DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Åsveien 1

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

1/2-part av tomannsbolig m/ carport

Åsveien 1, 8610 MO I RANA

RANA kommune

gnr. 22, bnr. 65, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 19.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4943 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AC7380

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sindre Jakobsen **Vår ref:** Sindre Jakobsen

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.

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357

Medansvarlig

Marius Høgås

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

1/2-part av tomannsbolig m/ carport

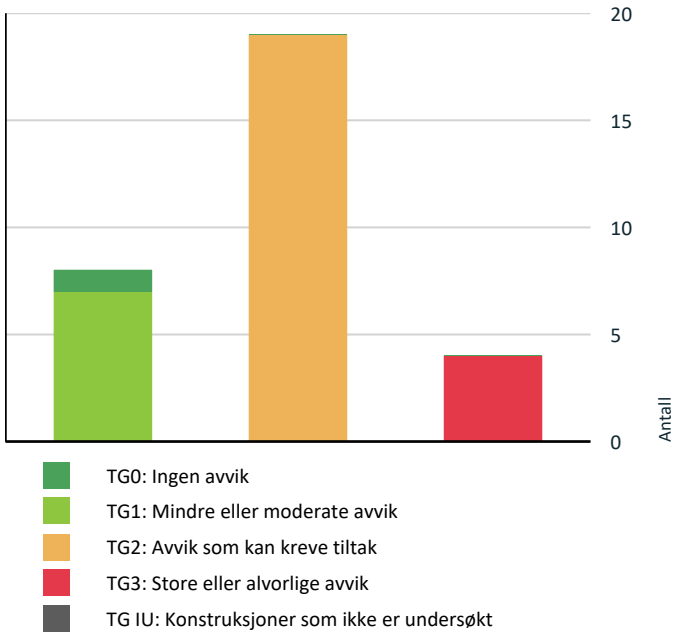
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det bemerkes at deler av naboens uthus er plassert på tomten.
Det bemerkes at en del av takutstikket til carporten går over naboens tomt.

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

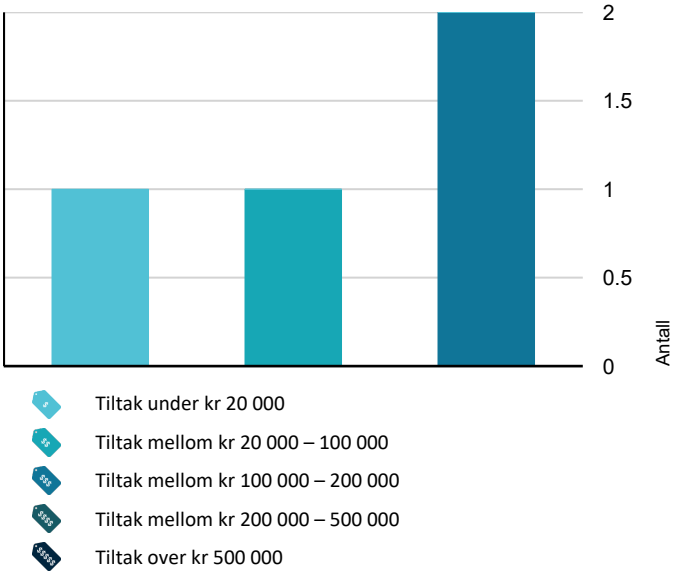
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

1/2-part av tomannsbolig m/ carport

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - Carport/bod Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert omfattende vannansamlinger på det flate taket, noe som indikerer mangelfullt fall. Videre er overgang mellom taktekking og vegg utført med en løsning som vurderes å gi økt risiko for vanninntrenging bak beslag og inn i veggkonstruksjonen. Ved kontroll av takkonstruksjonen er det registrert lekkasje gjennom taktekkingen med omfattende misfarging, fuktpåvirkning på undertaket. Det er også registrert fuktskader på tilstøtende trekonstruksjoner. Forholdene viser at taket ikke fungerer tilfredsstillende med hensyn til bortledning av vann og beskyttelse mot fuktinntrenging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ufagmessig utførelse av vannbord under og over vinduer, som gir fare for vanninntregning i veggkonstruksjonen.
Enkelte omrammingsbord er ikke overflatebehandlet.
Hakk i det ene soveromsvinduet.
Det er registrert en løs pakning på det ene soveromsvinduet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 21 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen/gulvet under servanten.
Det er flislim på klemringen, noen av skruene til klemringen er ikke synlige.
Det er registrert at membranen ikke har en sammenhengende overgang mellom gulvsokkel og baderomsplatene. I overgangen er det synlig treverk, noe som innebærer at fuktømfintlige materialer er eksponert i en konstruksjon som skal være beskyttet mot fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Vindskiene er værslitt.
Ufagmessig utførelse av vindskibeslag.
Det er registrert en del mose på tekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Gå til side

Det er avvik:

Vannsprut i fra nedøpssilen treffer kledningen.
Rustdannelser på luftehatten.
Enkelte nedløpsrør er ikke tilstrekkelig festet.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser angående den utvendige tilleggsisoleringen, ut i fra observasjoner kan det tyde på at det er tilleggsisolert utenpå bordkledningen.
Ufagmessig tetting av vindsperren i bunn og topp av tilleggsisoleringen.
Ufagmessig innfesting av bordkledningen, spikerne er spikret for langt inn i kledningen.
Det er ikke montert musebånd bak innerste laget med bordkledning.
Stedvis sprekker i kledningen.
Vindskibordene på carporten er ikke skråkuttet i nedre kant slik at vann har lett for å bli hengende og trenge inn i panelbordene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.
Det er registrert stedvise fuktmerker og misfarging på overflater i takkonstruksjonen. Fuktmerkene indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Årsaken til fuktmerkene er ikke nærmere avklart ved befaringen.

Utvendig > Dører

Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Skyvedøren har fuktskader i karm og er utvendig værslitt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gå til side

Det er avvik:

Avstanden mellom søylene til drageren til terrassen er for stor ihht. preaksepterte løsninger.

Spilene er ikke skråkuttet i nedre kant slik at vann har lett for å bli hengende og trenge inn i spilene.
Konstruksjonen har skjevheter.

Innvendig > Overflater

Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell og deformasjon i himlingsplatene i entré. Skaden er synlig i plateskjøtene og indikerer at platematerialet har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Innvendig > Pipe og ildsted

Gå til side

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Innvendig > Innvendige dører

Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledningene.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Grunnmursplasten har løsnet fra klemlisten.
Klemlisten har løsnet flere steder.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Grunnmuren til carporten er ikke utvendig pusset eller slemmet.
Det er registrert malingsavflassing og manglende overflatebehandling på grunnmuren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert iht. produsentens leggeanvisning.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

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

Gulvet er tilnærmet flatt.
Enkelte flisfuger på sokkelflis mangler.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Det er ingen mykfuge mellom servanten og veggen.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Tilstandsrapport

1/2-PART AV TOMANNSBOLIG M/ CARPORT



Byggeår
1954

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent 25.11.1952 og fikk utstedt ferdigattest 15.10.1954.

Anvendelse
Boligen er p.t. ubebodd.

Standard
Boligen holder normal standard.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Pappshingel.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Ukjent.
Årstall: Ukjent.

Taket er besiktet fra bakkenivå grunnet manglende forsvarlig adkomst.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Vindskiene er værslitt.
Ufagmessig utførelse av vindskibeslag.
Det er registrert en del mose på tekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da dagens vurdering er begrenset til observasjon fra bakkenivå og det kan foreligge skjulte skader.

Vindskiene bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forvitring og redusert levetid.

Ufagmessig utførelse av vindskibeslag bør utbedres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for vanninntrenging og følgeskader.

Mose på tekkingen bør fjernes, da dette holder på fuktighet og kan føre til raskere nedbrytning av taktekkingen.

Tilstandsrapport







TG 3 Taktekking - Carport/bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Asfaltpapp.
Årstall: Ukjent.

Type undertak: Osb-plater.
Årstall: Byggeår.

Taket er besiktet fra taknivå.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert omfattende vannansamlinger på det flate taket, noe som indikerer mangelfullt fall. Videre er overgang mellom taktekking og vegg utført med en løsning som vurderes å gi økt risiko for vanninntrenging bak beslag og inn i veggkonstruksjonen. Ved kontroll av takkonstruksjonen er det registrert lekkasje gjennom taktekkingen med omfattende misfarging, fuktpåvirkning på undertaket. Det er også registrert fuktskader på tilstøtende trekonstruksjoner. Forholdene viser at taket ikke fungerer tilfredsstillende med hensyn til bortledning av vann og beskyttelse mot fuktinntrenging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stående vann på takflaten gir økt belastning på taktekkingen og øker risikoen for lekkasjer. Mangelfull utførelse av overgangen mellom tak og vegg kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen, mens de registrerte fuktskadene viser at det allerede har forekommet vanninntrenging. Langvarig fuktbelastning kan føre til råte, soppvekst, redusert bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen. Årsaken til lekkasjene må lokaliseres og utbedres. Taktekking, beslag og tilslutninger mot vegg bør bygges om eller utbedres slik at vann ledes bort på en sikker måte. Det må påregnes nærmere undersøkelser av skadeomfanget samt utskiftning av fuktskadede materialer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av lakkert metall og plast. En luftehatt på taket. Takstige med til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vannsprut i fra nedøpssilen treffer kledningen.
Rustdannelser på luftehatten.
Enkelte nedløpsrør er ikke tilstrekkelig festet.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å unngå at vannsprut fra nedløpssilen treffer kledningen, for å hindre fuktskader og råte på fasaden.

Rustdannelser på luftehatten bør utbedres, eventuelt bør luftehatten skiftes, for å forhindre videre korrosjon og mulig lekkasje.

Nedløpsrør som ikke er tilstrekkelig festet bør sikres, for å unngå at de løsner og forårsaker skader på bygningen.

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, bør det vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras og skader på personer eller eiendom.

Tilstandsrapport






TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det bør utføres ytterligere undersøkelser angående den utvendige tilleggsisoleringen, ut i fra observasjoner kan det tyde på at det er tilleggsisolert utenpå bordkledningen.
Ufagmessig tetting av vindsperren i bunn og topp av tilleggsisoleringen.
Ufagmessig innfesting av bordkledningen, spikerne er spikret for langt inn i kledningen.
Det er ikke montert musebånd bak innerste laget med bordkledning.
Stedvis sprekker i kledningen.
Vindskibordene på carporten er ikke skråkuttet i nedre kant slik at vann har lett for å bli hengende og trenge inn i panelbordene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av den utvendige tilleggsisoleringen, da det er indikasjoner på at denne kan være ufagmessig utført, noe som øker risikoen for redusert isolasjonseffekt og skader i konstruksjonen.

Ufagmessig tetting av vindsperren i bunn og topp av tilleggsisoleringen bør utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og trekk, og for å redusere risikoen for skjulte skader.

Ufagmessig innfesting av bordkledningen, der spiker er slått for langt inn, bør utbedres for å hindre sprekkdannelser og redusert levetid på kledningen.

Det bør monteres musebånd bak innerste laget med bordkledning og i hjørnekasser for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Stedvise sprekker i kledningen bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og påfølgende råteskader.

Vindskibordene på carporten bør skråkappes i nedre kant for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannopptak og skader på panelbordene.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.
Ukjent type undertak.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.
Det er registrert stedvise fuktmerker og misfarging på overflater i takkonstruksjonen. Fuktmerkene indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Årsaken til fuktmerkene er ikke nærmere avklart ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktmerkene og misfargingen, da dette kan indikere tidligere eller pågående fuktproblemer.

Følg med på området og kontroller taktekking, beslag og gjennomføringer ved fremtidig vedlikehold for å sikre at det ikke forekommer ny fuktinntrenging. Eventuelle nye fuktmerker eller tegn til aktiv lekkasje bør undersøkes nærmere for å unngå risiko for råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



TG 3 Vinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ufagmessig utførelse av vannbord under og over vinduer, som gir fare for vanninntregning i veggkonstruksjonen.
Enkelte omrammingsbord er ikke overflatebehandlet.
Hakk i det ene soveromsvinduet.
Det er registrert en løs pakning på det ene soveromsvinduet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omrammingsbord bør overflatebehandles for å beskytte treverket mot fukt og forlenget levetid.

Det må monteres vannbrettbeslag over og under vinduer i henhold til anbefalte løsninger for å hindre vanninntrengning i veggkonstruksjonen, da ufagmessig utførelse øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjoner.

