine

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Svenskveien på nedre del av Gruben/Grubhei, om lag 4 km. fra sentrum av Mo i Rana.

Fra eiendommen er det fritt utsyn mot vest.

Eiendommen ligger med kort avstand til dagligvareforretninger, barneskole, barnehager og busstopp. Kort avstand også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter.

### 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

Reguleringsformål: Boliger

Plannavn: Gruben

Planidentifikasjon: 3003

Ikrafttredelsesdato: 27.11.1957

### Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

### Kommuneplan

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

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

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

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 består av en vertikaldelt 2-mannsbolig fra 2020, bygd over 3 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse/villaeiendommer.

### Parkering

Parkering i carport og på biloppstillingsplass ved respektive 1/2-par av 2-mannsboligen.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, elektriske varmekabler i gulv og annen elektrisk oppvarming.

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, ringmur av isoblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner og pulttak tekket med takpapp.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   | Kommentar                              |
|-------------|------|----------------------------------------|
| 4 271 036   | 2025 | I følge opplysninger fra Rana Kommune. |

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**

3 800 000

**År**

2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                | Dato       | Kommentar                                                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring              | 04.05.2025 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.                     | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Energiattest               | 03.06.2025 | Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.               | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Helgeland Kraft AS (Linea) | 28.01.2022 | Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg. | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| Ambita/Infoland            | 30.04.2025 | Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.                          | Gjennomgått | 55    | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.06.2025 |           |
| 2       | 05.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IM5712>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS  
V/Jim Thomas Løkås  
Postboks 227  
8601 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Svenskeien 112 B, 8610 MO I RANA.**

Navn nettkunde:                    STRØMSNES MARTIN SANDMEL  
Målernummer:                    6970631408779544  
Anlegget ble sist kontrollert: 28.01.2022  
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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Meglerfirma                                                         |                  |
| Aktiv EM Mo i Rana                                                  |                  |
| Oppdragsnr.                                                         |                  |
| 1802250037                                                          |                  |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn    |
| Martin Sandmel Strømsnes                                            | Martine Johansen |
| Gateadresse                                                         |                  |
| Svenskeien 112B                                                     |                  |
| Poststed                                                            | Postnr           |
| MO I RANA                                                           | 8610             |
| Er det dødsbo?                                                      |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| Avdødes navn                                                        |                  |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                  |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                  |
| År                                                                  | 2021             |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                  |
| Antall år                                                           | 3                |
| Antall måneder                                                      | 10               |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                  |
| Forsikringsselskap                                                  | JBF              |
| Polise/avtalnr.                                                     |                  |

Document reference: 1802250037

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250037

| NAME OF SIGNER           | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|--------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Martin Sandmel Strømsnes | 0948c6a78b5ba0aaf7472d<br>836ac940c8cf16dfb8 | 30.04.2025<br>12:07:38 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Martine Johansen | e601c95180fd6657b579de0<br>f2ebef4bb11e150c8 | 04.05.2025<br>13:16:25 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

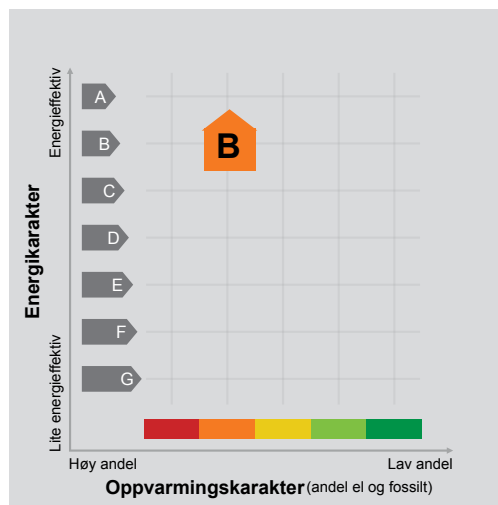
Document reference: 1802250037

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Svenskeveien 112B        |
| Postnummer        | 8610                     |
| Sted              | MO I RANA                |
| Kommunenavn       | Rana                     |
| Gårdsnummer       | 21                       |
| Bruksnummer       | 12                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300746115                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-129908 |
| Dato              | 03.06.2025               |



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

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

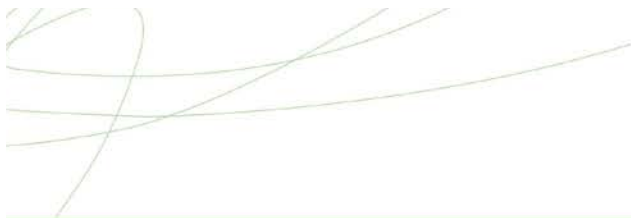
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig vertikal delt  
**Byggeår** 2020  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 92  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 17: 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

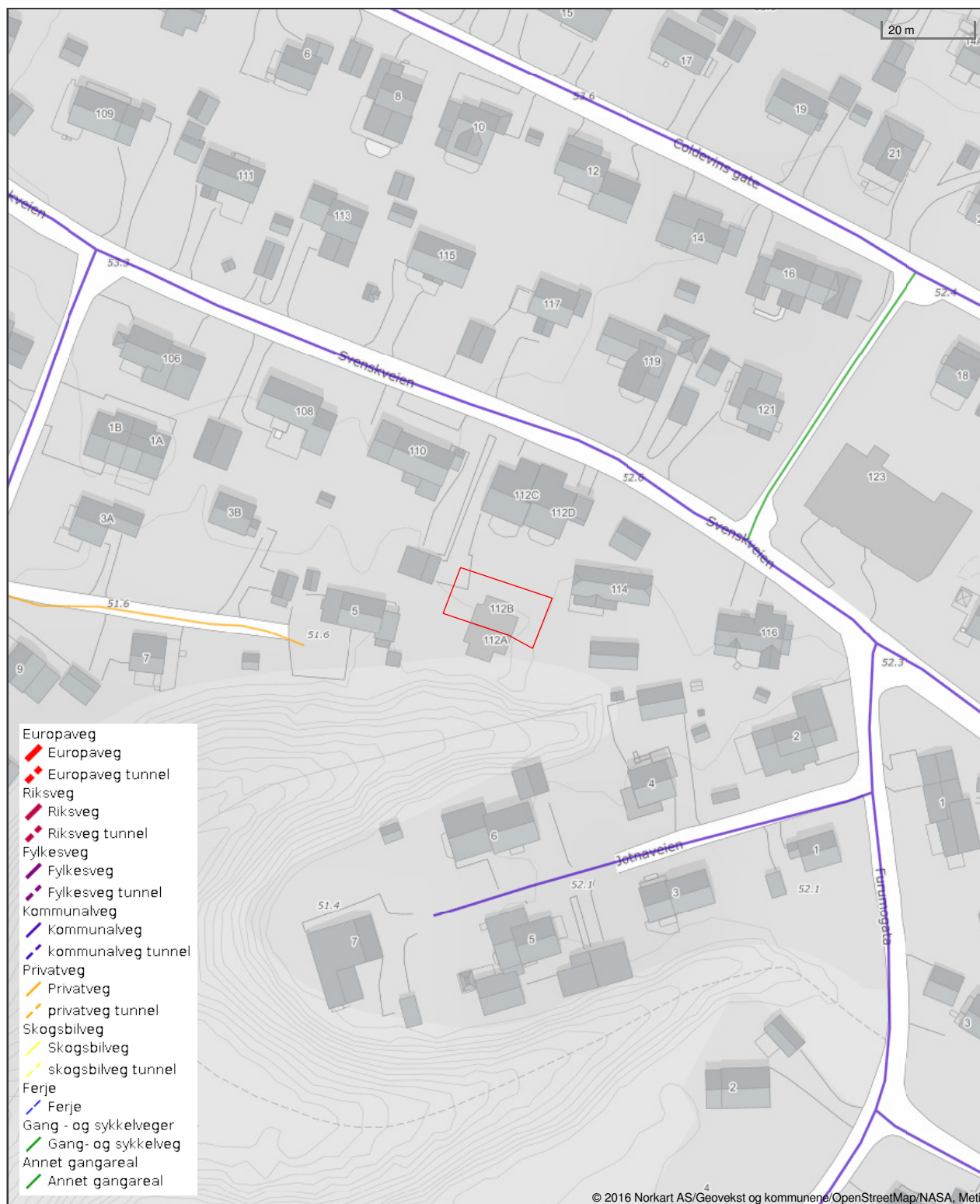
**Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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





# Vegstatuskart for eiendom 1833 - 21/12//



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.

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |                      |
|----------------|------------|-------------------------|----------------------|
| Bruksnavn      | LYNGSTAD   | Beregnet areal          | 234                  |
| Etablert dato  | 26.05.1937 | Historisk oppgitt areal | 354                  |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Annen arealkilde (9) |
| Skyld          | 0.01       | Antall teiger           | 1                    |
| Bruk av grunn  |            |                         |                      |
| Arealmerknader |            |                         |                      |

- ☒ Tinglyst    ☐ Del i samla fast eiendom    ☐ Grunnforurensning    ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv  
☒ Bestående    ☐ Under sammenslåing    ☐ Kulturminne  
☐ Seksjonert    ☐ Klage er anmerket    ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
☐ Har fester    ☐ Jordskifte er krevd    ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                             | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                               |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------|
| Fradeling av grunneiendom<br>Oppmålingsforr.                 | 08.09.2020<br>08.09.2020 | 2020/7134                   | Tinglyst<br>15.09.2020    | 21/12 (-235,1), 21/169 (235)<br>21/11, 21/15, 21/86 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 26.02.2014<br>26.02.2014 | 10/11                       |                           | 21/12, 21/86, 21/87                                 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Oppmålingsforr.       | 05.09.2013<br>18.11.2013 | 13/975                      |                           | 21/10, 21/11, 21/12, 21/15, 21/44, 21/86            |
| Arealoverføring<br>Oppmålingsforr./arealoverf.               | 05.09.2013<br>18.11.2013 | 13/975                      | Tinglyst<br>11.05.2015    | 21/12 (-104,5), 21/88 (104,5)<br>21/11, 21/87       |
| Arealoverføring<br>Oppmålingsforr./arealoverf.               | 05.09.2013<br>18.11.2013 | 13/975                      | Tinglyst<br>11.05.2015    | 21/12 (-57,8), 21/87 (57,9)<br>21/86, 21/88         |
| Arealoverføring<br>Oppmålingsforr./arealoverf.               | 05.09.2013<br>18.11.2013 | 13/975                      | Tinglyst<br>11.05.2015    | 21/12 (278,6), 21/86 (-278,6)<br>21/15, 21/87       |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning      | 12.12.2000               |                             |                           | 21/12 (-520), 21/86 (520)                           |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning      | 12.12.2000               |                             |                           | 21/12 (-180), 21/87 (180)                           |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning      | 12.12.2000               |                             |                           | 21/12 (-260), 21/88 (260)                           |
| Sammenslåing<br>Sammenslåing                                 | 30.04.1997               |                             |                           | 21/12 (248,4), 21/48 (-248,4)                       |
| Skylddeling<br>Skylddeling                                   | 26.05.1937               |                             |                           | 21/4, 21/12                                         |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig    | X          | Y        | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7355558.09 | 463613.9 |   | Ja     | 234        |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                               | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                     | Status<br>Kategori |
|------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| JOHANSEN MARTINE<br>F100497*****         | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Svenskveien 112B<br>8610 8610 MO I RANA | Bosatt (B)         |
| STRØMSNES MARTIN SANDMEL<br>F140993***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Svenskveien 112B<br>8610 8610 MO I RANA | Bosatt (B)         |