Vedlikehold bør påregnes for å utbedre hakk i vinduet og sikre at alle detaljer er i forskriftsmessig stand.

Kostnadsestimatet settes for utbedring/montering av vindusbeslag.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør: Skyvedør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Skyvedøren har fuktskader i karm og er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skyvedøren bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusere varmetap.
Konsekvensen av utettheter og fuktskader er økt risiko for ytterligere skade på konstruksjonen, varmetap og redusert komfort på grunn av trekk.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 13,2 m2 med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avstanden mellom søylene til drageren til terrassen er for stor ihht. preaksepterte løsninger.

Spilene er ikke skråkuttet i nedre kant slik at vann har lett for å bli hengende og trenge inn i spilene.
Konstruksjonen har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å montere en ekstra bæresøyle eller benytte en drager med riktig dimensjon for å sikre tilstrekkelig bæreevne og redusere risiko for konstruksjonssvikt.

Spilene bør skråkuttes i nedre kant for å hindre vannoppsamling og redusere risiko for råteskader.

Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å sikre stabilitet og lang levetid.



TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Trapp av tre til repos på ca. 6,8 m2. Stående rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte panelplater og malt panel.
Himlinger er tekket med malte himlingsplater og malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell og deformasjon i himlingsplatene i entré. Skaden er synlig i plateskjøtene og indikerer at platematerialet har vært utsatt for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktsvell i himlingsplatene er et tegn på tidligere eller pågående fuktbelastning. Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares for å hindre videre skadeutvikling. Skadede himlingsplater har redusert funksjon og estetisk kvalitet, og utskiftning av berørte plater må påregnes.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

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

Målt avvik i hovedetasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 21 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Leiligheten har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: Ukjent.

Sotluke er ikke kontrollert.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn skal være utført i 2022, ingen anmerkninger.
Skorsteinen ble sist feiet 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Sprekker i ildfast stein bør utbedres ved å bytte ut skadet stein for å sikre trygg bruk av ildstedet og redusere risiko for brann eller ytterligere skader på ovnen.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp av tre.

Trapper til ikke måleverdig areal er ikke underlagt de samme kravene som trapper mellom fullverdige etasjer, Tilstandsgrad 1 er derfor satt.

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere rekkverk, håndløper og antiskli list i trappen.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte lettdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Manglende utbedring kan føre til at dørene ikke lukker ordentlig, subber i karm eller får redusert levetid.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Våtrommet ble oppgradert i 2018, i følge tidligere salgsopplysninger.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har våtromsplater.
Himling har malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er ikke montert iht. produsentens leggeanvisning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtromsplatene må demonteres og monteres på nytt i henhold til produsentens leggeanvisning, slik at det etableres en tett og sammenhengende overgang mellom gulvsokkel og baderomsplater.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med fliser.
Termostatstyrte elektriske varmekabler.

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

Gulvet er tilnærmet flatt.
Enkelte flisfuger på sokkelflis mangler.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Gulvet bør bygges om for å oppnå korrekt fall mot sluk, slik at vann ledes effektivt bort og risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner reduseres.
Manglende fuger på sokkelflis bør utbedres for å hindre vanninntrengning bak fliser og redusere risiko for fuktskader.





Kontroll av fallforhold.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen/gulvet under servanten.
Det er flislim på klemringen, noen av skruene til klemringen er ikke synlige.
Det er registrert at membranen ikke har en sammenhengende overgang mellom gulvsokkel og baderomsplatene. I overgangen er det synlig treverk, noe som innebærer at fuktømfintlige materialer er eksponert i en konstruksjon som skal være beskyttet mot fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må etableres vanntette sjikt og utbedres rundt rørgjennomføringer for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende eller feil utførelse er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt skade på fuktømfintlige materialer som nå er eksponert.

Det anbefales at arbeidet utføres av kvalifisert fagperson for å sikre varig og forskriftsmessig løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen mykfuge mellom servanten og veggen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Mykfuge bør etableres.
Toalettet fungerer med dagens løsning, men det bør etableres dreneringsløsning slik at eventuelt lekkasjevann fra sisternen blir synliggjort ute i våtrommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Fuktsøk:
Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og koketopp med komfyrvakt.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Mindre avvik:
Benkeplaten har noe sår i laminatkanten mot komfyren.
Det anbefales å installere lekkasjesikring under oppvaskkummen og oppvaskmaskinen.

Tilstandsrapport





Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.
Ukjent hvor hovedstoppekranen er plassert.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av innvendige vannledningene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Det er ukjent hvor stakepunktet er plassert.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon utover avtrekk på bad, kjøkken og åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2023 i stuen.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 198 liter av merket Oso fra 2011 plassert i boden til den andre boenheten.

Dersom vanntemperaturen ut fra varmtvannsberederen er høyere enn 70 °C, eller dersom man er i tvil om temperaturen, anbefales det å montere et minst 0,5 meter langt kobberrør mellom tilknytningspunktene til berederen og PEX-røret. Dette er uansett alltid å foretrekke som en ekstra sikkerhet

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap plassert i gangen.
Automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Anlegget ble sist kontrollert: 21.02.2011.
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det forleligger ingen samsvarserklæringer for utførte arbeider, derfor anbefales det å få utført en utvidet el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering av grunnmursplast og plastrør ble skiftet av firma i 2014, opplysninger fra tidligere salgsoppgaver.

Tilstandsrapport

Ukjente masser.

Takvann i fra hovedhuset blir ført ned i grunnen, uvisst hvor det blir ledet videre bort.
Takvann i fra carporten blir ledet ut over terrenget.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmursplasten har løsnet fra klemlisten.
Klemlisten har løsnet flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmursplasten og klemlisten bør festes tilstrekkelig for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursplasten, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser angående dreneringen, da manglende dokumentasjon på utførelse og løsning medfører usikkerhet om kvaliteten og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjellerytttervegger av betongstein, grunnmuren til carport av lettklinkerblokker.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

Store deler av grunnmuren er under terreng, eventuelle sprekk/riss under terrenget er ikke mulig å besikte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren til carporten er ikke utvendig pusset eller slemmet.
Det er registrert malingsavflassing og manglende overflatebehandling på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmuren til carporten bør pusses eller slemmes utvendig for å hindre fuktopptrekk og redusere risikoen for frostskader og forringelse av konstruksjonen.
Manglende overflatebehandling og malingsavflassing bør utbedres for å beskytte muren mot videre nedbrytning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygningen.
Mangelfull bortledning av overvann kan føre til fuktskader i konstruksjonen, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for inntrenging av vann i kjeller eller grunnmur.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og ledningstype er ukjent.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

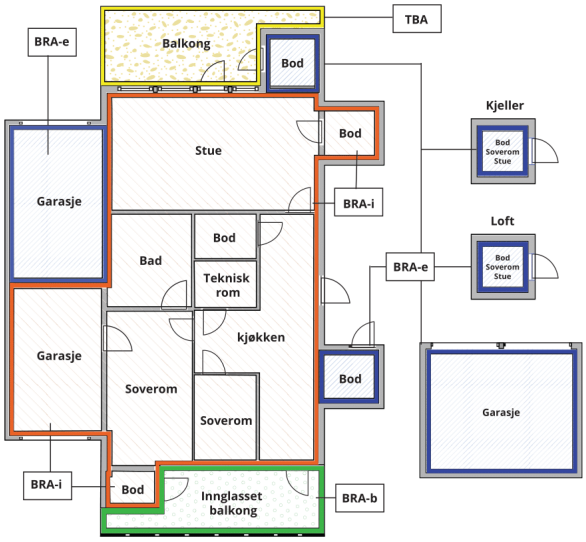
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 tomannsbolig m/ carport

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. etasje	72			72	13		72
Loftsetasje						43	43
SUM	**72**				**13**	**43**	**115**
SUM BRA	**72**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2		
Loftsetasje	Bod (ikke måleverdig)		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det bemerkes at deler av naboens uthus er plassert på tomten.
Det bemerkes at en del av takutstikket til carporten går over naboens tomt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Sindre Jakobsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	22	65		2	744.002 m²	Norkart AS	Eiet

Adresse
Åsveien 1

Hjemmelshaver
Løkta Landbruk Og Invest AS

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i nedre del av Gruben/Grubhei, om lag 4 km. fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand til dagligvareforretninger, barneskole, barnehager og busstopp. Kort avstand også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkerhagen elvepark både sommer og vinter.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei. Det bemerkes at man må krysse deler av naboeiendommen Svenskveien 138 for å komme til Åsveien 1.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Gruben", feltbetegnelse "BO", plan-ID 3003. Ikrafttredelse 27.11.1957.

Om tomten

Flat opparbeidet felles tomt på 744 m2, gruset 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.
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 1/2-part av en seksjonert 2 mannsbolig fra 1954, bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i carport, og på felles tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjellerytteregger av betongstein.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisitet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	28.05.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	28.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	28.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	16.06.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	24.01.2018	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest	18.09.2019	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/AC7380

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Åsveien 1, 8610 MO I RANA

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åsveien 1	Åsveien 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

05.06.2023

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Laumann, Jan

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

lekkasje i taket på carport oppløst osb plater

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 61986359

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jan Laumann	**2026-05-13**

Identification

Jan Laumann

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jan Laumann	13/05-2026 16:26:10	BankID OIDC High

Rana kommune

Grunnkart

Eiendom: 22/65/0/2
Adresse: Åsveien 1
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

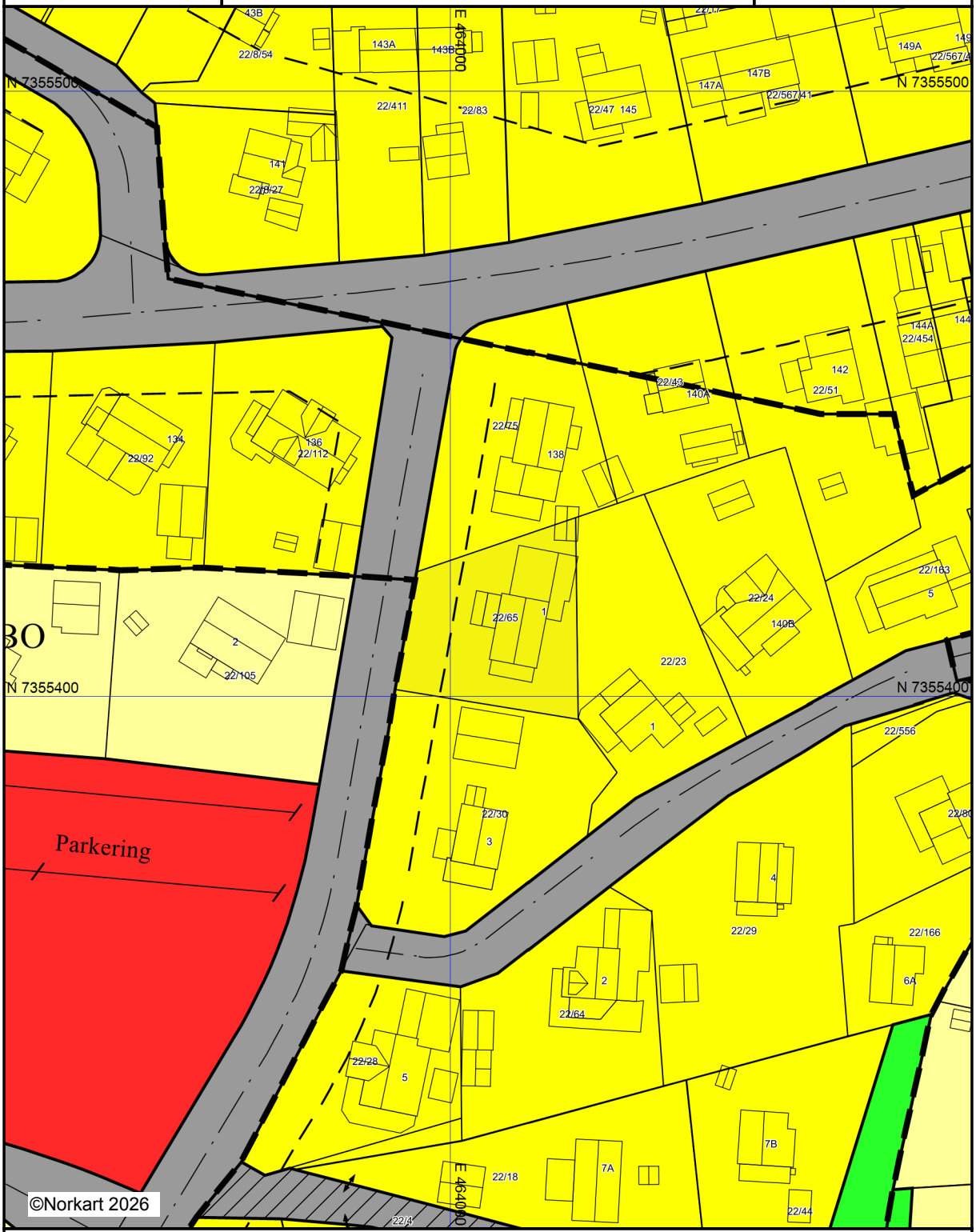
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 22/65/0/2
Adresse: Åsveien 1
Dato: 13.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Offentlig kirke
- Almennyttig barnehage