## Adresse

**Vegadresse: Svenskeien 112 B**

**Adressetilleggsnavn:**

|            |                  |           |                 |
|------------|------------------|-----------|-----------------|
| Poststed   | 8610 MO I RANA   | Kirkesogn | 10030201 Gruben |
| Grunnkrets | 301 Gruben nedre | Tettsted  | 7631 Mo i Rana  |
| Valgkrets  | 3 Gruben         |           |                 |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                             | Bygningsstatus           | Dato       |
|----|------------|-----|----------------------------------|--------------------------|------------|
| 1  | 12024541   |     | Enebolig (111)                   | Bygning revet/brent (BR) | 05.10.2011 |
| 2  | 12024541   | 1   | Tilbygg                          | Bygning revet/brent (BR) | 05.10.2011 |
| 3  | 300746115  |     | Tomannsbolig, vertikaldelt (121) | Ferdigattest (FA)        | 21.07.2020 |

### 1: Bygning 12024541: Enebolig (111), Bygning revet/brent 05.10.2011

#### Bygningsdata

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)            | BRA Bolig          | 116 |
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         | 116 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering  | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                  | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk     | Bebygd areal       | 68  |
| Energikilder     |                      | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                      | Antall boenheter   | 1   |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus      | Dato       | Reg.dato   |
|---------------------|------------|------------|
| Tatt i bruk         | 15.01.1935 | 15.01.1900 |
| Bygning revet/brent | 05.10.2011 | 05.10.2011 |

#### Bruksenheter

| Type  | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig |         | H0101    | 21/12   | 116 | 4   | 1   | 1  | Kjøkken        |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H02    | 0           | 37        | 0         | 37      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 63        | 0         | 63      | 0         | 0         | 0       |
| K01    | 0           | 16        | 0         | 16      | 0         | 0         | 0       |

### 2: Bygningsendring 12024541-1: Tilbygg, Bygning revet/brent 05.10.2011

#### Bygningsdata

|               |           |           |    |
|---------------|-----------|-----------|----|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 20 |
| Sefrakminne   | Nei       | BRA Annet |    |

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         | 20  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering  | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                  | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |     |
| Avløp            | Offentlig kloakk     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                      | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                      | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Rammetillatelse         | 16.06.1987 | 16.06.1987 |
| Igangsettingstillatelse | 17.06.1987 | 17.06.1987 |
| Tatt i bruk             | 21.01.1988 | 21.01.1988 |
| Bygning revet/brent     | 05.10.2011 | 05.10.2011 |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 21/12   | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 20        | 0         | 20      | 0         | 0         | 0       |

### 3: Bygning 300746115: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 21.07.2020

### Bygningsdata

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)            | BRA Bolig          | 95  |
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         | 95  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering  | BTA Bolig          | 134 |
| Har heis         | Nei                  | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         | 134 |
| Avløp            | Offentlig kloakk     | Bebygd areal       | 59  |
| Energikilder     | Elektrisitet         | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk            | Antall boenheter   | 1   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   |
|-------------------------|------------|------------|
| Igangsettingstillatelse | 24.05.2019 | 28.05.2019 |
| Ferdigattest            | 21.07.2020 | 22.07.2020 |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse           | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Svenskeveien 112B | H0101    | 21/12   | 95  | 5   | 2   | 2  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H03    | 0           | 15        | 0         | 15      | 37        | 0         | 37      |

|     |   |    |   |    |    |   |    |
|-----|---|----|---|----|----|---|----|
| H02 | 0 | 43 | 0 | 43 | 49 | 0 | 49 |
| H01 | 1 | 37 | 0 | 37 | 48 | 0 | 48 |

|                                                                                   |                                                                                    |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | <b>Rana kommune</b>                                                                |                  |
|                                                                                   | Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana                                          |                  |
|                                                                                   | Telefon: 75 14 50 00                                                               |                  |
|                                                                                   | E-post: <a href="mailto:postmottak@rana.kommune.no">postmottak@rana.kommune.no</a> |                  |
|                                                                                   |                                                                                    | Dato: 30.04.2025 |

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1701 Opplysning om pipe/ildsted

|          |                                  |      |    |      |  |      |  |
|----------|----------------------------------|------|----|------|--|------|--|
| Gnr:     | 21                               | Bnr: | 12 | Fnr: |  | Snr: |  |
| Adresse: | Svenskveien 112B, 8610 MO I RANA |      |    |      |  |      |  |

### Fyringsanlegg og feiing

| Skorstein | Status | Antall ildsteder | Feiehyppighet | Sist feiet | Sist forsøkt feiet |
|-----------|--------|------------------|---------------|------------|--------------------|
| Stålppe   | Aktiv  | 1                | 4 år          | 2022       | 2022               |
|           |        |                  |               |            |                    |
|           |        |                  |               |            |                    |

Kommentar:

### Tilsyn med fyringsanlegg

| Enhet | Hyppighet | Sist utført | Sist forsøkt utført |
|-------|-----------|-------------|---------------------|
| H0101 | 8 år      | 2022        | 2022                |
|       |           |             |                     |
|       |           |             |                     |

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

### Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

|       |        |
|-------|--------|
| Avvik | Status |
|-------|--------|

|                                                           |                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| Fyringsanlegg virker ikke som forutsatt (trekkproblemer). | Avsluttet oppfølging |
|                                                           |                      |
|                                                           |                      |

### Åpne saker etter feiing / tilsyn

| Opprettet  | Status  | Frist |
|------------|---------|-------|
| 11.11.2022 | Parkert |       |

### Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg påløper ved feietjenestens oppmøte etter varsel eller forutgående avtale. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2025):

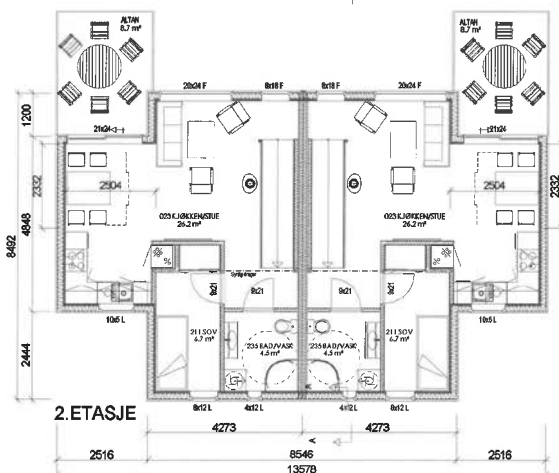
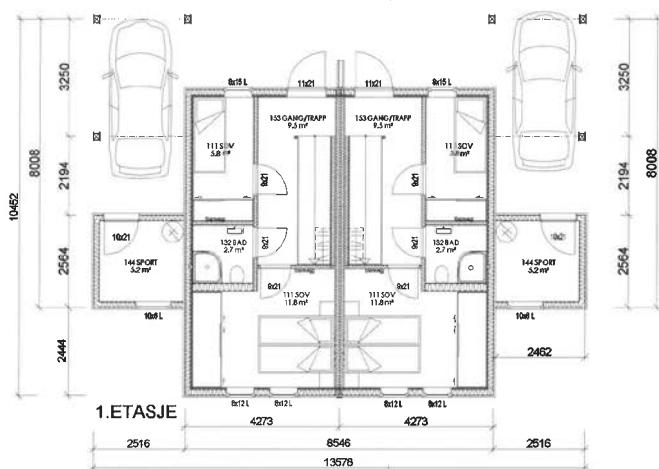
Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet.

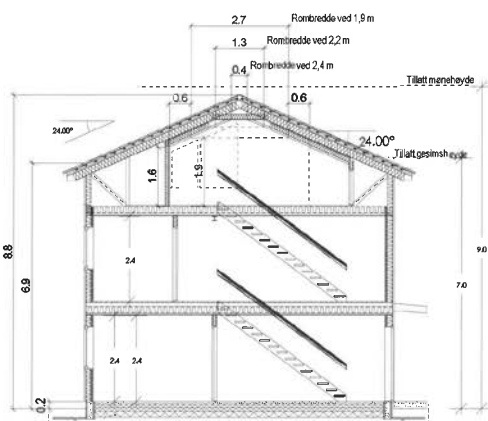
Kommentar: Feiing og tilsyn med fyringsanlegg som er utført før eierskifte, kan bli fakturert først etter eierskifte. Faktura vil da bli rettet til ny eier.

### FORBEHOLD VED UMLEVERING 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.



E-1



| AREAL                             | BRA   | P-Rom |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Bleilighet                        |       |       |
| Underetasje/Kjeller               | 31.7  | 30.0  |
| Hovedplan/1. etg.                 | 42.9  | 39.1  |
| Loftplan/2. etg.                  | 12.4  | 12.4  |
| Garasje/Carport/Ulv. bod          | 18.3  |       |
| Agent overb. areal                |       |       |
| SUM Hovedleilighet                | 105.3 | 81.5  |
| Loft-bredde ved 1,9m høyde: 4.950 |       |       |
| Begyrd areal, BYA:                | 117.5 |       |
| Diverse:                          |       |       |

Målsetting på utside stenderverk/mur

For isolasjonsmengder og U-verdier, se varmetapsberegning

SG-U Sikkerhetsglass innside/utside  
 SG-I Sikkerhetsglass innside  
 SG-U Sikkerhetsglass utside  
 Vindu f.o.m. andre etg. skal ha barnesikring

Rev.nr.: Rev.:

Tiltakshaver : Zar Eiendom  
 Byggeplass : Svenskeveien 112A  
 Kommune : Rana kommune

Målestokk: 1:100 DAK av: ab

Tegning

PLAN 1.ETG/SNITT

Arkitekt:

Dato: 04.02.2018

Kontr.:

Hustype

2 MANNSBOLIG - SPESIAL

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

Tegn. / Dato:

Kontr.:

Nr. N17005

Arkivnr.: 17005

Hustype

2 MANNSBOLIG - SPESIAL

Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.

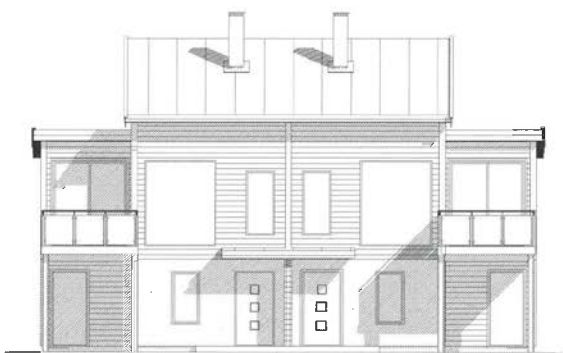
Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961.