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Annet friområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- område for særskilte anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting

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

Utskriftsdato: 13.05.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	65	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Åsveien 1, 8610 MO I RANA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 13.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 22/65//



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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	29.06.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	16.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Feilretting	26.06.2018 26.06.2018	18/810		
Seksjonering Seksjonering	09.05.2018 14.06.2018	2018/810	Tinglyst 03.07.2018	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØKTA LANDBRUK OG INVEST AS S926732714	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sandåkerveien 11 8813 LØKTA	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsveien 1	H0201	22/65/0/2	60	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Åsveien 1	H0201	22/65/0/2	0	0	0	0	

Adresse

Vegadresse: Åsveien 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8610 MO I RANA	Kirkesogn	10030201 Gruben
Grunnkrets	307 Steinbakken	Tettsted	7631 Mo i Rana
Valgkrets	3 Gruben		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	12038348		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1954
2	12038348	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	18.09.2019

1: Bygning 12038348: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Tatt i bruk 15.10.1954

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	313
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	313
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	209
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	25.11.1952	28.08.1995	
Tatt i bruk	15.10.1954	15.01.1900	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsveien 1	H0201	22/65/0/2	60	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	25	0	25	0	0	0
H02	1	73	0	73	0	0	0
H01	1	148	0	148	0	0	0
K01	0	67	0	67	0	0	0

2: Bygningsendring 12038348-1: Tilbygg, Ferdigattest 18.09.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	35
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	132
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	11.09.2019	17.09.2019	
Ferdigattest	18.09.2019	18.09.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åsveien 1	H0201	22/65/0/2	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	0	0	0	0	0
H01	0	35	0	35	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 22/65

Bruksnavn	AALBERG	Beregnet areal	744.2
Etablert dato	22.01.1952	Historisk oppgitt areal	753
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7355411.55	464008.01	0	Ja	744.2	

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

Dato: 18.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	**22**	Bnr:	**65**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Åsveien 1, 8610 MO I RANA**						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	1	4 år	2025	2025

Kommentar: Neste feiing kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert. Deler skorstein med seksjon 1.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0201	8 år	2022	2022

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

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn faktureres årlig, uavhengig av tidspunkt for gjennomføring av aktivitetene.
Gebyret er differensiert i forhold til hyppighet for feiing og tilsyn. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

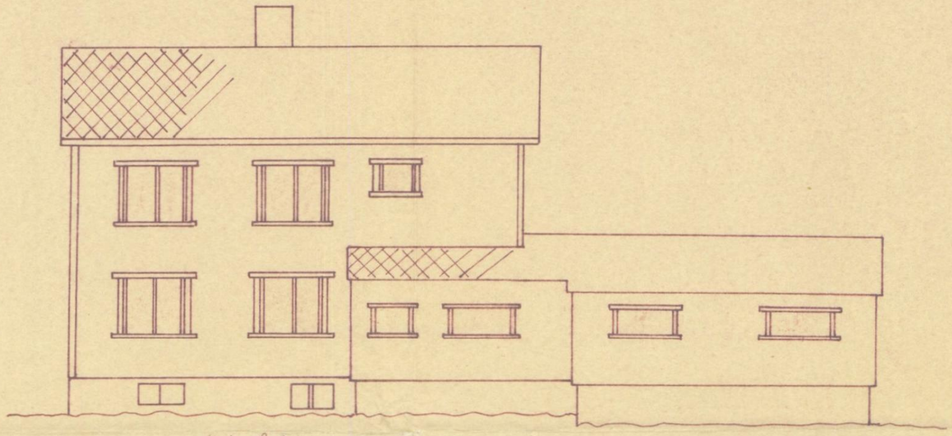
For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):

Feiing: kr. 97,-

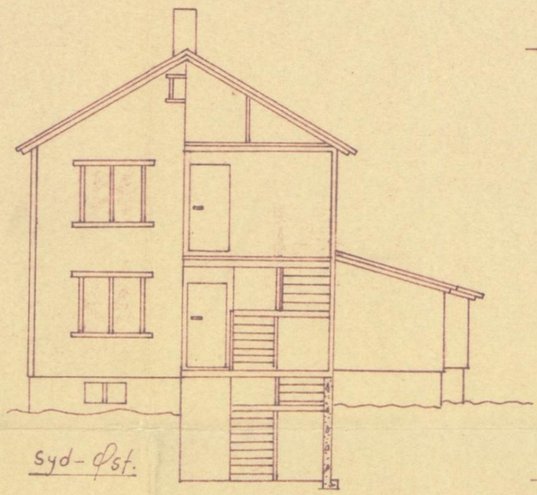
Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 113,-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

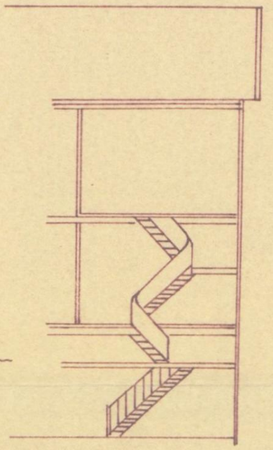
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med.
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

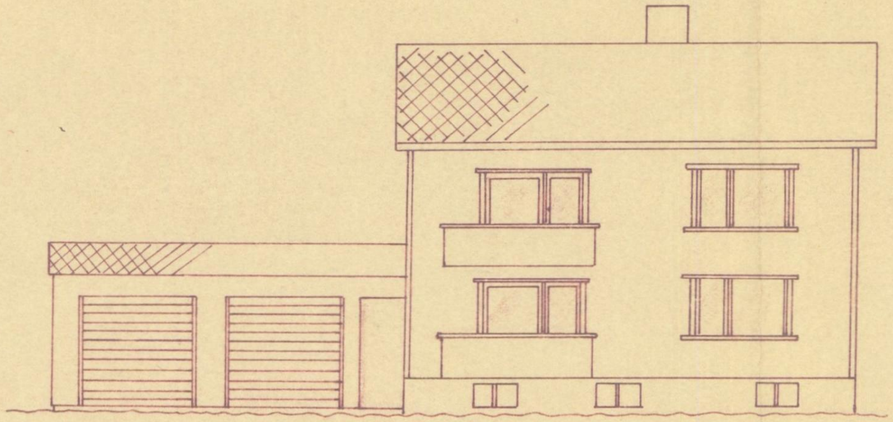


Nord - Øst.

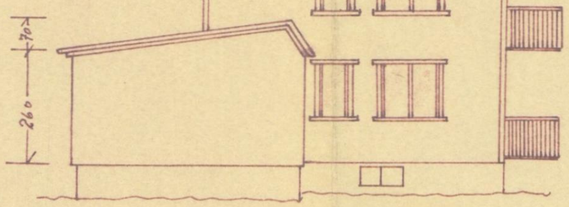


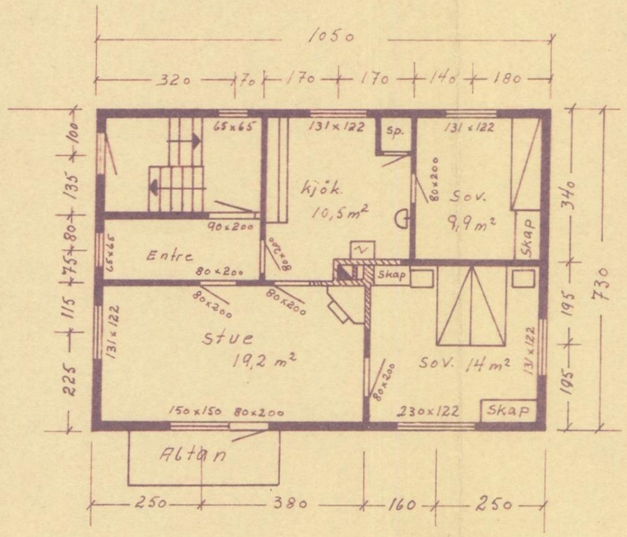
Syd - Øst.



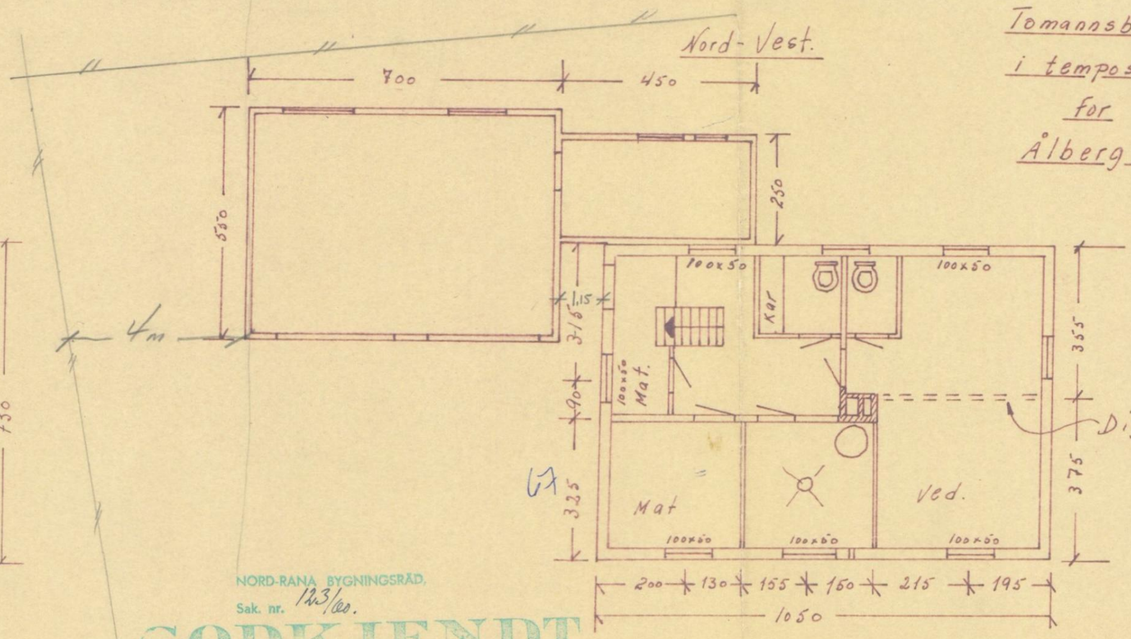


syd - vest.





plan 1 og 2 etg.



Kjellerplan.