FASADE ØST



FASADE NORD



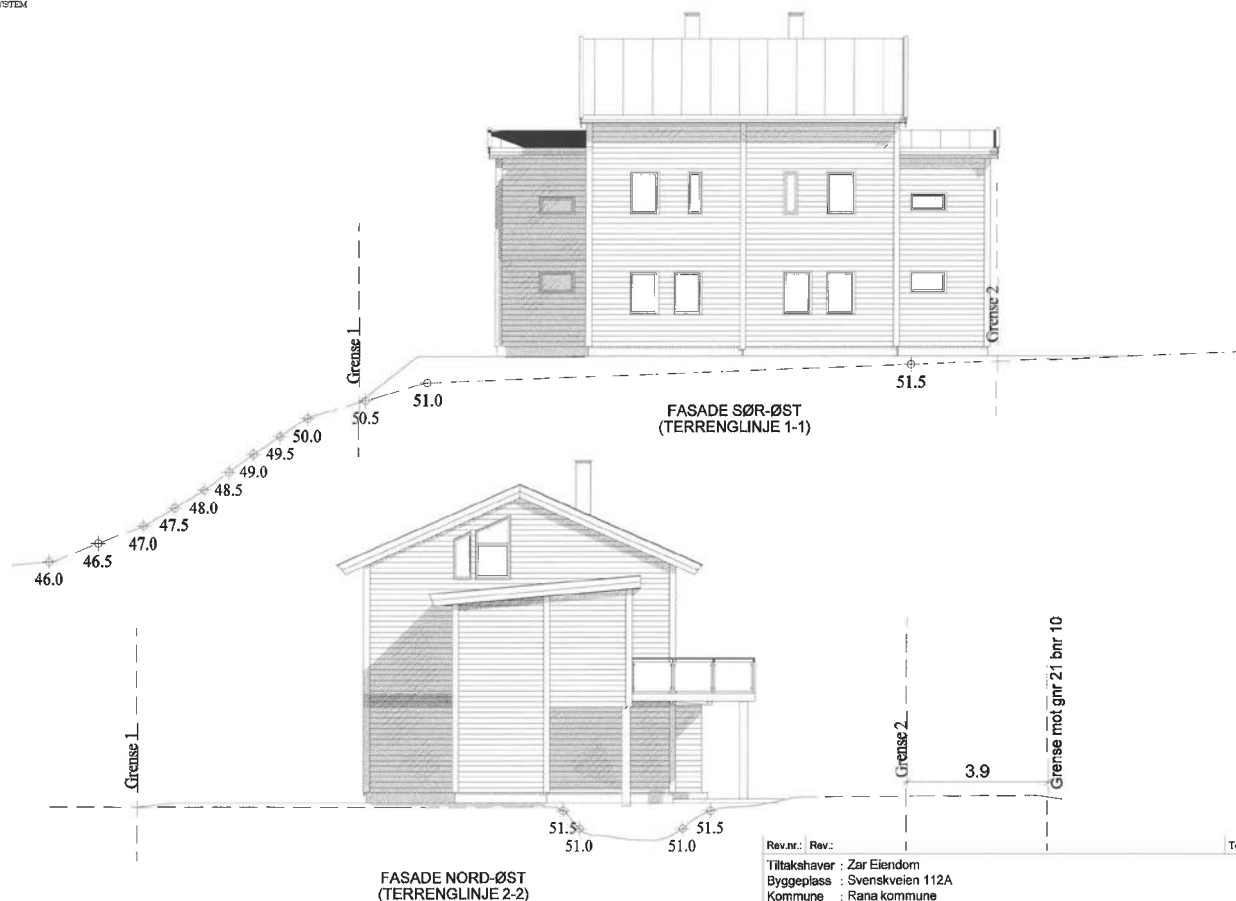
FASADE VEST



FASADE SØR

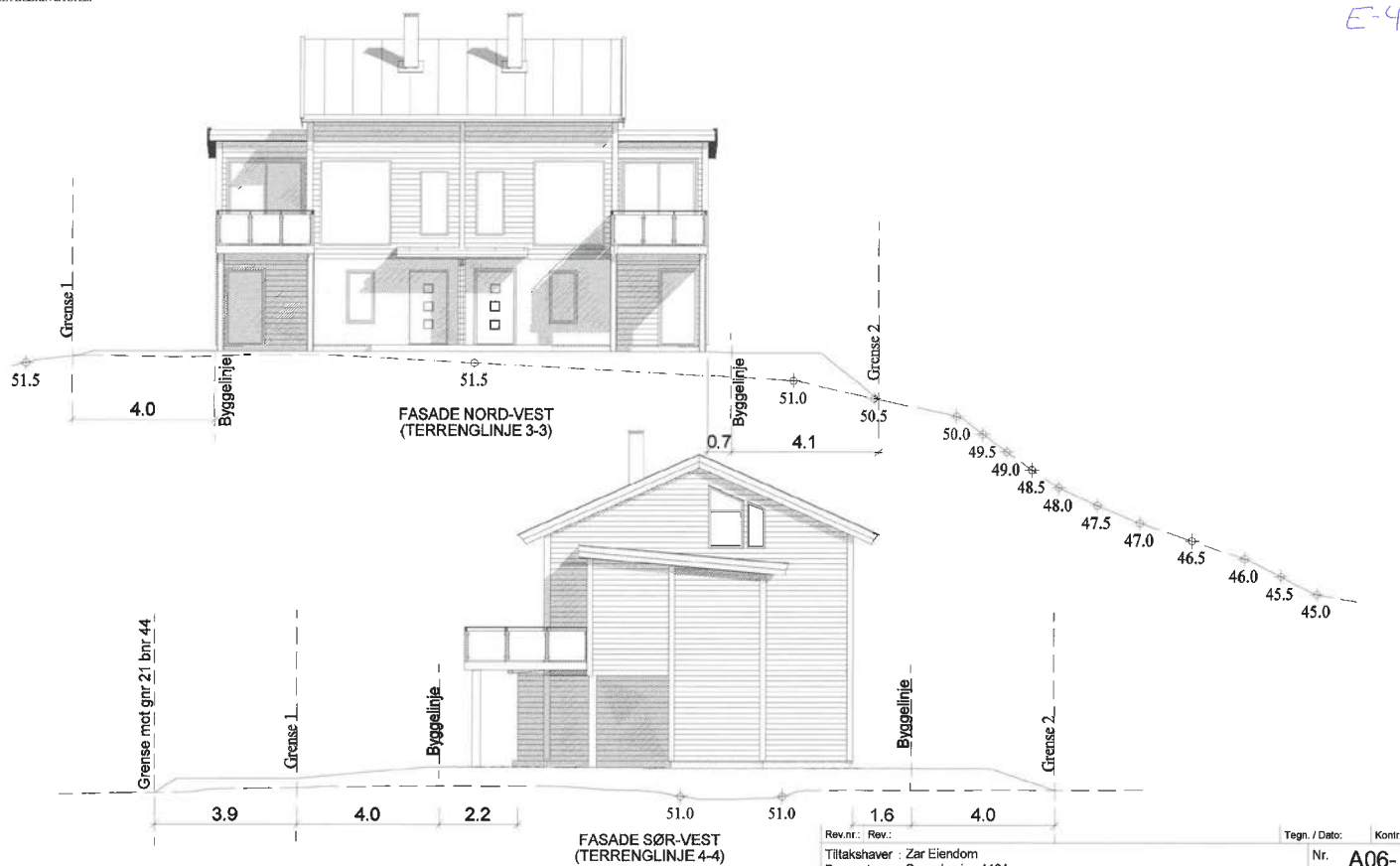
|                              |                                                                                      |                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Rev.nr.: Rev..               | Tegn. / Dato:                                                                        | Kontr.:              |
| Tiltakshaver : Zar Eiendom   |                                                                                      | Nr. N17005           |
| Byggeplass : Svenskeien 112A |                                                                                      |                      |
| Kommune : Rana kommune       |                                                                                      |                      |
| Målestokk: 1:100 DAK av: ab  | Dato: 04.02.2019Kontr.:                                                              | Dato: Arkivnr.:f7005 |
| Tegning                      | Hustype                                                                              |                      |
| FASADER                      | 2 MANNSBOLIG - SPESIAL                                                               |                      |
| Arkitekt:                    | Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. |                      |