Tomannsbolig 76,5 m²
i temposten
for
Ålberg, Gruben

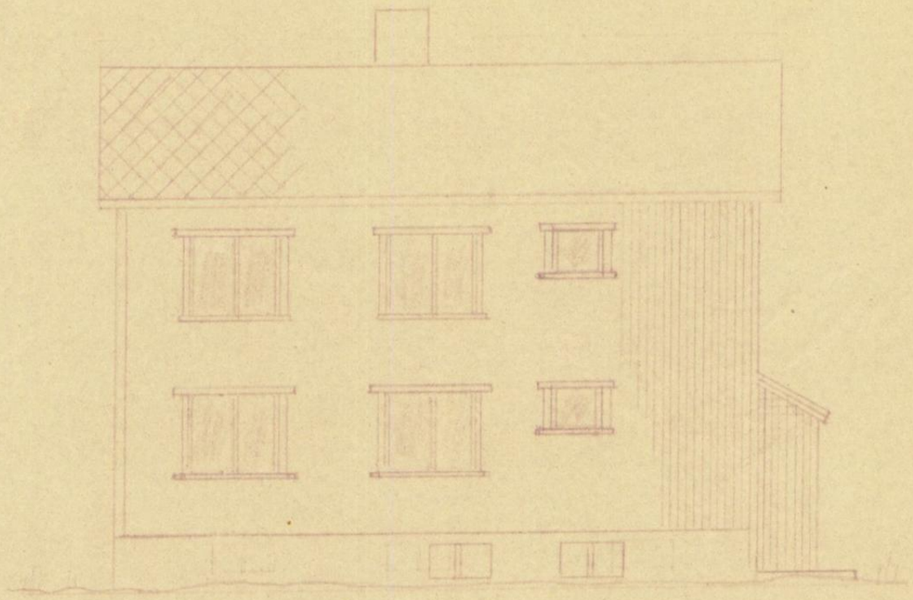
Målestokk
1:100

Mål i cm

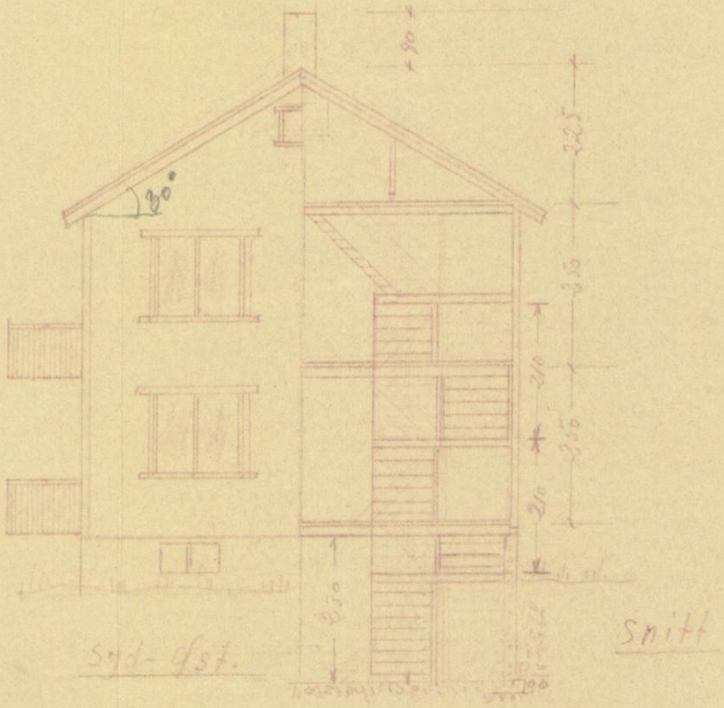
Trec.: G. Haaland.

NORD-RANA BYGNINGSRÅD,
Sak. nr. 123/60.

NORD-RANA BYGNINGSRÅD,
Sak. nr. 123/60.
GODKJENDT

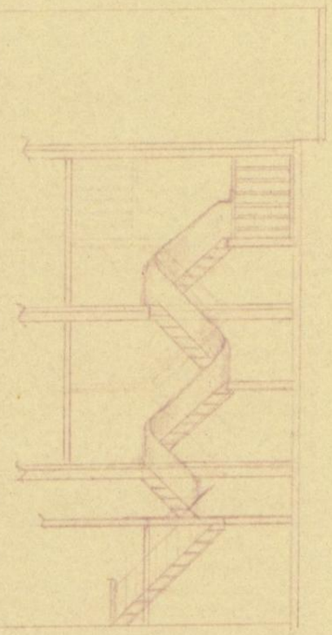


Nord - Øst

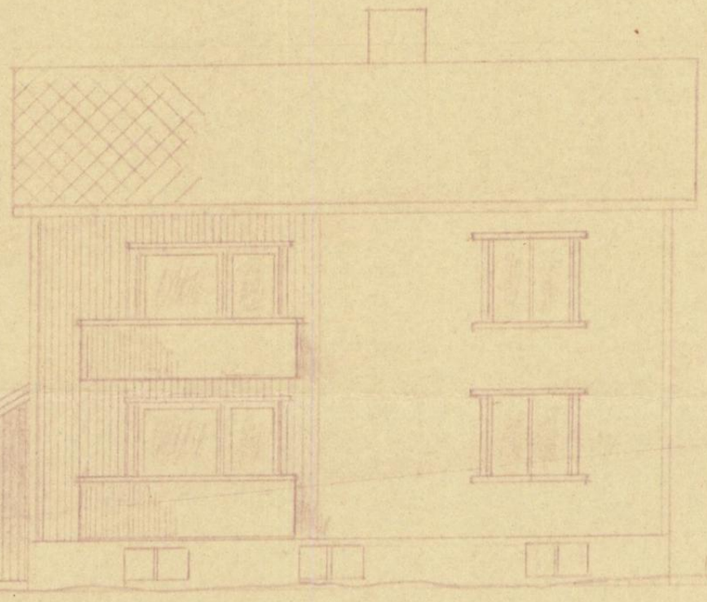


Syd - Øst.

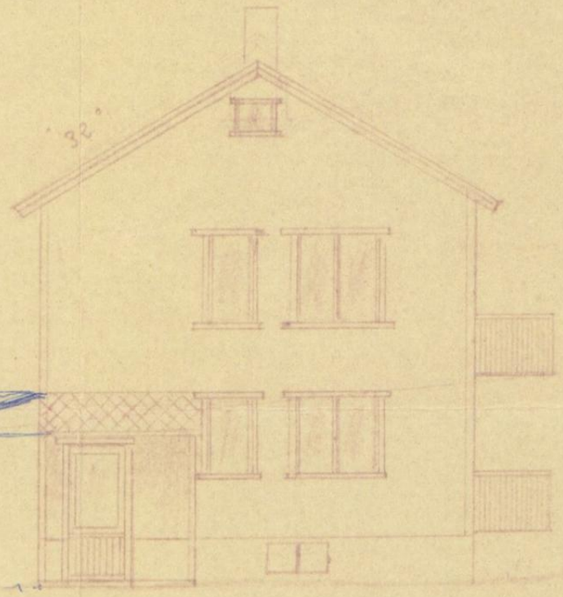
Snitt



Snitt.



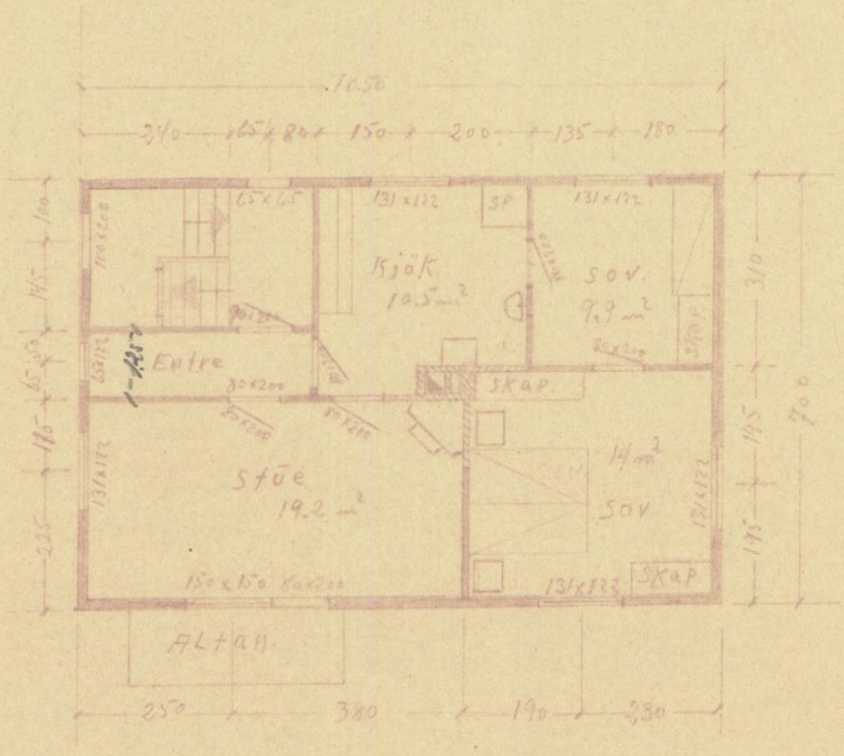
Syd - Vest



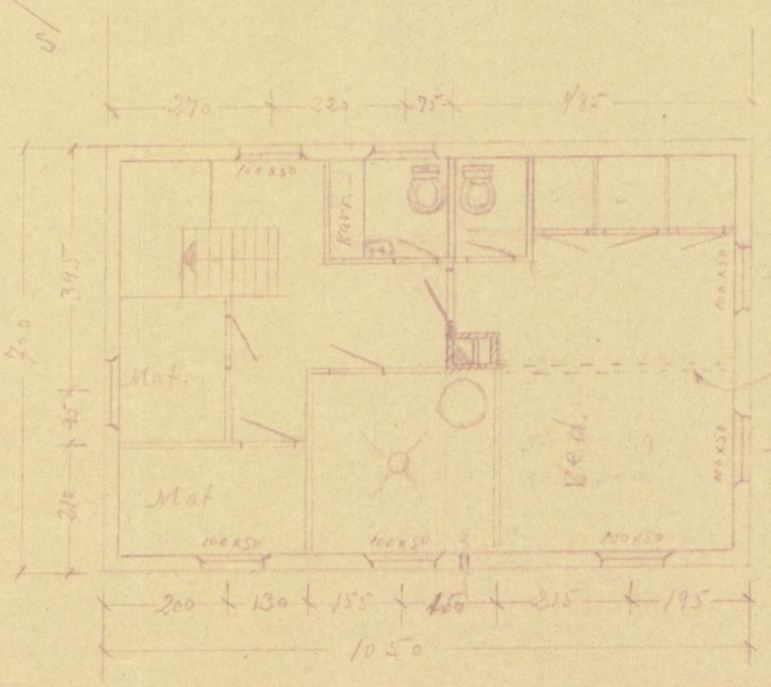
Nord - Vest.

Tomansbolig 75.5 m²	
i Temposten.	Målestokk
for Herr. HILBERG.	1:100
Grüben.	

Tegn. K. Nilsen.



Hr: plan. 1. og 3. etg.



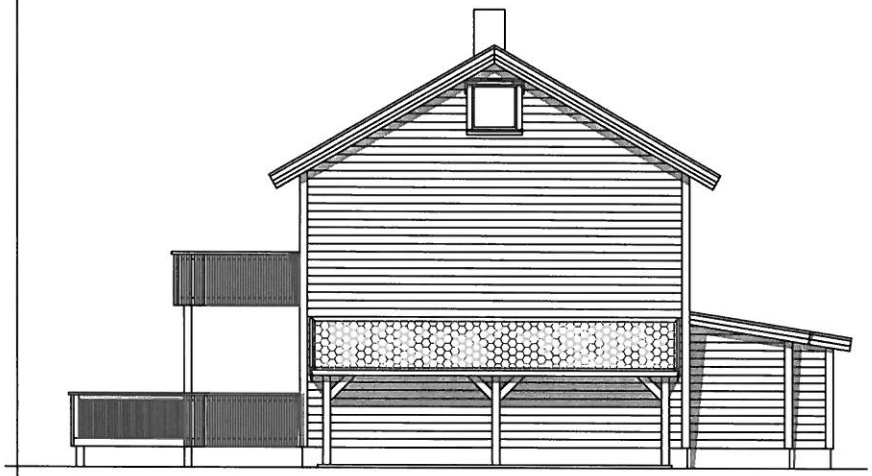
Kjellerplan.