NB! Terrenmlinjer er teoretisk og hentet fra Ambita Infoland på nettet.  
 Underlag er ikke kontrollmålt. Virkelige kotehøyder kan derfor variere med tegning.  
 Terreng justeres tilnærmet lik tegning slik at tomt bli plan.

|                                               |                                                                                      |                 |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Rev.nr.: Rev.:                                | Tegning / Dato:                                                                      | Kontroll:       |
| Tiltakshaver : Zar Eiendom                    | Nr. A05-                                                                             |                 |
| Byggeplass : Svenskveien 112A                 |                                                                                      |                 |
| Kommune : Rana kommune                        |                                                                                      |                 |
| Målestokk: 1:100 DAK av: UGJ Dato: 13.03.2019 | Kontroll: AB Dato: 13.03.2019                                                        | Arkivnr.: 17005 |
| Tegning                                       | Hustype                                                                              |                 |
| FASADER MED TERRENGSNITT                      | 2 MANNSBOLIG - SPESIAL                                                               |                 |
| Arkitekt:                                     | Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Ettertegning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. |                 |



NB! Terrenglinjer er teoretisk og hentet fra Ambita Infoland på nettet.  
 Underlag er ikke kontrollmålt. Virkelige kotehøyder kan derfor variere med tegning.  
 Terreng justeres tilnærmet lik tegning slik at tomt bli plan.

|                                |                                                                                      |                  |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Rev.nr.: Rev.:                 | Tegn. / Dato:                                                                        | Kontr.:          |
| Tiltakshaver : Zar Eiendom     | Nr. A06-                                                                             |                  |
| Byggeplass : Svenskveien 112A  |                                                                                      |                  |
| Kommune : Rana kommune         |                                                                                      |                  |
| Målestokk: 1:100   DAK av: UGJ | Dato: 13.03.2019                                                                     | Kontr.: AB       |
| Tegning                        | Hustype                                                                              | Dato: 13.03.2019 |
| FASADER MED TERRENGSNITT       | 2 MANNSBOLIG - SPESIAL                                                               | Arkivnr.: f7005  |
| Arkitekt:                      | Denne tegning tilhører Nordbohus AS. Etterligning kfr. lov om åndsverk av 12.5.1961. |                  |



BERNHARD OLSEN AS  
Postboks 608  
8607 MO I RANA

Mo i Rana, 21.07.2020

Saksnr.-dok.nr.  
2017/3489-19

Arkivkode  
21/12

Avd/Saksb  
BSAK/ILAS

Deres ref.  
Unn-Grethe Johansen

### **Ferdigattest - nybygg – Svensksveien 112A og 112B**

---

Vi viser til søknad om ferdigattest for oppføring av ny boligbygning, som vi mottok 9. juli.

#### **Kommunens vedtak**

Søknaden er godkjent. Vedtak er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 24. Mai 2019.

Byggverket eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl. Kapittel 20.

#### **Du kan klage på vedtaket**

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til [postmottak@rana.kommune.no](mailto:postmottak@rana.kommune.no) eller per post til Rana kommune, Pb 173, 8601 Mo i Rana. Husk å oppgi saksnummer på saken du klager på.

#### **Gebyr**

| Art          | Sakstype | Fast pris | m <sup>2</sup> -pris | Ant. m <sup>2</sup> | Merknader                      | Beløp |
|--------------|----------|-----------|----------------------|---------------------|--------------------------------|-------|
| Ferdigattest |          | 2100      |                      |                     | Halv pris ved gitt midlertidig | 2100  |

---

**Adresse:**  
Rådhusplassen 2  
Postboks 173,  
8601 Mo i Rana

**Telefon:**  
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

**Organisasjonsnummer:**  
872 418 032

|                |                |  |  |  |                                      |             |
|----------------|----------------|--|--|--|--------------------------------------|-------------|
| Gebyrhenvising | pkt.<br>3.20.a |  |  |  | brukstillatelse for<br>hele tiltaket |             |
| Totalt gebyr   |                |  |  |  |                                      | <b>2100</b> |

Fakturamottaker:

ZAR Eiendom AS      Strandgata 7   8622   Mo i Rana

**Har du spørsmål?**

Kontakt saksbehandler på tlf. 75 14 50 23. Husk å ha saksnummer lett tilgjengelig.

Med vennlig hilsen

Jan-Terje Strandås  
faglederseksjonsleder for byggesak

Irma Liland  
saksbehandler

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

Kopi til:

ZAR EIENDOM AS                      Strandgata 7                      8622                      MO I RANA

---

**Adresse:**  
Rådhusplassen 2  
Postboks 173,  
8601 Mo i Rana

**Telefon:**  
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

**Organisasjonsnummer:**  
872 418 032

# Nabolagsprofil

Svenskveien 112B - Nabolaget Utsikten/ Nedre Gruben/Vestvikheia - vurdert av 28 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Gruben skole<br>Linje 1, 373  | 4 min<br>0.3 km |
| Mo i Rana stasjon<br>Linje F7 | 8 min<br>4.1 km |
| Mo i Rana lufthavn Røssvoll   | 15 min          |

## Skoler

|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| Gruben barneskole (1-7 kl.)<br>423 elever, 21 klasser  | 8 min<br>0.6 km |
| Selfors barneskole (1-7 kl.)<br>159 elever, 10 klasser | 6 min<br>2.5 km |
| Rana ungdomsskole (8-10 kl.)<br>824 elever, 49 klasser | 6 min<br>2.4 km |
| Polarsirkelen vgs. - Mjølan<br>1420 elever, 76 klasser | 8 min<br>3.3 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                                        |        |
|----------------------------------------|--------|
| Helgeland Kraft Strøm - Gruben Bore... | 8 min  |
| Recharge Esso Grubhei                  | 12 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

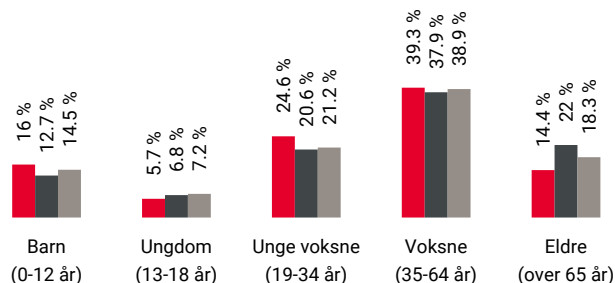
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område                       | Personer  | Husholdninger |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Utsikten/ Nedre Gruben/Ve... | 831       | 399           |
| Mo i Rana                    | 19 063    | 9 434         |
| Norge                        | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| Vestvikheia barnehage (1-5 år)<br>65 barn | 6 min<br>0.5 km  |
| Revelheia barnehage (1-5 år)<br>55 barn   | 8 min<br>0.6 km  |
| Røverreiret barnehage (1-5 år)<br>38 barn | 12 min<br>1.1 km |

## Dagligvare

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Bunnpris Gruben<br>PostNord                      | 4 min<br>0.4 km  |
| Coop Extra Gruben<br>Post i butikk, søndagsåpent | 14 min<br>1.3 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Gateparkering

Lett 88/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

## Sport

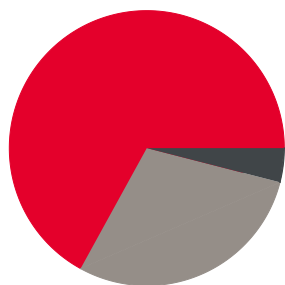
⚽ Gruben Idrettspark 7 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.6 km

⚽ Klokkehagen Elvepark 14 min 🚶  
Fotball, sandvolleyball 1.2 km

🚴 Feel24 Mo Gruben 5 min 🚶

🚴 Feel24 Mo AMFI 8 min 🚗

## Boligmasse



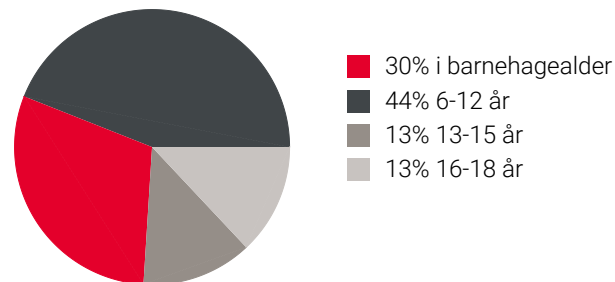
67% enebolig  
4% blokk  
29% annet

## Varer/Tjenester

📦 Byporten Mo i Rana 7 min 🚗

📦 Apotek 1 Mo Handelspark 6 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