10.5 + 7
73.5 m²
(47 m²

Dif: nr. 20

Saknr. 144/52
Godkjent
BYGNINGSRÅDET NORT
25/11-52

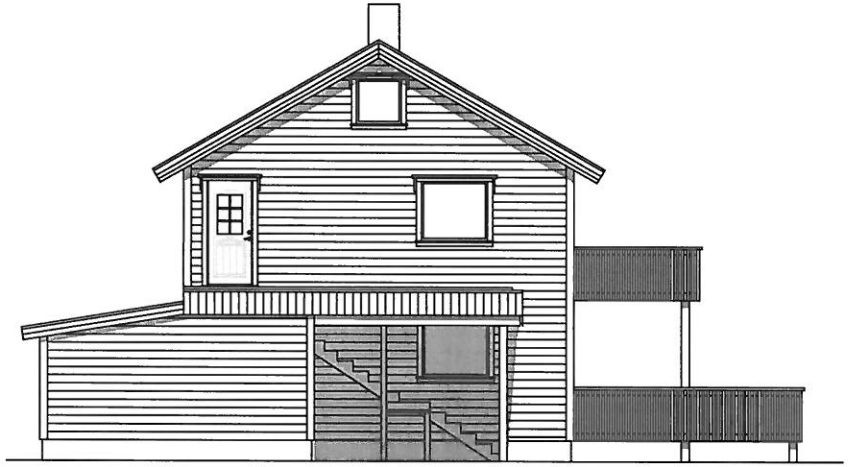
4 2 9 P 4 / 6824344 Geomatikk
22/65 BYG B8 - Tegninger



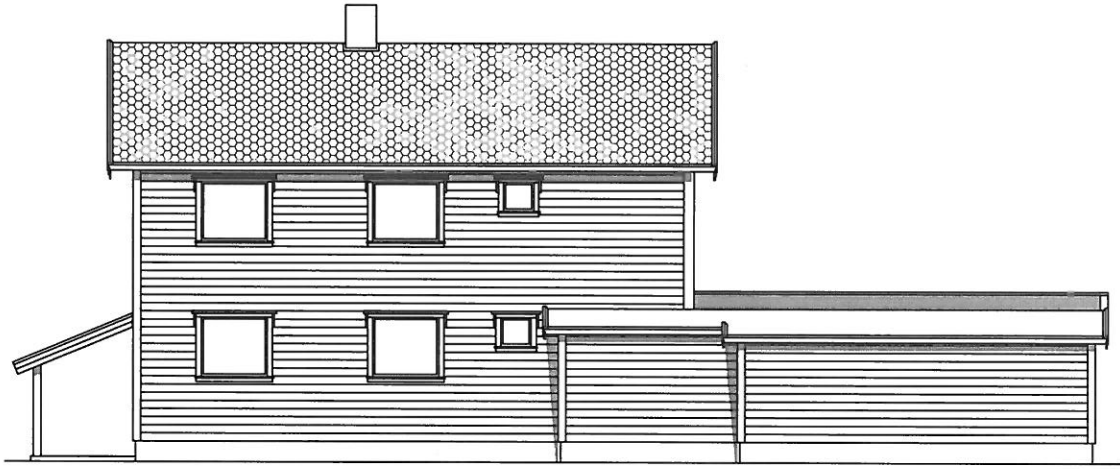
FASADE SØR



FASADE VEST

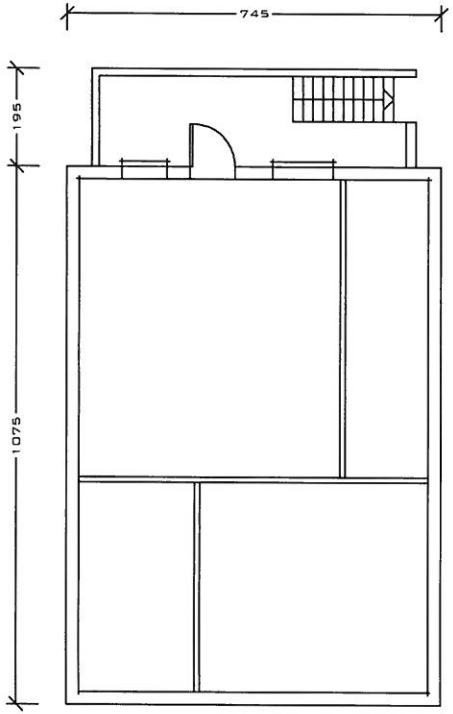


FASADE NORD

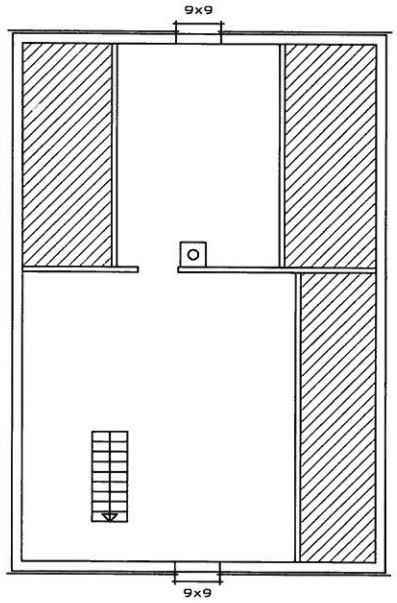


FASADE ØST

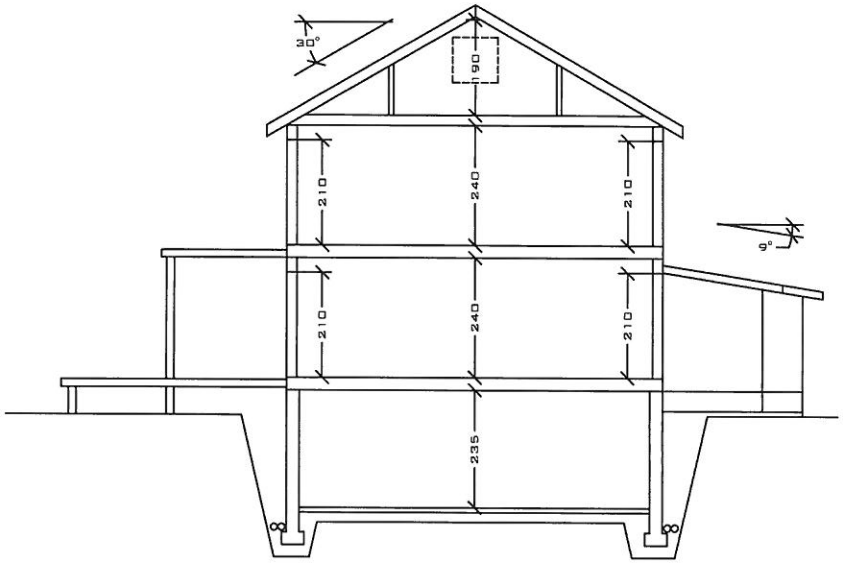
FASADER	MÅL: 1:100
	DATO: 24.01.18
ÅSVEIEN 1 8610 MO I RANA	TEGN:



PLAN KJELLER



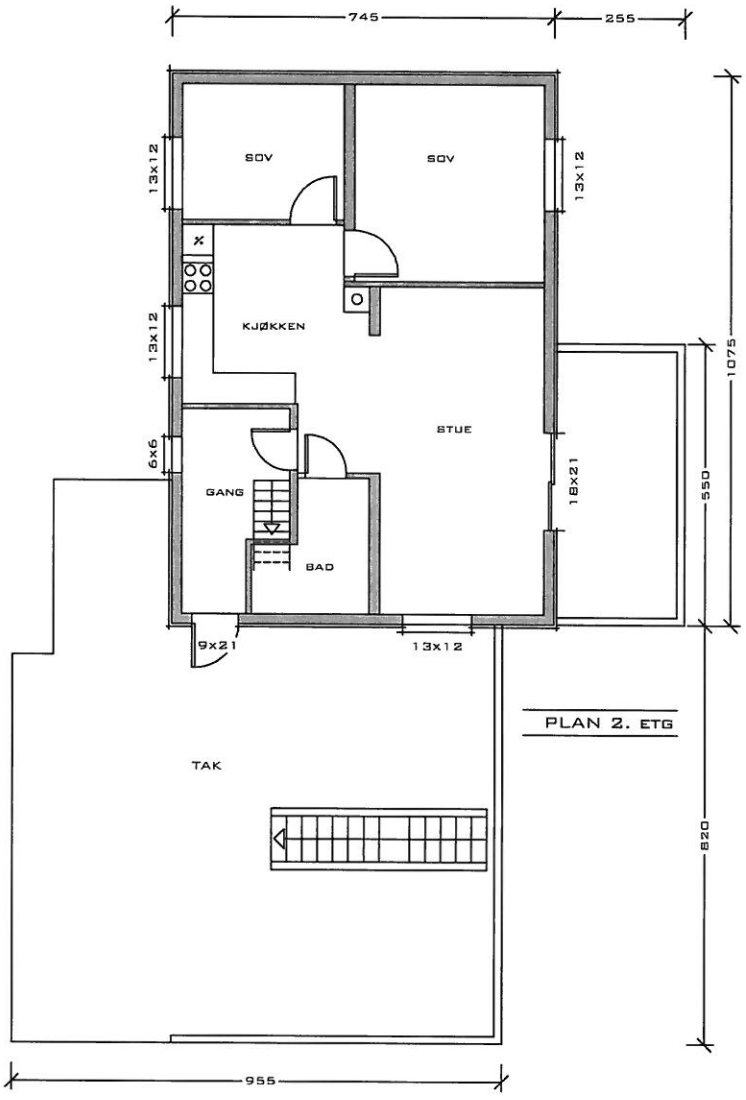
PLAN LOFT



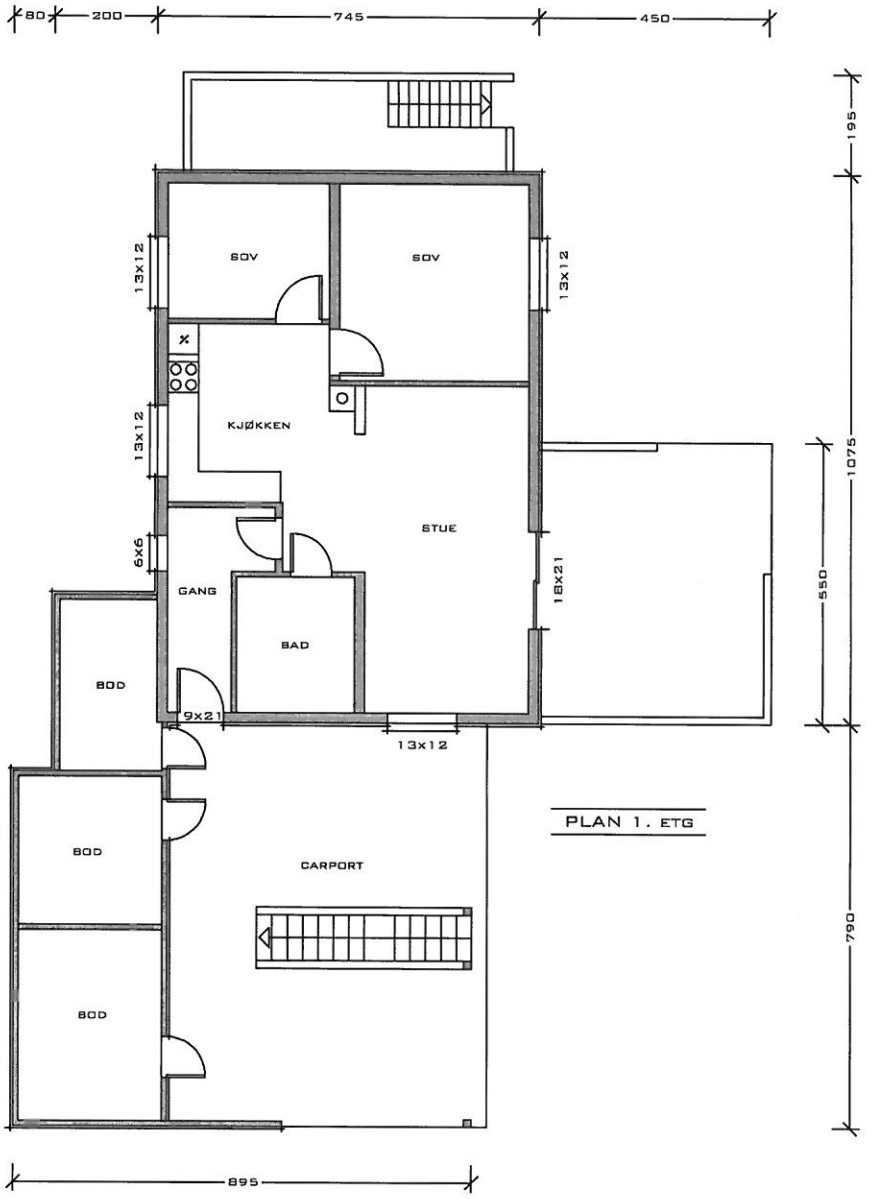
SNITT

PLAN KJELLER OG LOFT SNITT	MÅL: 1:100 DATO: 24.01.18
ÅSVEIEN 1 8610 MO I RANA	TEGN:

E>1



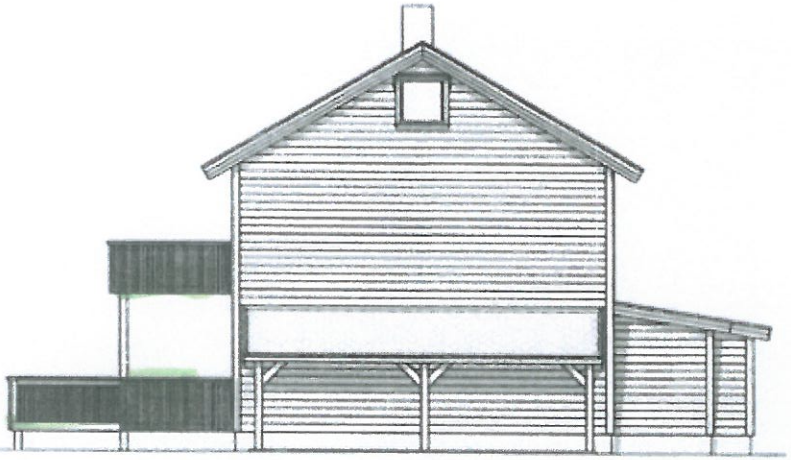
PLAN 2. ETG



PLAN 1. ETG

PLAN 1. OG 2. ETG	MÅL: 1:100
	DATO: 24.01.18
ÅSVEIEN 1 8610 MO I RANA	TEGN:

E-1



FASADE SØR

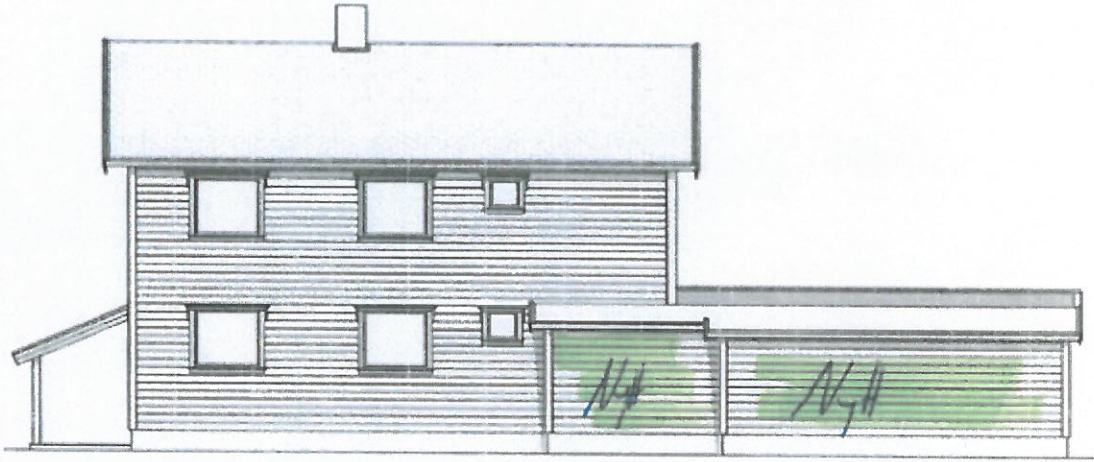


Nytt

FASADE VEST



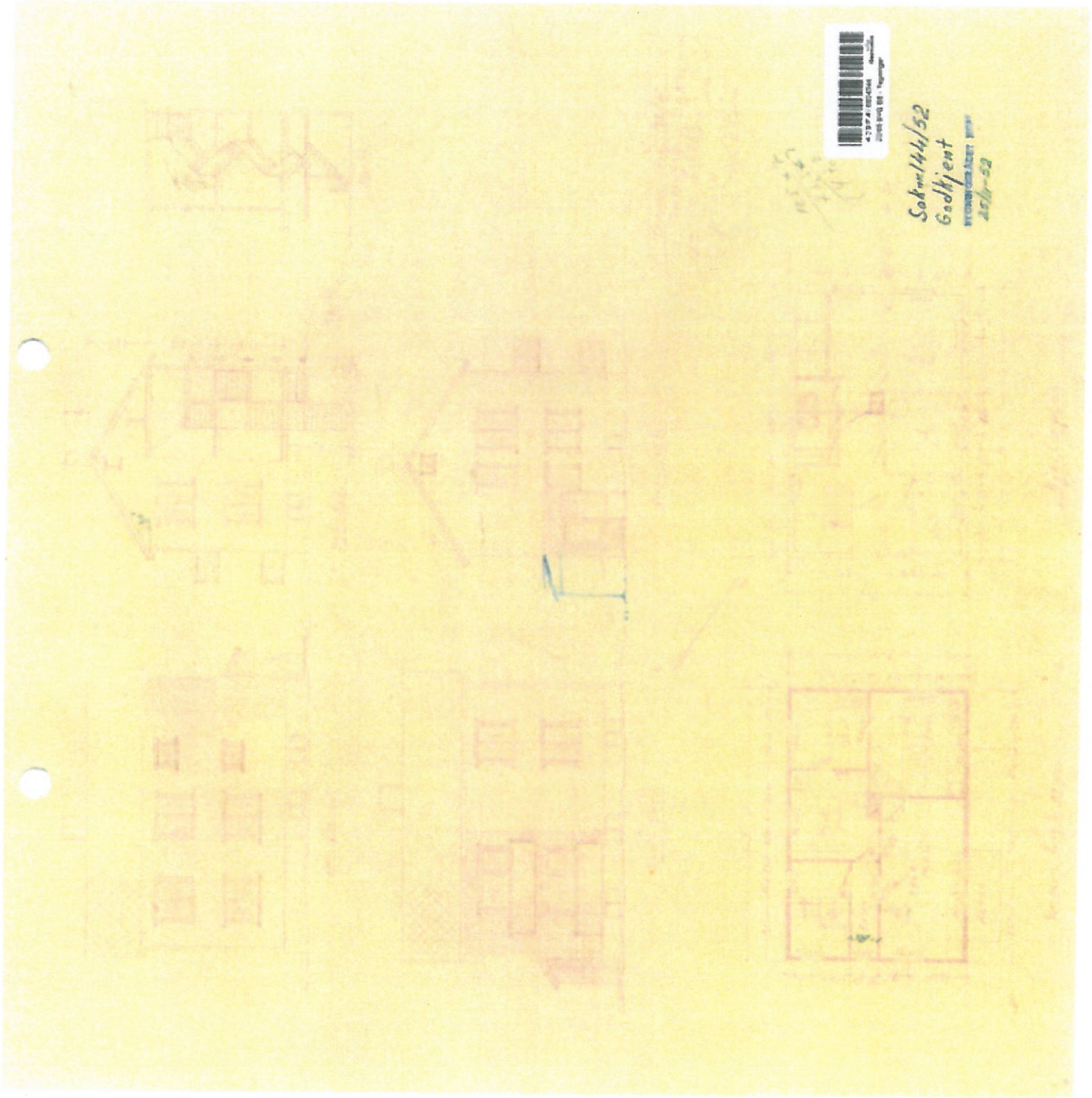
FASADE NORD



FASADE ØST

FASADER	MÅL: 1:100
	DATO: 24.01.18
ÅSVEIEN 7 8610 MO I RANA	TEGN:

E-2



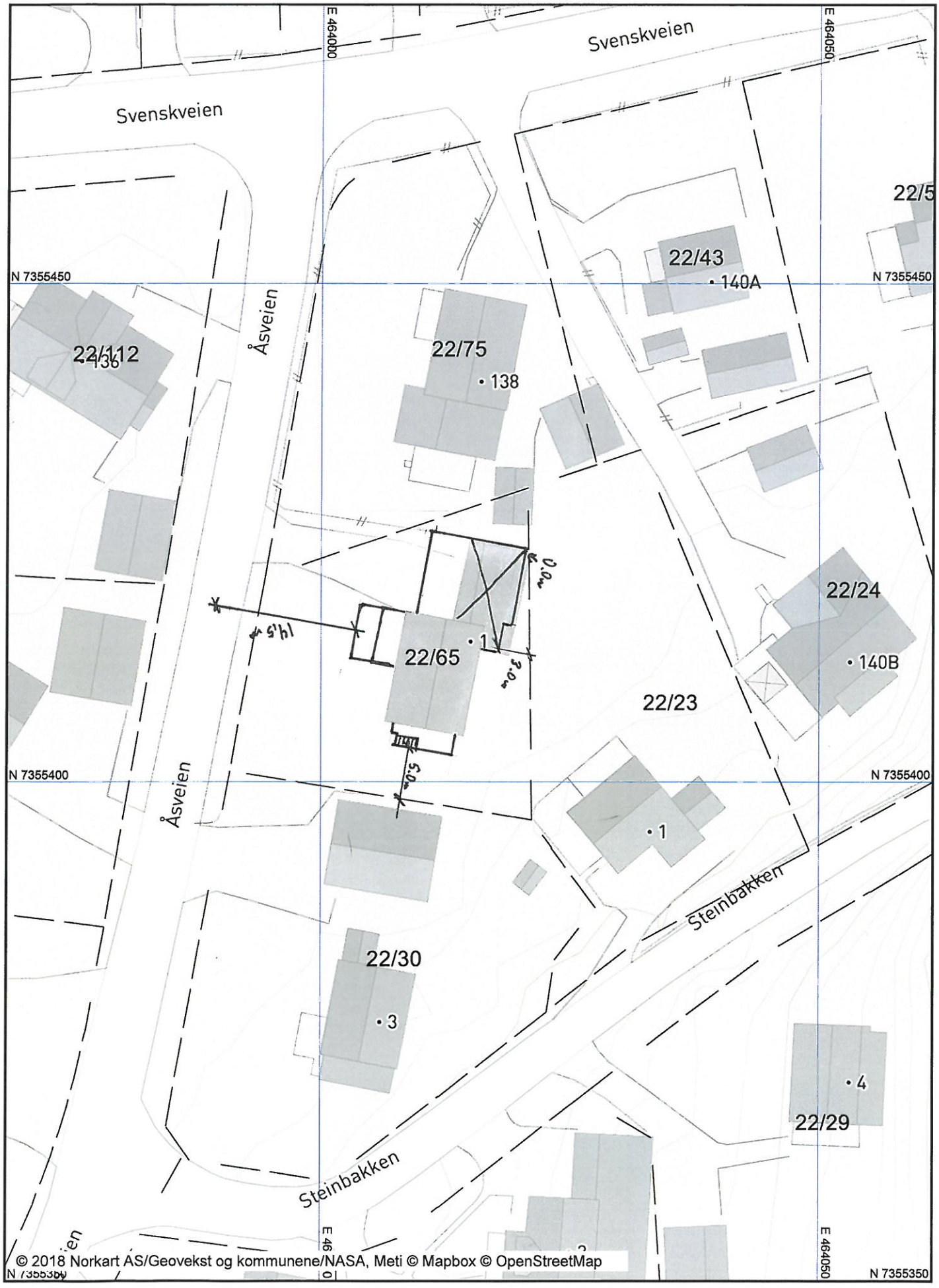
ORIGINAL

Åsveien 1

D-1

Dato: 03.10.2018 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

N



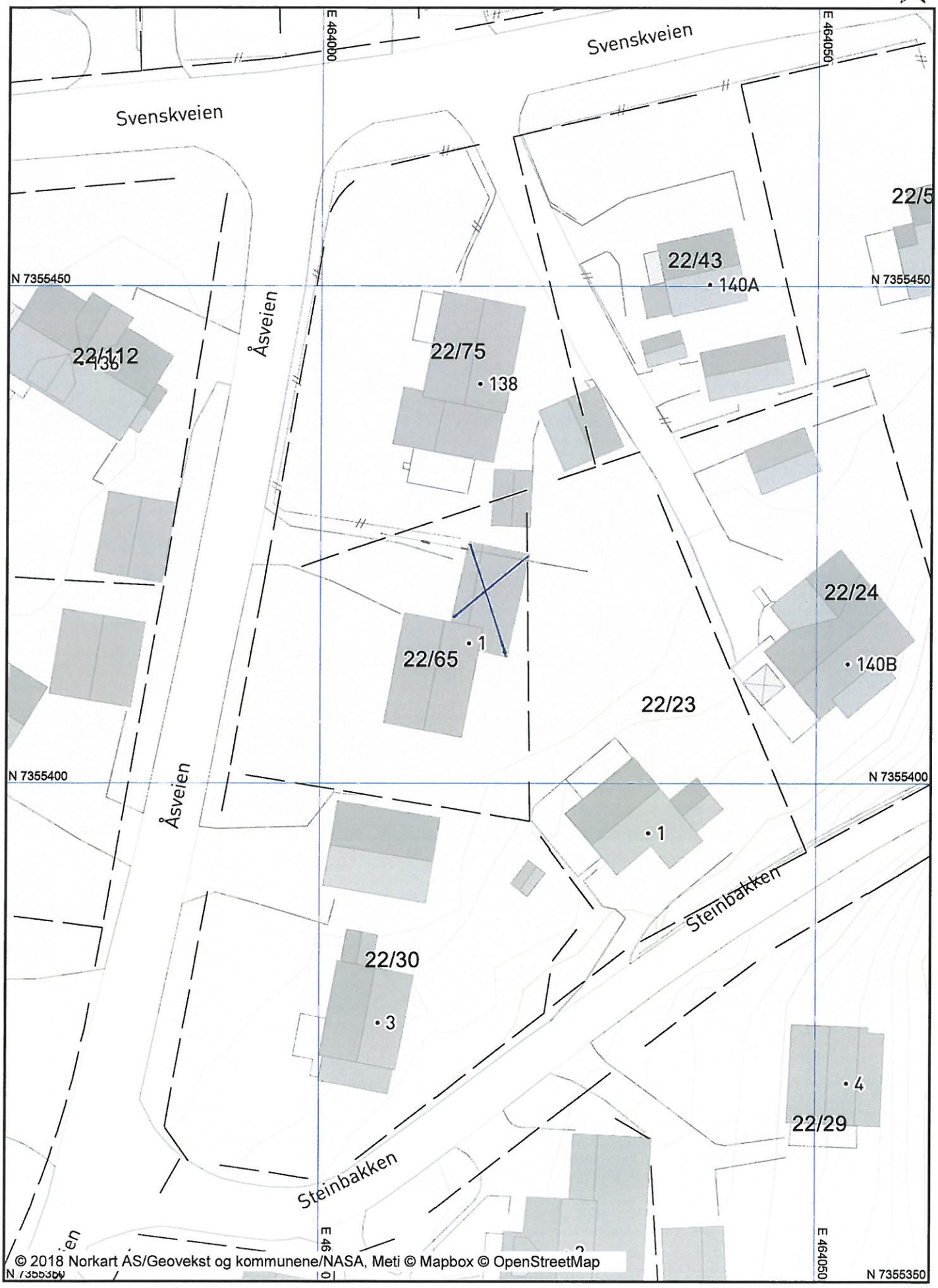
© 2018 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

P-2

Åsveien 1

Dato: 03.10.2018 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

N



B1

Nord-Rana kommune

BYGNINGSRÅDET

Attest nr. 16/54.

B.j. nr. 74/52.

429 P 1 / 6824341 Geomatikk
22/65 BYG B1 - Ferdigattest

Ferdigattest.

Hermed bevitnes at det for herr Einar Ålberg, Gruben.

utførte byggearbeide på tomt Gruben g.nr. 22 br.nr.

nemlig oppføring av tomannsbolig

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

Vedr. mangler vises til vedlegg.

Nord-Rana bygningsråd 15/10 54.

Hans Hartviksen

bygningssjef.

RANA KOMMUNE

Kurt Helge Haugen
Postboks 3026
8603 Mo I Rana

Mo i Rana, 18.09.2019

Saksnr.-dok.nr.	Arkivkode	Avd/Saksb	Deres ref.
2018/3369-10	22/65	BSAK/ILAS	

Ferdigattest - riving/nybygg - Åsveien 1

Vi viser til søknad om ferdigattest for riving/nybygg, som vi mottok 17.09.2019.

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 11.09.2019.

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 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	m²-pris	Ant. m²	Merknader	Beløp
Ferdigattest Gebyrhenvisning	pkt. 3.20.a	2000			Halv pris ved gitt midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket	2000
Totalt gebyr						**2000**

Fakturamottaker:
Kurt Helge Haugen Postboks 3026 8603 MO I RANA

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 75 14 50 23. Husk å ha saksnummer lett tilgjengelig.

Med hilsen
Byggesak

Jan-Terje Strandås
seksjonsleder

Irma Liland
saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
SØKERTORGET AS Nordstrandveien 65A 8012 BODØ

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602361565
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
872418032	RANA KOMMUNE	Postboks 173, 8601 MO I RANA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
020768	HAUGEN KURT HELGE		POSTBOKS 3026, 8603 MO I RANA
200990	HAUGEN CAROLINE VIOLA	H0101	ÅSVEIEN 1, 8610 MO I RANA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1833	22	65

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1833	22	65	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
1833	22	65	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 959349 Tinglyst: 29.06.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/959349/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 10:08

Side 1 av 12

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
1833		

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Kurt Helge Haugen og Caroline Viola Haugen	Se pkt. 3	post@kurtsbyggeservice.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb 3026	8603	Mo i Rana	95308122

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1833	Rana	22	65	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
020768-[redacted]	Kurt Helge Haugen	1/2
200990-[redacted]	Caroline Viola Haugen	1/2

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		2				Nevner =		2											

Dato	Innsenderens underskrift	
16/2-18	Kurt H Haugen	Caroline Haugen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
16/12-18	Kurt Hansen Caroline Hansen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
x MO 16.02.18	Caroline Haugen	CAROLINE HAUGEN
x MO 16.02.18	Kurt Haugen	KURT HAUGEN

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1833	Rana	22	65	

Dato	Underskrift	Stempel
09.05.18	Trude Fridtjofsen	Teknisk avdeling RANA KOMMUNE

Dato	Innsenderens underskrift
16/2-18	Kurt Haugen Caroline Haugen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:								Nevner =											

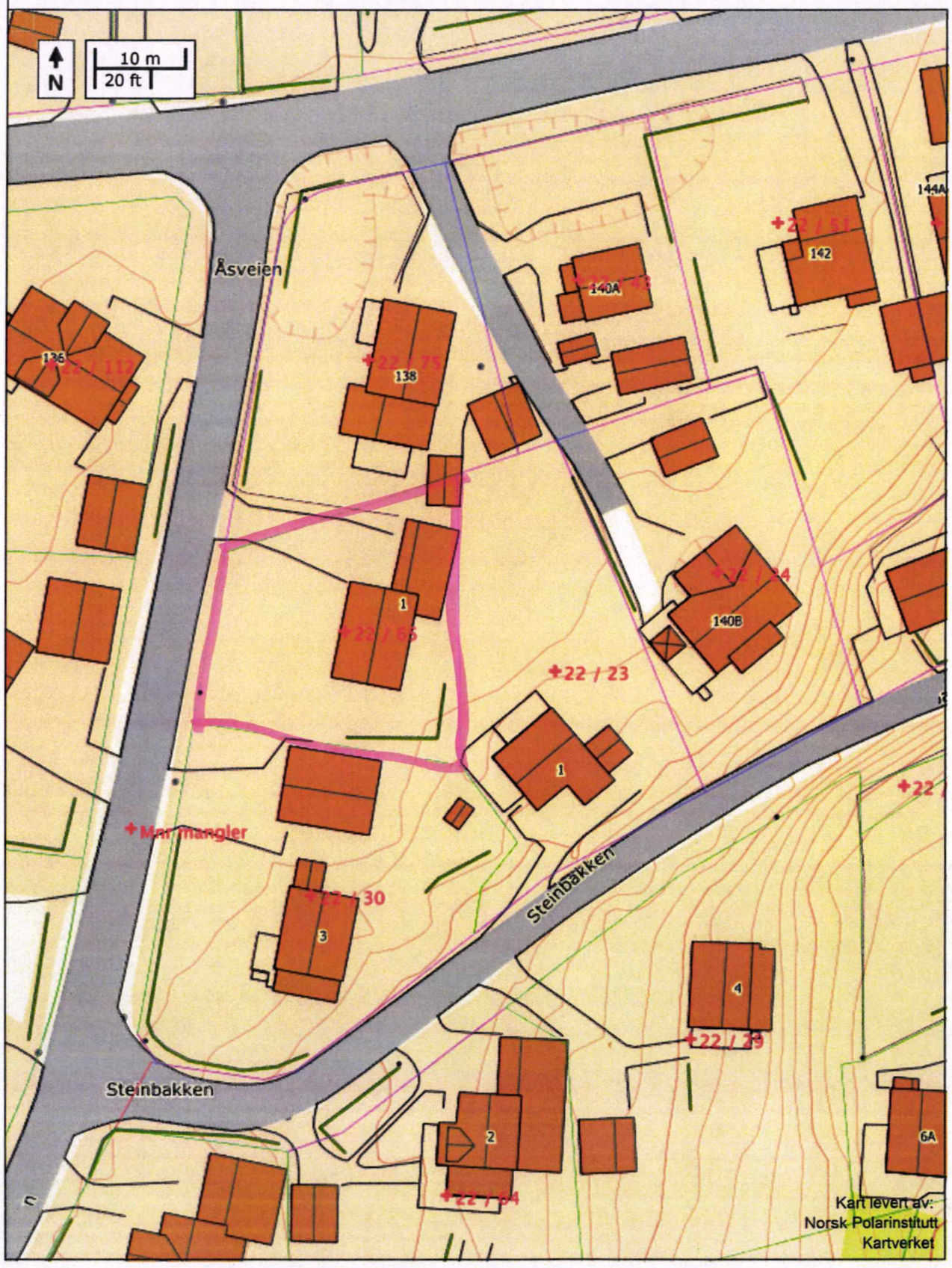
Dato	Innsenderens underskrift
16/2-18	Kurt H Hansen Caroline Haugen

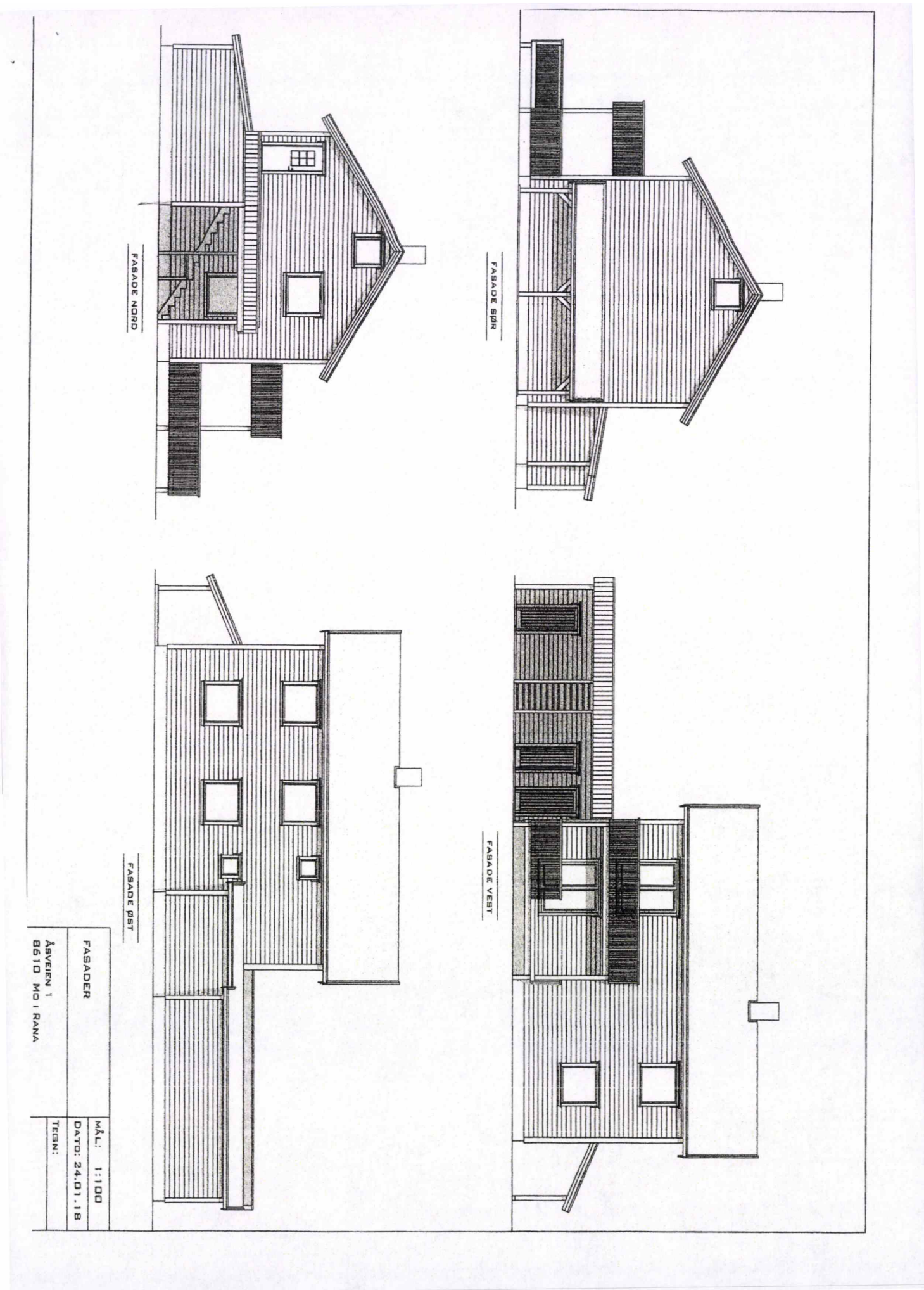
Kartverket

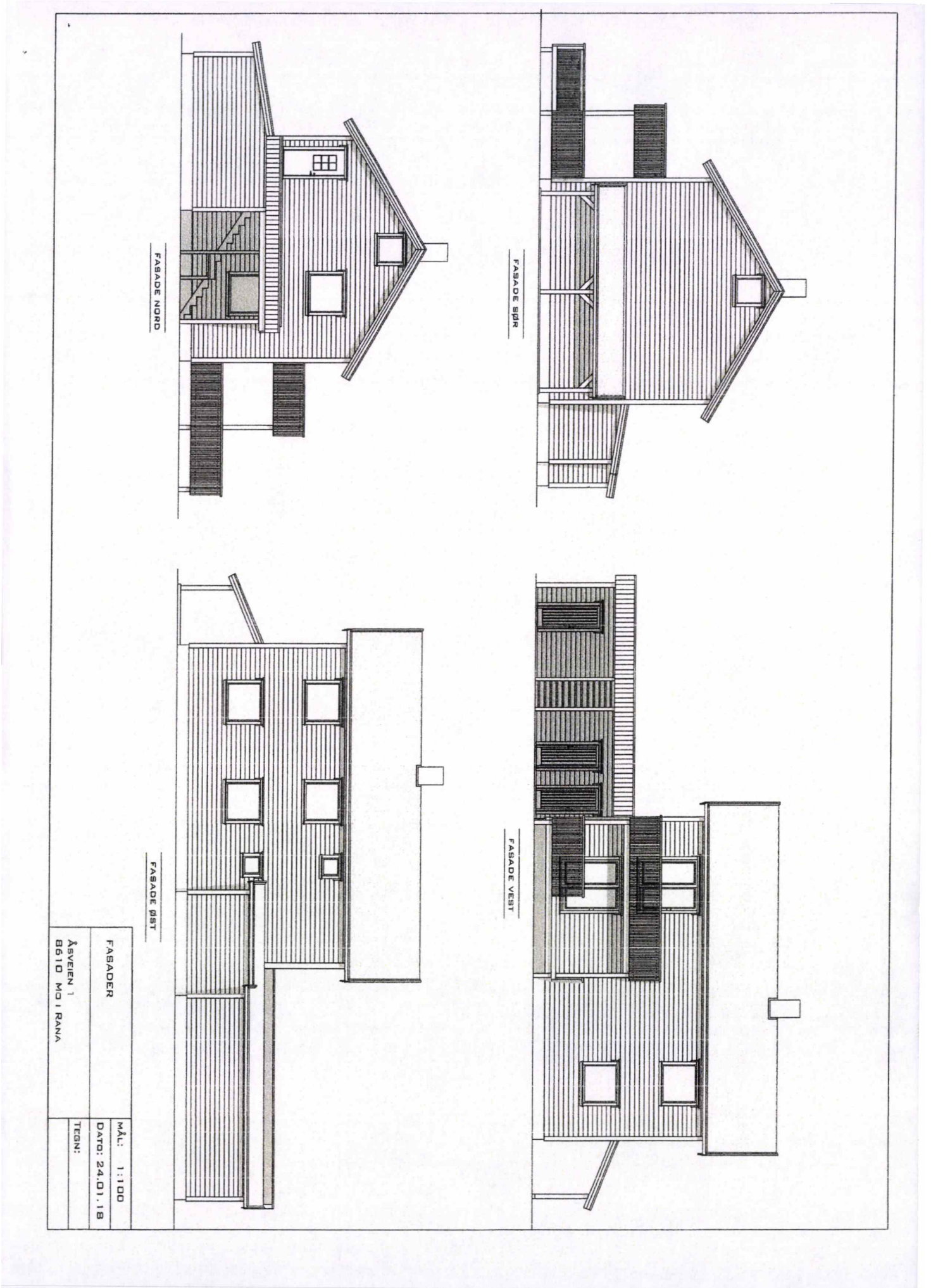
Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

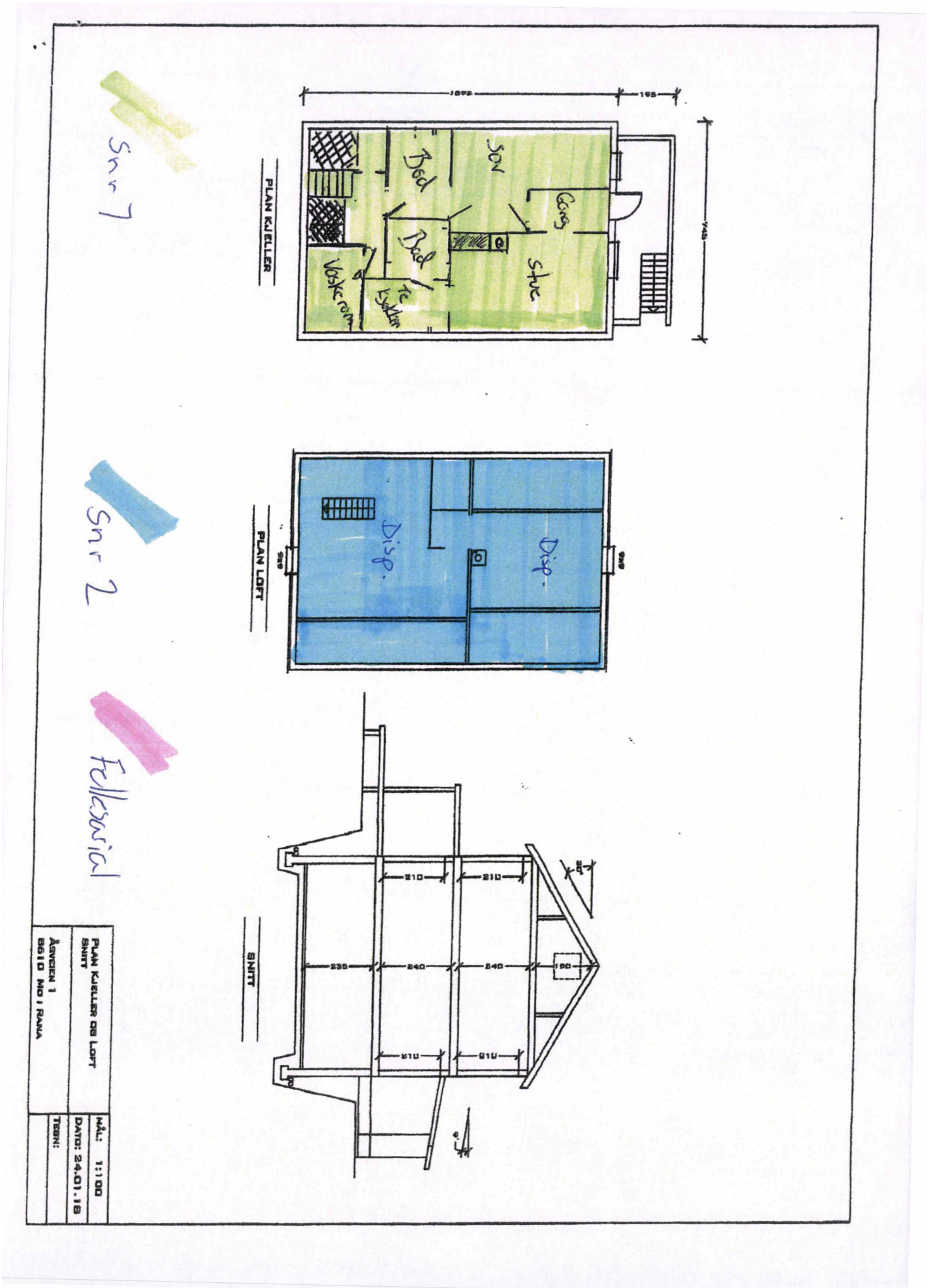
09/02 2018




FASADE NORD
FASADE SØR
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADER
MÅL: 1:100
DATO: 24.01.18
TEGN:
ÅSVEIEN 1
8610 MO I RANA


FASADE NORD
FASADE SØR
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADER
MÅL: 1:100
DATO: 24.01.18
TEGN:
ÅSVEIEN 1
8610 MO I RANA


Snr 1
Snr 2
Fellesareal
TAK
9x21
6x6
13x12
13x12
GANG
BAD
STUE
SOV
SOV
K.-ROMMET
13x12
18x21
13x12
PLAN 2. ETG
745
355
955
820
550
1075
BOD
BOD
BOD
T Snr 1
CARPORT
T Snr 1
13x12
18x21
13x12
PLAN 1. ETG
895
745
490
550
790
1075
195
PLAN 1. OG 2. ETG
ÅSVEIEN 1
8610 MO I RANA
MÅL: 1:100
DATO: 24.01.18
TEGN:


Snr 7
PLAN KJELLER
Bad
Sov
Gang
Bad
Stue
Vaskerom
Teknisk
Snr 2
PLAN LOFT
Disp.
Disp.
Fellesareal
SNITT
210
210
235
240
240
190
210
210
PLAN KJELLER OG LOFT
SNITT
ÅSVEIEN 1
8610 MO I RANA
MÅL: 1:100
DATO: 24.01.18
TEGN:

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Rede Eiendomsmegling AS Adresse Pb 1276 Postnr. 8602 Poststed Mo i Rana (Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. 979158580 Ref.nr 1-18-0053	

OPPLØSING AV SAMEIE – HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede:

		Fødselsnr. (11 siffer):
A	KURT HELGE HAUGEN	020768 - [redacted]
B	CAROLINE VIOLA HAUGEN	200990 - [redacted]
C		
D		

Som sammen eier gnr. 22 bnr. 65 i Rana kommune, kommunenr 1833 bestemmer at

KURT HELGE HAUGEN	blir eneeier av bnr. 65		snr.	2
CAROLINE VIOLA HAUGEN	blir eneeier av bnr. 65		snr.	1
	blir eneeier av bnr.		snr.	
	blir eneeier av bnr.		snr.	

Beskaffenhet:

☑ Bebygd ☐ Ubebygd

Bruk av grunn:

☑ Bolig ☐ Fritid ☐ Forr./kontor ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off.veg ☐ Annet

Type bolig:

☐ Frittl.enebolig ☑ Tomannsbolig ☐ Rekkehus/kjede ☐ Blokkleil. ☐ Annet

VED OPPLØSING AV SAMEIET SKJER DET INGEN VERDIFORSKYVING SOM MEDFØRER DOKUMENTAVGIFT

13/2-18	Kurt H Haugen Caroline Haugen
Dato	Utstedernes underskrift

Sivil status (kryss av det som passer for deg)

A	B	C	D	
☑	☒	☐	☐	Jeg er ugift.
☐	☒	☐	☐	Jeg er gift/reg. partner og ektefelle/partner har samtykket i oppløsningen.
☐	☐	☐	☐	Jeg er gift/reg.partner, men eiendommen er ikke felles bolig for meg og ektefelle/partner.

Rana den 13/12 2018

A Kurt H Hansen
underskrift KURT

ektefelle

B Caroline Hansen
underskrift CAROLINE

ektefelle

C
underskrift

ektefelle

D
underskrift

ektefelle

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse	Postnr.	Poststed
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver	
Adresse	Postnr.	Poststed

Rekvirert iht. følgebrev/
Dokument ikke oppgitt
979158580
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1277646 Tinglyst: 17.09.2018
STATENS KARTVERK

Erklæring

Som hjemmelshaver av seksjon 1 i gnr 22 bnr 65 i Rana kommune gir jeg, Caroline Viola Haugen f/pnr: 200990-[redacted] seksjon 2 på gnr 22 bnr 65 i Rana kommune rett til å inspisere sin varmtvannstank som er plassert i min vaskekjeller. Inspeksjon skal skje etter avtale med meg.

Erklæringen skal tinglyses på begge ovennevnte seksjoner.

Rana, den 14.08.18.

Caroline Haugen

Caroline Viola Haugen /Eier seksjon 1

Kurt Haugen

Kurt Helge Haugen /Eier seksjon 2

* Erklæringen er kun tinglyst på gnr 22 bnr 65 snr. 1

Rett kopi bekreftes

Energiattest



Adresse **Åsveien 1, 8610 MO I RANA**	
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302254**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12038348**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **65**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **300,44 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **410,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 107 kWh**



Åsveien 1, 8610 MO I RANA

Detaljering

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

Åsveien 1, 8610 MO I RANA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 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.Kjøl - 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (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 særlig 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. 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:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

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.