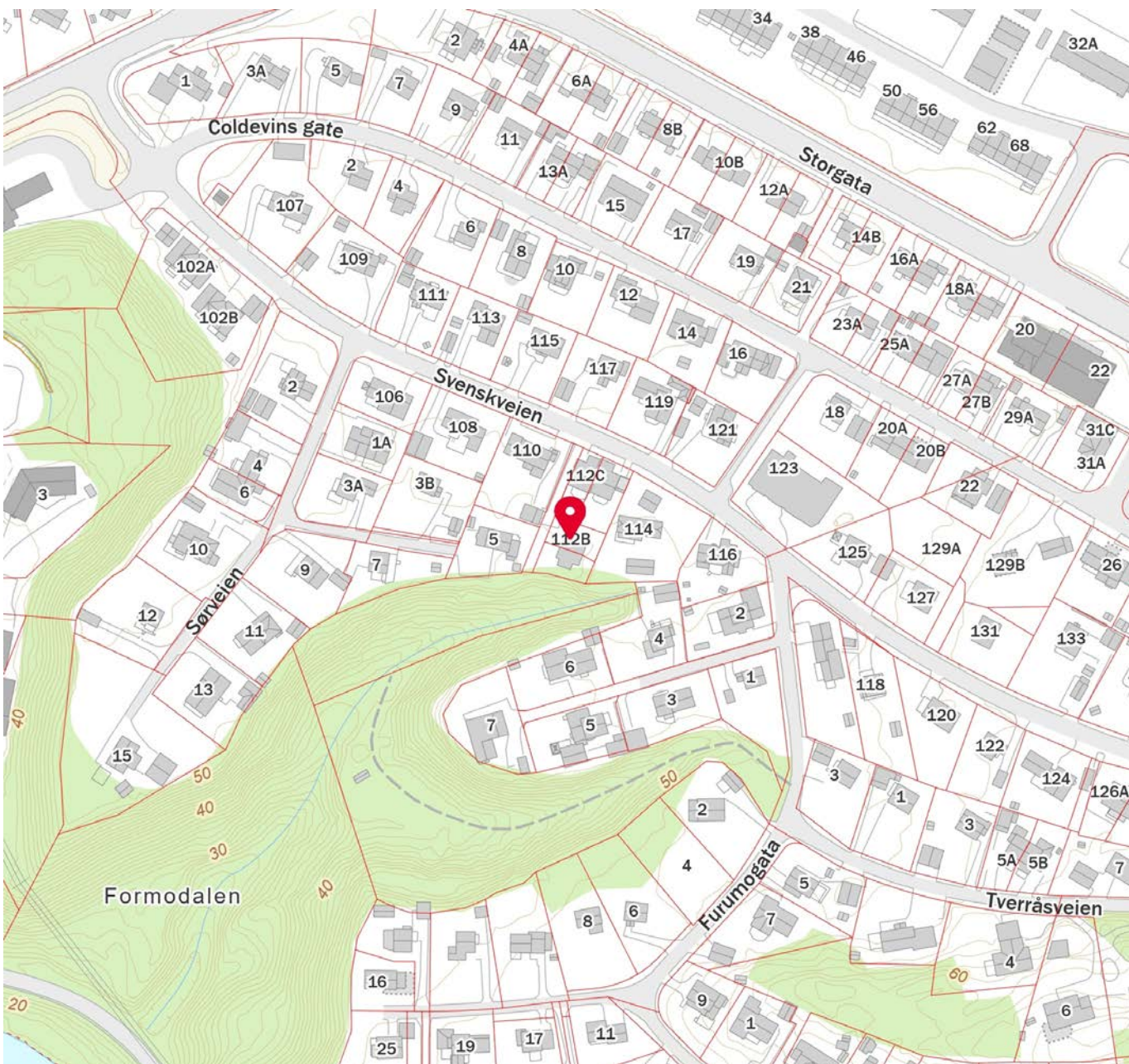
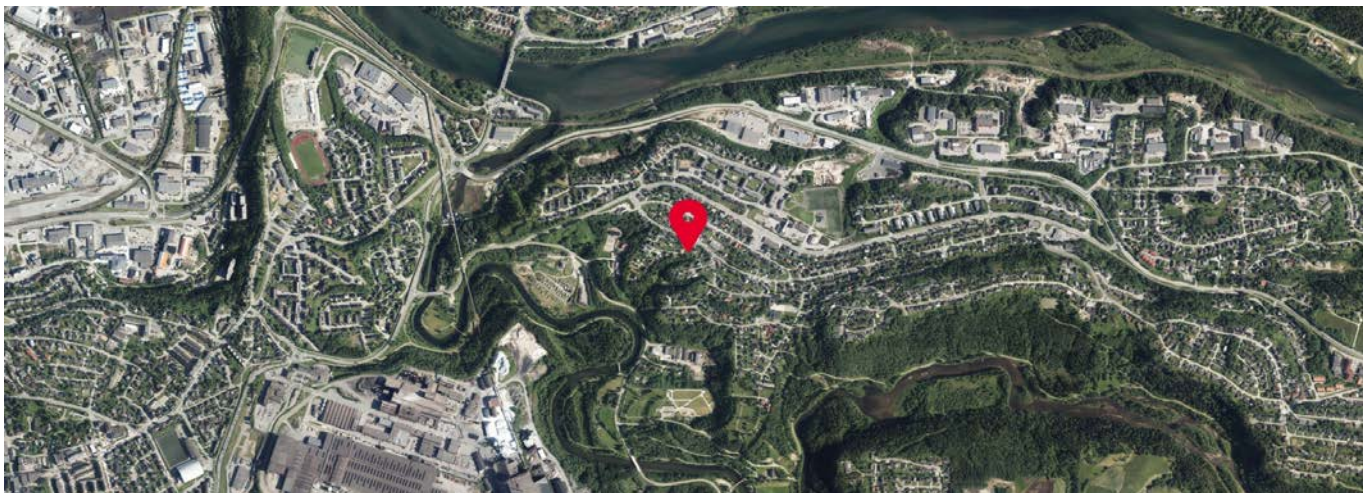


0% 44%

Utsikten/ Nedre Gruben/Vestvikheia  
Mo i Rana  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 27% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

**aktiv.** +



**SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Svenskeveien 112B  
8610 MO I RANA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomi Christian Johansen

**Telefon:** 416 01 710  
**E-post:** tomi.johansen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre