

Velkommen til

Fagervollen 1, 8610 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fagervollen 1
8610 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1961
BRA/BRA-i	183 / 144 m²
Soverom	2

Energimerke 

Velkommen til Fagervollen 1! En innholdsrik og betydelig oppgradert enebolig i det familievennlige boligområdet Øvre Gruben.

Dette er en bolig som er jevnlig vedlikeholdt og modernisert gjennom de siste årene, og fremstår som et solid og innbydende hjem. I hovedetasjen er det en åpen løsning mellom stue og kjøkken, som skaper en lys og sosial sone. Stuen har en moderne vedovn fra 2023 som gir lun varme på kalde dager, og det er direkte utgang til en svært stor terrasse. Her er det rikelig med plass til både sofagruppe, spisebord og grill, perfekt for å nyte lange sommerdager. Boligen ligger i et etablert og rolig nabolag med nærhet til skog og mark, ideelt for tur og friluftsliv.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

+47 901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fagervollen 1, 8610 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 24, Bnr. 78, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 605 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 88 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 16 833,- pr. år 2026
I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Valgfritt antall terminer. Det er valgfritt antall terminer.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 145,- pr. 2026

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 144 m²
BRA - e: 39 m²
BRA totalt: 183 m²
TBA: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Hovedetasje: 58 m²,
Kjeller: 51 m²,
Loft: 35 m²

Garasje
Etasje: 39 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt med asfaltert adkomst og gårdsplass med biloppstillingsplasser. På eiendommen står en frittstående garasje/uthus med to garasjeporter. Garasjerommene har begrensede innvendige mål og er lite egnet for parkering av bil etter dagens vanlige bilstørrelser, men kan fungere som bod/lager eller for mindre kjøretøy.

Tomt
Tomtestørrelse er 906 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 08.06.2026 av Rana kommune.

Opparbeidet tomt med plenarealer, prydbusker og beplantning. Adkomst og gårdsplass er asfaltert.
Epletrær og kirsebærtre i hagen følger ikke med i handelen.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen består av løsmasser ifølge opplysninger fra eier.

Fuktsikring og drenering:
Ifølge egenerklæringen ble dreneringen rundt hele boligen fornyet i 2020. Det er opplyst om nye drensrør og overvannsrør, nye drenerende masser, slemming av grunnmur, montering av vorteplast/grunnmursplast og 10 cm XPS-isolasjon.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmur og kjellerytterveggger er oppført i mur-/betongkonstruksjon. Vegger mot grunn er i tidligere takstdokumentasjon beskrevet som Vibostein. Det er opplyst om tidligere reparasjon/forsterkning ved grunnmur/utbygg mot yttergang og ved hushjørne mot nordøst.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger i skrånende terreng. Terrenget rundt boligen består i hovedsak av plen, grus- og asfalterte arealer, samt lokale partier med beplantning inntil grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig tilknyttet avløpsanlegg. I 2020 ble det klargjort for nytt inntaksrør med større dimensjon. Utover dette er utvendige vann- og avløpsledninger opplyst å være fra byggeår.

Byggeår
1961 ifølge kommunen. Garasjebygg oppført i 1983, i følge selger.

Innhold
Enebolig over tre plan.

Kjeller
BRA-i 51 m²: Garderobe, kjellerstue, bod, toalettrom.

Hovedetasje
BRA-i 58 m²: Stue, kjøkken, gang, bad.

Loft
BRA-i 35 m²: Tre soverom, gang.

Eiendommen har en terrasse/uteoppholdsareal på ca. 66 m² i tilknytning til hovedetasjen med adkomst fra stuen, samt en nyere altan på baksiden av boligen.

På eiendommen står en frittstående garasje fra 1983 med et eksternt bruksareal (BRA-e) på 39 m², som er fordelt på to garasjerom og en bod.

I tillegg er kryploft tilgjengelig via luke med stige i himlingen fra loftsetasjen. Det er etablert knekott/kryprom bak knevegger med adkomst via luker fra gang i loftsetasjen.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Kjellerstue er innredet i arealer vist som matbod og badstue (tilleggsdel)
- Tredje soverom på loft er innredet i areal vist som kote (tilleggsdel)
- Kammers i hovedetasjen er ominnredet til bad, og vegg mellom stue og kjøkken er fjernet
- Vaskerom i kjeller benyttes som bod, og tidligere vedrom og WC er slått sammen til toalettrom
- Fasade og inndeling på garasje er endret til to garasjerom og én bod i stedet for én garasjeport og større vedbod

Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Det er oppført en nyere altan på baksiden av boligen. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. Oppføring av altan er normalt søknadspliktig.

Standard
Enebolig fra 1961 med betydelige oppgraderinger utført av nåværende eier siden 2016.

Noen høydepunkter:
- Delikat bad fra 2019
- Praktisk og pent vaskerom i kjeller, oppgradert i 2021
- Tre soverom samlet i loftsetasjen, hvorav ett med gulvvarme
- Ny utvendig kledning med 5 cm etterisolering fra 2023
- Drenering rundt hele boligen i 2020
- Rør-i-rør-system for hele boligen etablert i 2019
- Nyere varmepumpe og ytterdør med Nimly kodelås fra 2023
- Nylig oppgradert yttergang med gulvvarme og gang i 2. etasje
- Garasje med god lagringsplass og verkstedareal

Kjøkken:
Kjøkkenet i hovedetasjen er i åpen løsning med stuen. Innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryseskap. Kjøkkenventilator over platetopp med mekanisk avtrekk ut via yttervegg. Under kjøkkenvasken er det rør-i-rør-opplegg og vannstoppsystem/lekkasjesikring. Det er registrert bruksslitasje og merker på enkelte skuffe- og skapfronter, samt manglende dekkside ved hjørneskap mot vask.

Bad (hovedetasje):
Rommet er innredet som bad og ble oppgradert i 2019. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Vegger i dusjsonen har Litex-plater utenpå OSB og flis. Utenfor dusjsonen er veggene av OSB med to lag gips, sparklet med Jotun våtromssparkel og malt med Jotun våtromsmaling. Himlingen har malt overflate med innfelte downlights i innebygd kasse/nisje i dusjsonen. Rommet har servantinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. To sluk: ett rennesluk/linjesluk i dusjnisjen og ett under servantinnredningen. Mekanisk avtrekk med elektrisk vifte plassert på vegg. Badet har et oppgraderingsbehov knyttet til tettesjikt og sluk.

Vaskerom/WC (kjeller):
Etablert i 2021. Innredning fra Epoq og kurvsystem fra Elfa. Stoppekraner plassert i rørskap. Gulvbelegg montert av gulvlegger. Rørarbeid utført av rørlegger og elektrisk arbeid av elektriker.

Toalettrom (kjeller):
Separat toalettrom med gulvbelegg, malte plater på vegger og malt panel i himling. Veggmontert toalett med innebygd sisterne.

Overflater:
Gulv: Laminatgulv i stue, kjøkken, gang i hovedetasje, yttergang, gang på loft og soverom. Gulvbelegg i vaskerom/WC og toalettrom i kjeller. Teppe i kjellerstue. Flislagt gulv med varmekabler på bad i hovedetasje.
Vegger: Malte eller platekledde veggflater. Fliser i dusjsonen på bad. Malte plater utenfor dusjsonen på bad og i toalettrom. Panel på vegger mot terreng i kjellerstue.
Himling: Malte eller platekledde himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner. Gulv mot grunn i kjeller er av betong.

Pipe og ildsted:
Teglsteinspipe fra byggeår. Ildsted er montert i stue i hovedetasjen. Ny vedovn ble montert i 2023, og det ble laget nytt hull i pipa i forbindelse med dette. Sotluke er lokalisert i kjeller.

Innvendige trapper:
Det er en tretrapp fra hovedetasjen til loftsetasjen, med malte vanger og belegg på inntrinnene. Det er en tretrapp fra hovedetasjen til kjelleretasjen, med malte vanger og belegg på inntrinnene.

Innvendige dører:
Innvendige dører består i hovedsak av malte, formpressede eller glatte dørblad med tilhørende karmer.

Vannledninger:
Vannledninger er av plast, rør-i-rør-system. Nytt rør-i-rør-anlegg ble etablert i hele boligen i 2019.

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast. Nye avløpsrør ble etablert i hele boligen i 2019.

Ventilasjon:
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med lufting via åpning av vinduer. Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte plassert på vegg. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er plassert i kjelleren. Berederen er av typen Høiax Titanium Eco 300 med et volum på 282 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap er plassert i gang på loft. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Det er registrert både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Elektrisk arbeid er utført i ulike perioder fra 2016 og frem til 2026.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik ved branntekniske forhold knyttet til det elektriske anlegget.

Lagring:
Kjeller: Garderobe og bod. Garasje/uthus fra 1983 med to garasjerom og en bod, med lagrings- og verkstedsarealer med tregulv. Garasjerommene har begrensede mål.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert synlige fuktmerker og misfarging på undertak/taktro og deler av takkonstruksjonen, stedvis som mørke og lyse skjolder på trebord og sperrer/bjelker. Det er registrert synlige fuktmerker/misfarging i kryploft mot sør, herunder i begge hjørner, over/ved østvendt soverom. Fuktmåling ga ca. 12,5 vektprosent fukt i takbjelke og ca. 11,3 vektprosent fukt i trobord på befaringsdagen. I knekott/kryprom bak knevegger på nord- og sørsiden er det registrert fuktmerker/misfarging på trefiberplater og takbjelker; undersøkelsene ga ikke indikasjoner på forhøyet fukt på befaringsdagen. Lufting av loft er begrenset og registrert via gavlvegger/kortvegger, uten gjennomgående lufting langs raft/takfot. Det er tidligere observert fuktlekkasje/fuktvandring mot kaldloft vinterstid og manglende fuktsperre mellom vegger/tak og kaldloft. Tiltak er utført på deler av boligen, men utbedring gjenstår på østvendt soverom. Fuktmerker og misfarging indikerer at takkonstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning, og det er økt risiko for videre kondens- og fuktskader.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er foretatt måling av høydeforskjeller i gulv i hovedetasje, loftsetasje og kjeller. I hovedetasjen, stue, er det målt høydeforskjell i etasjeskille på ca. 21 mm innenfor 2 meter og ca. 55 mm gjennom hele rommet. I kjeller, kjellerstue, er det målt høydeforskjell på ca. 5 mm innenfor 2 meter og ca. 36 mm gjennom hele rommet. Målt høydeavvik i hovedetasjen og kjeller overstiger normalt akseptnivå for skjevheter i gulv/etasjeskiller.

- Innvendig - Rom under terreng: Ved hulltaking i vegg mot terreng i kjellerstue ble det registrert innvendig isolering med mineralull bak panel og dampsperre/plast mellom mineralull og innvendig panel. Det ble målt fuktkvote i treverk på ca. 19 vektprosent i det lokale kontrollpunktet. Konstruksjonsoppbyggingen vurderes som fuktteknisk uheldig ved vegg mot terreng, da dampsperre/plast på innsiden kan redusere uttørking innover dersom fukt tilføres konstruksjonen fra terrengsiden. Tilstanden i øvrige deler av veggkonstruksjonen er ikke kjent, da disse delene ikke er åpnet eller kontrollert.

- Våtrom Hovedetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Fremlagt bildedokumentasjon viser at skjøter mellom Litex membranplater er forseglet med PCI-tape/remse, noe som ikke samsvarer med Litex sin monteringsanvisning, hvor skjøter, hjørner og hullgjennomføringer skal forsegles med Litex tilbehørsprodukter. Det foreligger ikke dokumentasjon fra systemleverandør som viser at PCI-tape/remse inngår i eller er godkjent brukt sammen med Litex våtromssystem. Ved sluk under servantinnredning er slukmansjett synlig og klemt fast med klemringen til sluket, uten synlig påsmurt membran over slukmansjetten, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser komplett utførelse av overgangen mellom membran/slukmansjett og sluk. Det er registrert rørgjennomføringer i gulv under servantinnredning uten fremlagt dokumentasjon på tetteløsning, og det er registrert oppsprukket tetting/fuging rundt rørgjennomføringene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Det er registrert rustdannelser/korrosjon i nedre del av enkelte takplater, synlig fra sørsiden av boligen. Taket er kun kontrollert fra takfot/stige og bakkenivå, og det kan foreligge skader eller avvik på deler av takflaten som ikke er avdekket ved befaringen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det ble registrert stedvis mangelfull utførelse ved utvendige hjørner, med ujevn eller mangelfull tilpasning/kapp og åpning mellom bord i hjørne på ca. 10 mm. Forholdet er opplyst og bildedokumentert utbedret etter befaring, men er ikke fysisk etterkontrollert. Enkelte kledningsbord er ført helt ned mot beslag over grunnmur uten tilstrekkelig synlig klaring mellom endeved og beslag. Det er registrert synlig harpiks-/kvaeutslag i utvendig trekledning.

- Utvendig - Vinduer: Det er registrert mangelfull utførelse av enkelte utvendige vindusbeslag, der enkelte beslag mangler

oppbrett/oppkant mot sidefals eller omramming. Utvendig omramming/listverk rundt vinduer i 1. og 2. etasje er opplyst og bildedokumentert utbedret etter befaring, men er ikke fysisk etterkontrollert. Ved kjellervindu er det mangelfull avslutning og innpussing mot mur, med eksponert og porøst fugeskum, og eier opplyser at dette ikke er utbedret. Vindu på kjøkken og vindu på vaskerom i kjeller kniper noe i karm. Det er registrert eldre vindu i kjellerstue, stemplet 1-87.

- Utvendig - Dører: Terrassedør/balkongdør knirket noe i hengslene ved befaring; eier opplyser at hengsler er smurt etter befaring og at døren nå har normal funksjon. Forholdet er ikke fysisk etterkontrollert. Manglende utvendig omramming/listverk på høyre side av terrassedør/balkongdør er opplyst og bildedokumentert utbedret etter befaring, men er ikke fysisk etterkontrollert. Det er registrert noe malingsavskalling og slitasje i nedre del av terrassedør/balkongdør.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert at enkelte søyler/stolper under terrassen er plassert ned i eller under terrengnivå, noe som medfører økt fuktbelastning på nedre del av trekonstruksjonen. Terrassebord og rekkverk har synlig vær- og bruksslitasje. Det er registrert manglende rekkverk/håndløper på deler av utvendig trapp på nordsiden; eier har oversendt bilde som viser utbedring ved øvre del/terrasseside, men det er ikke dokumentert at rekkverk/håndløper er etablert langs hele trappeløpet. Løst trinn på utvendig trapp på sørsiden er opplyst utbedret etter befaring; forholdet er ikke fysisk etterkontrollert.

- Utvendig - Utvendige trapper: Trappen på sørsiden av terrassen hadde ett løst trinn; eier opplyser at forholdet er utbedret. Trappen på nordsiden av terrassen mangler rekkverk. Utvendige trapper og gangbro/overgang viser synlig vær- og bruksslitasje.

- Innvendig - Overflater: Det er registrert flere uferdige eller mangelfulle overflateavslutninger innvendig. Ved overgang mellom laminatgulv og balkongdør er ferdigstillelsen mangelfull, og det er synlig vindsperre/duk ved gulvovergangen. Det er registrert hakk/skade i laminatgulvet i stuen ved balkongdøren. Det er registrert gulvknirk flere steder. Det er registrert manglende/ufullført hjørnelist/listavslutning i mellomgang. Det er registrert mangelfull overgang mellom gulv og terskel fra gang til yttergang. Laminatgulvet på loftet mangler overgangslist mot trappen. Veggflaten i trappenedløpet mangler hjørnelist. Trappegangen ned til kjelleren har veggflater med umalte og usparklede gipsplater.

- Innvendig - Pipe og ildsted: Det er registrert sotmerker på pipen sett fra kryploftet. Det er registrert rust i øvre del av sotluken samt rennemerker etter sotvann fra nedre del av sotluken. Det er registrert riss/sprekker i pipen over sotluken. Sotmerker på pipe kan indikere tidligere eller pågående utetthet/sotgjennomslag i pipeløp eller fuger. Rust og rennemerker ved sotluke kan tyde på fukt-/kondenspåvirkning i pipeløpet. Riss/sprekker i pipe over sotluke kan medføre redusert tetthet og brannteknisk svekkelse dersom forholdet utvikler seg.

- Innvendig - Innvendige trapper: Begge innvendige trapper er bratte. Trappen til kjeller mangler rekkverk/håndlist på deler av trappeløpet. Trappen til loft mangler håndlist på én side. Det er registrert lav rekkverkshøyde på trappen/rekkverket til loft, målt til ca. 80 cm. Det er registrert store åpninger i rekkverket til trapp/loft, målt til ca. 40 cm.

- Innvendig - Innvendige dører: Innvendig dør/åpning til kjellernedgang mangler gerikter/listverk. Det er registrert enkelte innvendige dører med normal bruksslitasje/merker.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset og varierende luftutskifting avhengig av bruk, temperatur- og vindforhold. Det er ikke registrert friskluftsventiler i yttervegg eller vinduer i stue.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Dreneringens og fuktsikringens faktiske utførelse og funksjon kan ikke kontrolleres fullt ut ved visuell befaring, da dette ligger under terreng. Selv om det foreligger opplysninger og bildedokumentasjon på at drenering/fuktsikring er utført, kan det ikke ved visuell befaring bekreftes om drenering og fuktsikring fungerer tilfredsstillende rundt hele bygningen. Punktet må sees i sammenheng med vurderingen under Rom under terreng.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Det er registrert oppsprukket og løsnet murpuss på utvendig overflatesystem over XPS-isolasjon på deler av grunnmuren. Fundamentering og deler av grunnmur under terreng er ikke visuelt kontrollerbare. Grunnmuren er av eldre dato. Det er opplyst om tidligere reparasjon/forsterkning ved grunnmur/utbygg mot yttergang og ved hushjørne mot nordøst, og det er støpt forsterkning rundt yttergang/utbygg samt ved hushjørne mot nordøst.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak fra byggeår og har oppnådd høy alder.

- Kjøkken Hovedetasje - Overflater og innredning: Det er registrert bruksslitasje og merker på enkelte skuffe- og skapfronter. Det mangler dekkside/avslutning på skrog ved hjørneskap mot vask.

- Våtrom Hovedetasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er registrert oppsprukket fuge i innvendig hjørne/overgang på vegg. I dusjsonen er det registrert svarte merker/misfarging på fuge i nedre del av fliser, i overgang mot gulv. Det er montert innfelte downlights i innebygd kasse/nisje i dusjsonen, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan gjennomføringer, innbygging og eventuell tetting rundt downlights er utført i våtsonen. Det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter oppbygging og utførelse av membran/tettesjikt og våtromssystem.

- Våtrom Hovedetasje Bad - Overflater Gulv: Gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen er ivaretatt. Det er registrert bom/hulromslyd i enkelte gulvfliser. Bom/hulromslyd i fliser kan skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag.

Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk: Åpninger i rekkverket til innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Radonmåling: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk innvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverk utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Håndløper innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rasfarlig område: Eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyde: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Faglært arbeid: Alt av vann- og avløpsrør ble skiftet i 2019. Det ble etablert nytt skjult rør-i-rør-anlegg for vann samt skjult avløpsanlegg. Alle vanntilkoblingspunkter ble montert av rørlegger. Alt nytt med skjulte kabler; montert alt nytt av stikkontakter, spotter/lys, høytallere og baderomsvifte i 2019. Ufaglært arbeid: Isolasjon ble byttet i vegger, gulv og tak i 2019. Det ble lagt Gulvspon Extra i gulv med flyteavretting, varmekabler, smøremembran og flis. Tak består av ett lag gips. Vegger består av ett lag OSB på hele badet. I dusjsonen er det montert ett lag Litex utenpå OSB. Det er lagt flis utenpå litexplater. Utenfor dusjsonen er det montert to lag gips utenpå OSB. Vegger utenfor dusjsonen er sparklet med Jotun våtromssparkel og malt med Jotun våtromsmaling. Litex-plater er montert i dusjsonen inkludert dusjhylle. Gulvet er helsmurt med membran. Det er benyttet PCI membranduk rundt sluk, PCI hjørnemansjetter i alle hjørner og PCI rørmansjetter rundt rørgjennomføringer. Membran er også smurt på plate bak sisterne.

Pkt. 4: Garasje: Ved større nedbørsmengder er det observert noe drypping fra tak i parkeringsgarasjen. Kaldloft: Det er observert fuktlekkasje/fuktvandring opp mot kaldloft vinterstid. Det har tidligere manglet fuktsperre mellom vegger/tak og kaldloft. Det er utført tiltak på deler av boligen, men utbedring gjenstår fortsatt på østvendt soverom. Faglært arbeid: Trekking av skjulte kabler, montering av stikk, brytere og lys i 2023 og 2026. Ufaglært arbeid: Soverom mot vest ble oppgradert i 2023 med fuktsperring i vegger og tak. Gang i 2. etasje ble oppgradert og ferdigstilt i 2026.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Trekking av kabler, montering av stikk og utelys i 2023. Levering og montering av ny varmepumpe (innedel og utedel) i 2023. Ufaglært arbeid: Yttervegger ble lektet ut og etterisolert med 5 cm isolasjon i 2023. Det er montert vindsperre, nye krysslekter og ny bordkledning. Overganger mot vinduer, dører og grunnmur er tettet med vindsperretape. Montering av nye 2-lags glassvinduer/dør i hele 1. og 2. etasje i 2016.

Pkt. 8: Gulv i 1. etasje, stue/kjøkken, er ikke i vater. Vegger i boligen antas å ikke være helt i lodd. I 2. etasje er vegger rettet opp på vestvendt soverom og i gang. Det er støpt forsterkning rundt utbygget yttergang samt ved hushjørne mot nordøst. Det har tidligere vært sprekk/skade i grunnmur. Garasjen er skjev; dør kniper og garasjeporter er skjeve som følge av dette, men fungerer. Ufaglært arbeid: Støping av forsterkning rundt yttergang/utbygg samt hjørne mot nordøst i 2020. Oppretting av vegger og tak i 2. etasje på soverom mot vest i 2023.

Pkt. 11: Faglært arbeid: Nye drensrør og overvannsrør rundt hele huset i 2020. Nye drenerende masser rundt hele huset. Slemming av hele grunnmur. Montert vorteplast. Isolert med 10 cm XPS. Gjelder hele boligen.

Pkt. 15: Faglært arbeid: Nytt rør-i-rør-anlegg i hele boligen samt alt nytt av avløpsrør i 2019. I 2020 ble det klargjort for nytt inntaksrør med større dimensjon; nytt rør er lagt fra koblingsskap og ca. 1 meter ut på utsiden av yttervegg, med overgang til eksisterende kobberrør.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Ny varmepumpe levert og montert i 2023.

Pkt. 20: Ufaglært arbeid: Ny vedovn montert i 2023. Nytt hull i pipe ble laget.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Alt av elektrisk arbeid utført fra 2016 og frem til dags dato er utført av samme elektroinstallasjonsvirksomhet.

Pkt. 27: Vaskerom i kjeller er nytt fra ca. 2021. Tiltaket er ikke godkjent av kommunen.

Pkt. 33: Tilstandsvurdering på kaldloft foreligger. Vurdering på skader i grunnmur foreligger.

Pkt. 37: Garasjefundament/søyler er skjeve. Det drypper litt fra taket i parkeringsgarasjen ved mye regn. Det er ikke gjort tiltak for å utbedre dette.

Pkt. 38: Faglært arbeid: Nye skjulte kabler, nye stikkontakter, lysbrytere, varmefolie, termostat og spotter i 2025. Ufaglært arbeid: Stue ble pusset opp i 2016 med innlekting og etterisolering av vegger, nedlekting av tak, nye veggplater, takplater og laminatgulv. Alt elektrisk i stue ble skiftet/lagt nytt. Ny altan ble oppført på baksiden av boligen i 2016; tiltaket er ikke byggesøkt. Østvendt soverom ble pusset opp i 2017 med ny Glava-isolasjon i gulv, nye gulvsponplater, gulvvarme og laminat. Vegger ble lektet inn og det ble montert sponplate på én vegg og smartpanel på øvrige vegger. Tak ble lektet ned og det ble montert takpanel. Ny trapp ved inngangsparti ble montert i 2020. Nytt vaskerom i 2021. Ny ytterdør ble montert i 2023. Yttergang ble oppgradert i 2025 med isolering av vegger med Glava, dampsperre, innlekting, nye sponplater, gulvvarme og laminat. Tak ble isolert med dampsperre og lektet ned.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er tekket med profilerte stålplater. Taktro/undertak består av trebord, og gjennom stedvise åpninger mellom taktrobordene er det observert asfaltpapp over bordtroen. Loft/kaldloft er isolert med sydde isolasjonsmatter over himlingen. Kryploft er tilgjengelig via luke med stige i himlingen fra loftsetasjen. Det er i tillegg etablert knekott/kryprom bak knevegger på både nord- og sørsiden, med adkomst via luker fra gang i loftsetasjen.

Nedløp og beslag:
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes via takrenner og nedløp til terreng/overvannssystem.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner og har stående utvendig trekledning. I 2023 ble yttervegger utlektet og etterisolert med 5 cm isolasjon, med ny vindsperre, krysslekting og ny utvendig trekledning. Overganger mot vinduer, dører og grunnmur er opplyst tettet med vindsperretape.

Vinduer:
Vinduer har karmer og rammer av tre. Vinduene i 1. og 2. etasje ble skiftet i 2016. Det er registrert enkelte isolerglass stemplet 2018. Det er også registrert eldre kjellervinduer, blant annet vindu i kjellerstue stemplet 1-87.

Dører:
Hovedinngangsdør er takoverbygget, malt isolert ytterdør med glassfelt, montert i 2023. Døren er utstyrt med Nimly automatisk dørlås. Terrassedør/balkongdør er malt isolert dør med isolerglassfelt, montert i 2016.

Balkonger/terrasser:
Terrasse/uteoppholdsareal på 66 m² er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord av tre. Rekkverk er utført i trekonstruksjoner. Ny altan ble oppført på baksiden av boligen i 2016.

Utvendige trapper:
Utvendige trapper er utført i trekonstruksjoner. Det er etablert trapper på begge sider av terrasse/uteoppholdsareal, samt gangbro/overgang fra lekeapparat til terrasse. Det er også etablert utvendig trapp til inngangsparti.

Garasje:
Garasje/uthus fra 1983, oppført med trekonstruksjoner over punktfundamenter/søyler. Utvendige vegger har stående trekledning. Taket har pulttaksform med taktekking av bølgeplater. Bygningen har porter/dører og enkelte vinduer. Innvendig er det lagrings-/verkstedsarealer med tregulv.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Fagervollen, et etablert og rolig boligområde på Gruben. Dette er et nabolag preget av eneboliger og villaer, med lite gjennomgangstrafikk. Området ligger omtrent seks kilometer fra Mo i Rana sentrum.

Her er hverdagslogistikken enkel. Flere barnehager, deriblant Vestvikheia og Revelheia, er kun en kort kjøretur unna. For skolebarna er det gangavstand til Gruben barneskole. Nærmeste busstopp er Fairbanksveien snuplass, et par minutters gange fra eiendommen, med forbindelser mot sentrum og andre bydeler.

Fritidstilbudene ligger tett på. For den daglige handelen er det flere matbutikker på Gruben, og treningssenteret Feel24 ligger bare fire minutter unna med bil.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Epletrær og kirsebærtre i hagen følger ikke med i handelen.

Følgende kan følge med, hvis ønskelig:
-Frysebokser i kjeller
-Sovesofa i kjellerstue, samt klesskap.
-Mspa (boblebad)
-Paviljong
-Sofa i stuen og tv-bord
- Robotklipper

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv. Boligen er oppført ca 1961, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasje og vedbod:
Det foreligger godkjente bygningstegninger for garasje og vedbod datert 11.05.1983. Det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket.

Terrasse og altan:
Det foreligger ikke dokumentasjon på terrasse og altan. Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om eventuelle utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisitet, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring. Fastmontert luft-til-luft varmepumpe i stue installert i 2023. Vedovn i stue tilknyttet teglsteinspipe fra byggeår, montert i 2023. Elektriske varmekabler i det flislagte gulvet på badet i hovedetasjen. Gulvvarme med varmefolie i yttergang etablert i 2025. Gulvvarme i østvendt soverom etablert i 2017.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål innenfor felt BO, i Reguleringsplan for Gammeljordet-Steinbekken - Del A, vedtatt 25.01.1983.

Eiendommen omfattes av kommuneplanen for Rana kommune, hvor arealbruken er avsatt til boligbebyggelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Mats Hagavei

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1438
Dato: 13.06.1957
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva). Minimum kr 50 000,-
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 11-06-2026 av Marius Høgås i MOTAKST AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 11.06.2026
- Selgers egenerklæring datert 08.06.2026
- Energiattest datert 08.06.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 901 49 125
Epost: thomas.nygaard@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



Boligen er vesentlig oppgradert, med blant annet ny kledning, etterisolering og ny drenering.



















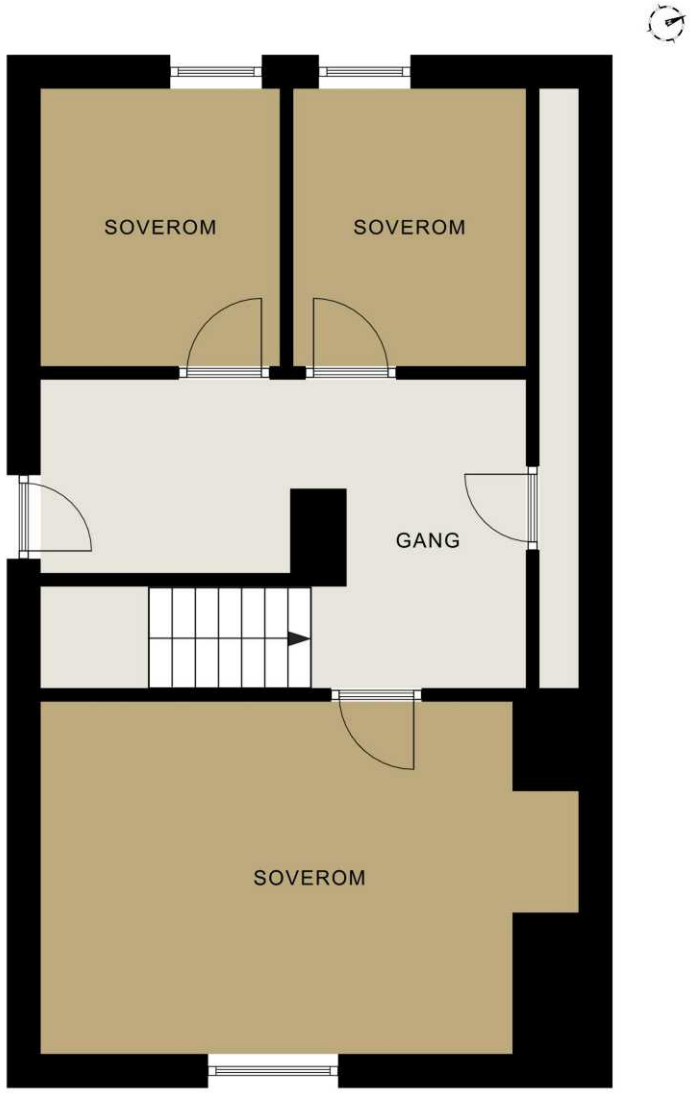








Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

FAGERVOLLEN 1

Nabolaget Øvre Gruben/Gammeljordet - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Fairbanksveien snuplass Linje 373	**2 min** 0.2 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	**11 min** 6.6 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**17 min**

SKOLER

Gruben barneskole (1-7 kl.) 393 elever, 20 klasser	**22 min** 2 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 791 elever, 47 klasser	**9 min** 4.8 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**9 min** 4.8 km

> «Flott plass å bo på»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

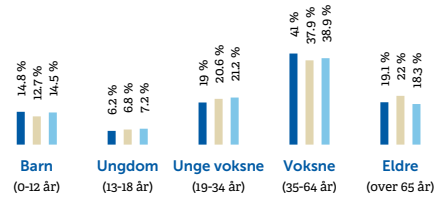
NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Gruben/Gammeljordet	1 003	464
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Englia barnehage (1-5 år) 75 barn	**17 min** 1.5 km
Vestvikheia barnehage (1-5 år) 67 barn	**5 min** 2.2 km
Revelheia barnehage (1-5 år) 49 barn	**5 min** 2.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gruben PostNord	**4 min** 2 km
Coop Extra Gruben Post i butikk, søndagsåpent	**4 min** 2.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

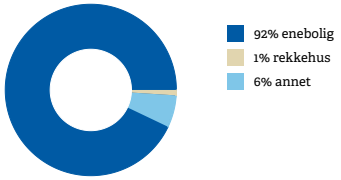
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Gammeljordet grusbane Ballspill	**4 min** 0.4 km
Gruben/steinbakken grusbane Ballspill	**18 min** 1.6 km
Feel24 Mo Gruben	**4 min**
Family Sports Club Mo i Rana	**10 min**

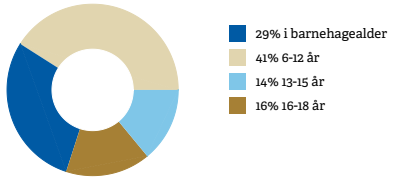
BOLIGMASSE



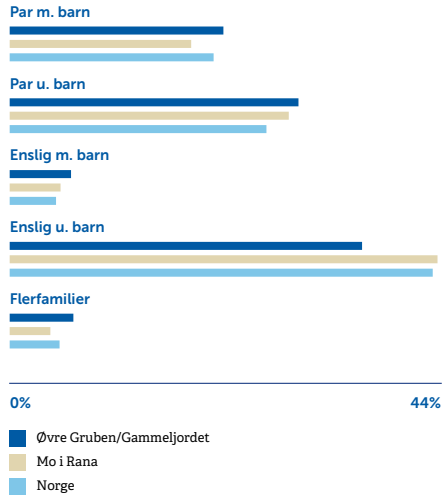
VARER/TJENESTER

Byporten Mo i Rana	**10 min**
Apotek 1 Mo Handelspark	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



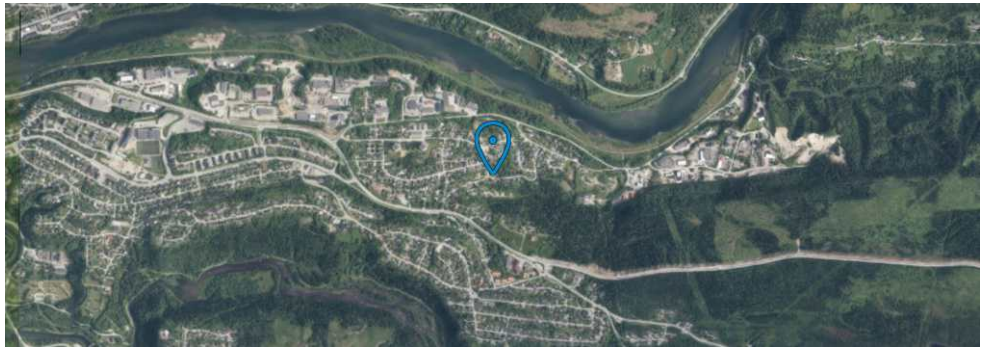
FAMILIESAMMENSETNING

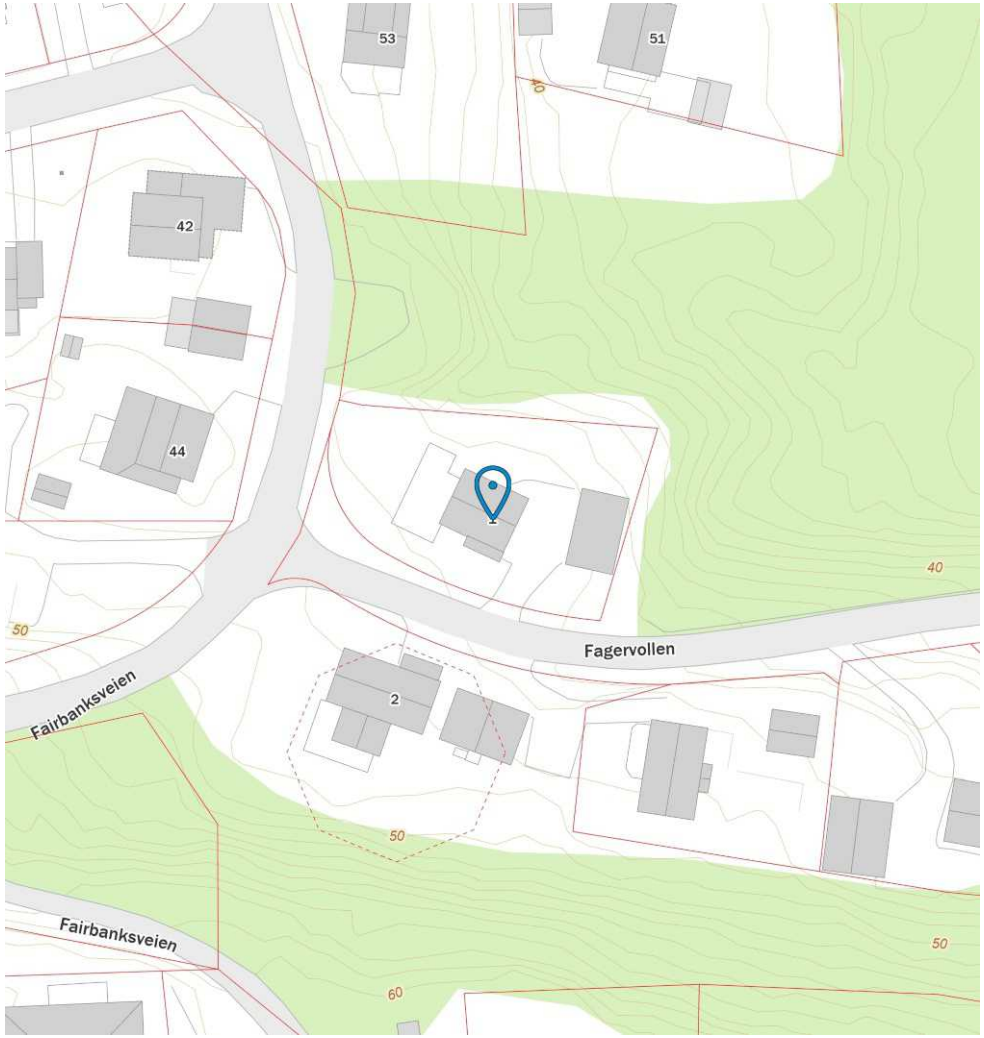


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Hagavei, Mats Pachenco
25.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mats Pachenco Hagavei

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2016
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fagervollen 1
8610 Mo I Rana

1833-24/78/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: K.Hansen Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt av vann- og avløpsrør ble skiftet. Det ble etablert nytt skjult rør-i-rør-anlegg for vann, samt skjult avløpsanlegg. Rørføringer ligger i isolasjonen mellom gulvbjelkene. Alle vanntilkoblingspunkter, herunder armatur til vask og dusj, toalett m.m., ble montert av rørlegger. Dokumentasjon på utført arbeid finnes i Boligmappa.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Nilsen Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt med skjulte kabler. Montert alt nytt av stikkontakter, spotter/lys, høytallere og baderomsvifte.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Isolasjon ble byttet i vegger, gulv og tak. Det ble lagt Gulvspon Extra i gulv, med flyteavretting, varmekabler, smøremembran og flis. Tak består av ett lag gips. Vegger består av ett lag OSB på hele badet. I dusjsonen er det montert ett lag Litex utenpå OSB. Det er lagt flis utenpå litexplater. Utenfor dusjsonen er det montert to lag gips utenpå OSB. Vegger utenfor dusjsonen er sparklet med Jotun våtromssparkel og malt med Jotun våtromsmaling.

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

• Ja

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

Litex-plater er montert i dusjsonen, inkludert dusjhylle.
Gulvet er helsmurt med membran.
Det er benyttet PCI membranduk rundt sluk.
Det er montert PCI hjørnemansjetter i alle hjørner.
Det er benyttet PCI rørmansjetter rundt rørgjennomføringer.
Membran er også smurt på plate bak sisternen.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Garasje

Ved større nedbørsmengder er det observert noe drypping fra tak i parkeringsgarasje.

Kaldloft

Det er observert fuktlekkasje/fuktvandring opp mot kaldloft vinterstid.
Det har tidligere manglet fuktsperre mellom vegger/tak og kaldloft.
Det er utført tiltak på deler av boligen, men utbedring gjenstår fortsatt på østvendt soverom.
Takstmann har tidligere vært på befaring av kaldloftet. Konklusjonen var at forholdet vurderes som akseptabelt, forutsatt at nødvendige tiltak blir utført.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Nilsen Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Trekking av skulte kabler, montering stikk, brytere, lys osv.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Nilsen Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Trekking av skulte kabler, montering stikk, brytere, lys osv.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Soverom mot vest er totalrenovert i 2023, med fuktsperring i vegger og tak.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Gang i 2.etg totalrenovert og ferdigstilt i 2026

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Nilsen Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Trekking av kabler, montering av stikk, og utelys.

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

   Firmanavn: PTG Helgeland

   Beskrivelse av arbeidet: Montering, og levering av ny varmepumpe. Innedel og utedel.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Yttervegger er lektet ut med 5 cm og etterisolert med 5 cm isolasjon. Det er montert vindsperre. Det er montert nye krysslekter med 23 mm og 36 mm lekter. Det er montert ny bordkledning fra MøreRoyal. Overganger mot vinduer, dører og grunnmur er tettet med vindsperretape.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av nye 2-lags glass vinduer/dør i hele 1 og 2. etg.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Gulv i 1. etasje, stue/kjøkken, er ikke i vater.
Vegger i boligen antas å ikke være helt i lodd.
I 2. etasje er vegger rettet opp på vestvendt soverom og i gang.
Grunnmur vurderes som ok.
Det er støpt forsterkning rundt utbygget yttergang, samt ved hushjørne mot nordøst.
Det har tidligere vært sprekk/skade i grunnmur. Takstmann har vurdert at dette trolig skyldes trykkskade fra tunge maskiner, og ikke setninger i grunnen.
Garasjen er skjev. Dør kniper, og garasjeporter er skjeve som følge av dette (men fungerer)

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Betongarbeider (egeninnsats)

   Beskrivelse av arbeidet: Støping forsterkning rundt rundt yttergang-utbygg, samt hjørne vendt nord-øst.

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Oppretting av vegger og tak i 2 etg. på soverom vent mot vest (som nevnt tidligere)

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Øyhus Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Nye drensrør og overvannsrør rundt hele huset. Nye drenerende masser rundt hele huset. Slemming av hele grunnmur Montert vorteplast Isolert med 10cm xps.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: K.Hansen Rørservice AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt rør-i-rør anlegg i hele boligen, samt alt nytt av avløpsrør

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: K.Hansen Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er klargjort for nytt inntaksrør med større dimensjon. Nytt rør er lagt fra koblingsskap og ca. 1 meter ut på utsiden av yttervegg. Fra dette punktet er det overgang til eksisterende kobberrør. Tiltaket er gjort for å gjøre det enklere å koble på nytt inntaksrør med større dimensjon frem til koblingspunkt i gaten.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: PTG Helgeland

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn. Nytt hull i pipe ble laget. Rapporter fra feier er alltid OK.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Nilsen Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Alt av elektrisk arbeid utført fra 2016 til d.d. er utført av Nilsen Elektro.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vaskerom i kjeller er nytt fra 2021 ca.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Tilstandsvurdering på kaldloft finnes
Vurdering på skader i grunnmur som nevnt over finnes.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Garasjefundament/søyler er skjev.
Det drypper litt fra taket i parkeringsgarasjen ved mye regn.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Nilsen Elektro Installasjon AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nye skjulte kabler, nye stikkontakter, lysbrytere, varmefolie, termostat, og spotter.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: 2016 Stue ble pusset opp. Vegger ble lektet inn med 5 cm og etterisolert med 5 cm Glava. Tak ble lektet ned 5 cm. Det ble montert nye veggplater, takplater og laminatgulv. Alt elektrisk i stue ble skiftet/lagt nytt. Ny altan ble oppført på baksiden av boligen. Tiltaket er ikke byggesøkt. 2017 Østvendt soverom ble pusset opp. Det ble lagt ny Glava-isolasjon i gulv, nye gulvsponplater, gulvvarme og laminat. Vegger ble lektet inn 5 cm. Det ble montert sponplate på én vegg og smartpanel på øvrige vegger. Tak ble lektet ned 5 cm og det ble montert takpanel. Elektrisk arbeid utført av Nilsen Elektro. 2020 Ny trapp ved inngangsparti ble montert. 2021 Nytt vaskerom. Alt av rør montert og koplet av K.Hansen Rørservice. Alt av el. montert og koplet av Nilsen Elektro. Gulvbelegg montert av Happy Homes/Beleggsenteret. Innredning fra Epoq. Kurvsystem fra Elfa. 2023 Ny ytterdør ble montert. 2025 Yttergang ble totalrenovert. Vegger ble isolert med 10 cm Glava, montert dampsperre, deretter lektet inn 5 cm og isolert med ytterligere 5 cm Glava. Det ble montert Walls2Paint-plater på vegger. Gulv ble etterisolert. Det ble lagt nye sponplater, gulvvarme og laminat. Tak ble isolert og det ble montert dampsperre. Taket ble lektet ned 5 cm og det ble montert

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 24, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 11.06.2026 **Rapportdato:** 11.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4986 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** KJ2760

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Eirik Skoga

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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

Pål Eirik Skoga
Uavhengig Takstingeniør
pal@motakst.no
906 33 817

Medansvarlig

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

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

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.

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 • 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, branncelle og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

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

Enebolig

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

Det foreligger bygningstegninger datert 02.08.1980, mottatt fra kommunen. Boligen er opplyst oppført i 1961, og er dermed oppført før dagens plan- og bygningslovgivning. Eldre bygg kan ha begrenset byggesaksdokumentasjon, og det kan forekomme avvik mellom opprinnelig utførelse, senere tegninger og dagens situasjon.

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Ved befaring ble det registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens bruk/utforming. Følgende forhold er registrert:

– Endret rominndeling i hovedetasje
– Endret rominndeling i kjeller
– Endringer i fasadeutførelse

I hovedetasjen er vegg mellom stue og kjøkken fjernet, slik at det i dag er etablert åpen stue-/kjøkkenløsning. Rom som på tegning er benevnt som kammers, er i dag innredet som bad.

I kjeller er det registrert endringer i rominndeling og bruk. Vegg mellom tidligere vedrom og WC er fjernet, og arealet er i dag innredet som vaskerom/WC. Rom som på tegning er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som bod. Vegg mellom rom benevnt som matbod og badstue er fjernet, og arealet er i dag innredet/benyttet som kjellerstue.

Det bemerkes at enkelte innvendige endringer kan være unntatt søknadsplikt, eksempelvis flytting/fjerning av ikke-bærende innvendige skillevegger eller endringer mellom rom innenfor samme brukskategori. Det er ikke foretatt en fullstendig byggesaksrettslig vurdering av de enkelte tiltakene.

Anbefaling:
Motakst AS anbefaler at de registrerte avvikene og manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse avklares med kommunen. Dersom kommunen vurderer at tiltakene er søknadspliktige, må det søkes om godkjenning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes kommunale saksgebyrer, og det kan ikke utelukkes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å oppnå godkjenning.

Begrensning:
Takstingeniøren har basert vurderingen på fremlagte bygningstegninger og dokumentasjon som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt fullstendig byggesaksrettslig vurdering av komplett byggesaksmappe, dispensasjoner eller eventuelle senere godkjenninger.

Garasje

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

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje. Plantegning viser garasje og større vedbod. Fasadetegning viser én garasjeport og én dør til vedbod i front.

Ved befaring ble det registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens situasjon. Dagens utførelse har to garasjeporter samt dør til bod. Det er også etablert innvendig vegg/skille, slik at tidligere vedbod er redusert i størrelse til fordel for to garasjerom.

Det bemerkes at garasjerommene har begrensede innvendige mål, og fremstår lite egnet for parkering av bil etter dagens vanlige bilstørrelser. Arealene vurderes likevel å kunne ha funksjon som bod-/lagerareal eller parkering for mindre kjøretøy/utstyr.

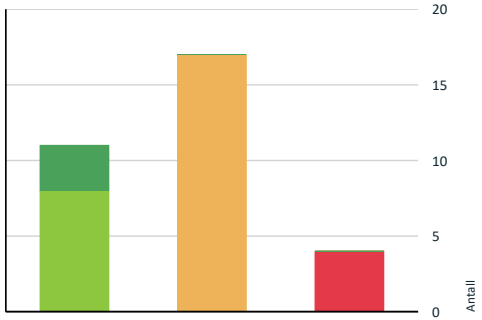
Avvik fra godkjente tegninger anbefales avklart med kommunen.

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

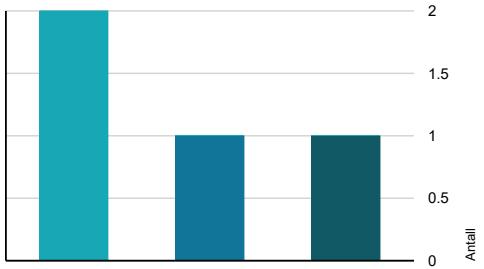
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er etter befaring mottatt tilleggsopplysninger og bildedokumentasjon fra eier. Enkelte forhold er opplyst og/eller bildedokumentert utbedret etter befaring. Disse forholdene er vurdert ut fra fremlagt dokumentasjon, men er ikke fysisk etterkontrollert av takstingeniør ved ny befaring.

Tilstandsrapporten er i utgangspunktet basert på boligens tilstand slik den fremsto på befaringstidspunktet. Opplysninger og dokumentasjon mottatt etter befaring er innarbeidet der dette gir faglig grunnlag for presiseringer eller korrigeringer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert synlige fuktmerker og misfarging på undertak/taktro og deler av takkonstruksjonen. Misfargingen fremstår stedvis som mørke og lyse skjolder på trebord og sperrer/bjelker.

Det er registrert synlige fuktmerker/misfarging i kryploft mot sør, herunder i begge hjørner. Dette gjelder kryploft over/ved østvendt soverom. Det ble utført fuktmåling på tilgjengelige steder ved befaring. Det ble målt ca. 12,5 vektprosent fukt i takbjelke og ca. 11,3 vektprosent fukt i trobord. Målingene ga ikke utslag på forhøyet fukt på befaringsdagen.

I knekott/kryprom bak knevegger på nord- og sørsiden er det registrert fuktmerker/misfarging på trefiberplater og takbjelker. Det ble utført fuktsøk og fuktmåling på tilgjengelige steder i disse områdene. Undersøkelsene ga ikke indikasjoner på forhøyet fukt på befaringsdagen.

Lufting av loft fremstår begrenset, og er i hovedsak registrert via gavlvegger/kortvegger. Det er ikke registrert gjennomgående lufting langs raft/takfot.

I egenerklæringen er det opplyst at det tidligere er observert fuktlekkasje/fuktvandring mot kaldloft vinterstid, og at det tidligere har manglet fuktsperre mellom vegger/tak og kaldloft. Det er også opplyst at tiltak er utført på deler av boligen, men at utbedring gjenstår på østvendt soverom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Det er foretatt måling av høydeforskjeller i gulv i hovedetasje, loftsetasje og kjeller.

I hovedetasjen, stue, er det målt høydeforskjell i etasjeskille på ca. 21 mm innenfor 2 meter, og ca. 55 mm gjennom hele rommet.

På loft, gang, er det målt høydeforskjell i etasjeskille på ca. 7 mm innenfor 2 meter, og ca. 11 mm gjennom hele rommet.

I kjeller, kjellerstue, er det målt høydeforskjell på ca. 5 mm innenfor 2 meter, og ca. 36 mm gjennom hele rommet.

Målt høydeavvik i hovedetasjen og kjeller overstiger normalt akseptnivå for skjevheter i gulv/etasjeskiller. Det er ikke registrert tilsvarende vesentlige høydeavvik på loft ved utførte målinger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Ved hulltaking i vegg mot terreng i kjellerstue ble det registrert innvendig isolering med mineralull bak panel. Det ble også registrert dampsperre/plast mellom mineralull og innvendig panel.

Det ble målt fuktkvote i treverk på ca. 19 vektprosent i det lokale kontrollpunktet.

Konstruksjonsoppbyggingen som ble registrert i hulltakingspunktet vurderes som fuktteknisk uheldig ved vegg mot terreng, da dampsperre/plast på innsiden kan redusere uttørking innover dersom fukt tilføres konstruksjonen fra terrengsiden.

Tilstanden i øvrige deler av veggkonstruksjonen er ikke kjent, da disse delene ikke er åpnet eller kontrollert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Fremlagt bildedokumentasjon viser at skjøter mellom Litex membranplater er forseglet med PCI-tape/remse. Dette samsvarer ikke med Litex sin monteringsanvisning, hvor det er beskrevet at skjøter, hjørner og hullgjennomføringer skal forsegles med Litex tilbehørsprodukter.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra systemleverandør som viser at PCI-tape/remse inngår i, eller er godkjent brukt sammen med, Litex våtromssystem.

Ved sluk under servantinnredning er slukmansjett synlig og klemt fast med klemringen til sluket. Det er ikke synlig påsmurt membran over slukmansjetten, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser komplett utførelse av overgangen mellom membran/slukmansjett og sluk.

Det er registrert rørgjennomføringer i gulv under servantinnredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilken type rørmansjett/tetteløsning som er benyttet ved rørgjennomføringene, eller at løsningen er montert iht. aktuell monteringsanvisning for valgt tettesjikt/system.

Det er registrert oppsprukket tetting/fuging rundt rørgjennomføringene, noe som gir usikkerhet rundt tetthet ved gjennomføringene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er registrert rustdannelser/korrosjon i nedre del av enkelte takplater, synlig fra sørsiden av boligen.

Taket er kun kontrollert fra takfot/stige og bakkenivå. Det kan derfor foreligge skader eller avvik på deler av takflaten, detaljer, gjennomføringer og beslag som ikke er avdekket ved befaringen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble ved befaring registrert stedvis mangelfull utførelse ved utvendige hjørner. Enkelte hjørnebord og kledningsbord hadde ujevn eller mangelfull tilpasning/kapp, og det ble registrert åpning mellom bord i hjørne på ca. 10 mm.

Forhold ved utvendige hjørner/kledningsavslutninger er opplyst og bildedokumentert utbedret etter befaring. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny fysisk befaring.

Videre er det registrert at enkelte kledningsbord er ført helt ned mot beslag over grunnmur, uten tilstrekkelig synlig klaring mellom endeved og beslag.

Det er registrert synlig harpiks-/kvaeutslag i utvendig trekledning.

Lufting bak kledning og bakenforliggende oppbygging ved beslag mot grunnmur er ikke kontrollert, da dette er skjult konstruksjon.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert mangelfull utførelse av enkelte utvendige vindusbeslag. Enkelte beslag mangler oppbrett/oppkant mot sidefals eller omramming.

Ved befaring ble det registrert at enkelte vinduer manglet ferdigstilt utvendig omramming/listverk. Utvendig omramming/listverk rundt vinduer i 1. og 2. etasje er opplyst og bildedokumentert utbedret etter befaring. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny fysisk befaring.

Ved kjellervindu er det mangelfull avslutning og innpussing mot mur. Synlig fugeskum fremstår eksponert og porøst. Eier opplyser at dette forholdet ikke er utbedret.

Vindu på kjøkken kniper noe i karm. Vindu på vaskerom i kjeller kniper også noe i karm.

Det er registrert eldre vindu i kjellerstue, stemplet 1-87.

Utvendig > Dører Gå til side

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

Terrassedør/balkongdør knirket noe i hengslene ved bruk på befaringstidspunktet. Eier opplyser at hengsler er smurt etter befaring, og at døren nå har normal funksjon uten knirk. Forholdet er ikke fysisk etterkontrollert.

Ved befaring ble det registrert manglende utvendig omramming/listverk på høyre side av terrassedør/balkongdør, sett utenfra. Forholdet er opplyst og bildedokumentert utbedret etter befaring. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny fysisk befaring.

Det er registrert noe malingsavskalling og slitasje i nedre del av terrassedør/balkongdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert at enkelte søyler/stolper under terrassen er plassert ned i eller under terrengnivå. Dette medfører økt fuktbelastning på nedre del av trekonstruksjonen.

Terrassebord og rekkverk har synlig vær- og bruksslitasje.

Ved befaring ble det registrert manglende rekkverk/håndløper på deler av utvendig trapp på nordsiden. Eier har etter befaring oversendt bilde som viser utbedring ved øvre del/terrasseside. Det er ikke dokumentert at rekkverk/håndløper er etablert langs hele selve trappeløpet.

Ved befaring ble det registrert løst trinn på utvendig trapp på sørsiden. Eier opplyser at forholdet er utbedret etter befaring. Utbedringen er ikke fysisk etterkontrollert.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappen på sørsiden av terrassen har ett løst trinn.

Trappen på nordsiden av terrassen mangler rekkverk.

Utvendige trapper og gangbro/overgang viser synlig vær- og bruksslitasje.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert flere uferdige eller mangelfulle overflateavslutninger innvendig.

Ved overgang mellom laminatgulv og balkongdør er ferdigstillelsen mangelfull. I hjørnet ved balkongdøren, sett innenfra på høyre side, er det synlig vindsperre/duk ved gulvovergangen.

Det er registrert hakk/skade i laminatgulvet i stuen ved balkongdøren.

Det er registrert gulvknirk flere steder.

Det er registrert manglende/ufullført hjørnelist/listavslutning i mellomgang. Eier opplyser at dette er tilpasset plassering av kommode.

Det er registrert mangelfull overgang mellom gulv og terskel fra gang til yttergang.

Laminatgulvet på loftet mangler overgangslist mot trappen.

Veggflaten i trappenedløpet mangler hjørnelist.

Trappegangen ned til kjelleren har veggflater med umalte og usparklede gipsplater.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er registrert sotmerker på pipen sett fra kryploftet.

Det er registrert rust i øvre del av sotluken, samt rennemerker etter sotvann fra nedre del av sotluken.

Det er registrert riss/sprekker i pipen over sotluken.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Begge innvendige trapper fremstår som bratte.

Trappen til kjeller mangler rekkverk/håndlist på deler av trappeløpet.

Trappen til loft mangler håndlist på én side.

Det er registrert lav rekkverkshøyde på trappen/rekkverket til loft. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm.

Det er registrert store åpninger i rekkverket til trapp/loft. Åpningene i rekkverket er målt til ca. 40 cm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Innvendig dør/åpning til kjellernedgang mangler gerikter/listverk.

Det er registrert enkelte innvendige dører med normal bruksslitasje/merker. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved enkel kontroll av innvendige dører.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset og varierende luftutskifting avhengig av bruk, temperatur- og vindforhold.

Det er ikke registrert friskluftsventiler i yttervegg eller vinduer i stue.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Dreneringens og fuktsikringens faktiske utførelse og funksjon kan ikke kontrolleres fullt ut ved visuell befaring, da dette ligger under terreng.

Punktet må sees i sammenheng med vurderingen under Rom under terreng.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert oppsprukket og løsnet murpuss på utvendig overflatesystem over XPS-isolasjon på deler av grunnmuren.

Fundamentering og deler av grunnmur under terreng er ikke visuelt kontrollerbare.

Grunnmuren er av eldre dato, og eldre mur -/betongkonstruksjoner kan ha varierende kvalitet og utførelse.

Det er opplyst om tidligere reparasjon/forsterkning ved grunnmur/utbygg mot yttergang og ved hushjørne mot nordøst. Ifølge egenerklæringen har det tidligere vært sprekk/skade i grunnmuren, og det er støpt forsterkning rundt yttergang/utbygg samt ved hushjørne mot nordøst.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak fra byggeår og har oppnådd høy alder.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje og merker på enkelte skuffe- og skapfronter.

Det mangler dekkside/avslutning på skrog ved hjørneskap mot vask.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert oppsprukket fuge i innvendig hjørne/overgang på vegg.

I dusjsonen er det registrert svarte merker/misfarging på fuge i nedre del av fliser, i overgang mot gulv.

Det er montert innfelte downlights i innebygd kasse/nisje i dusjsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan gjennomføringer, innbygging og eventuell tetting rundt downlights er utført i våtsonen.

Det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter oppbygging og utførelse av membran/tettesjikt og våtromssystem. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaring og opplysninger gitt i egenerklæringen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet utenfor dusjsonen fremstår tilnærmet flatt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen er ivaretatt, eksempelvis med fall til sluk, vanntett oppkant/membranoppkant eller annen dokumentert løsning.

Det er registrert bom/hulromslyd i enkelte gulvfliser.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder generelt god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Stue pusset opp med innlekting/etterisolering av vegger, nedlekting av tak, nye veggplater, takplater og laminatgulv. Elektrisk anlegg i stue opplyses skiftet/lagt nytt. Vinduer/dører i 1. og 2. etasje opplyses skiftet. Ny altan oppført på baksiden av boligen. Altan er ifølge eier ikke byggesøkt.
2017	Modernisering	Østvendt soverom pusset opp med ny isolasjon i gulv, nye gulvsponplater, gulvvarme og laminat. Vegger opplyses lektet inn, og det er montert nye platekledninger og takpanel.
2019	Modernisering	Bad oppgradert/renovert. Eier opplyser at vann- og avløpsrør ble skiftet, med nytt skjult rør-i-rør-anlegg og skjult avløpsanlegg. Det er også opplyst om nye skjulte elektriske installasjoner på bad. Deler av oppbygging av bad, herunder isolasjon, gulvoppbygging, membranarbeider og overflater, er opplyst utført som egeninnsats.
2020	Modernisering	Drenering rundt hele boligen opplyses fornyet med nye drensrør, overvannsrør, drenerende masser, slemming av grunnmur, vorteplast og 10 cm XPS. Det er også opplyst om klargjøring for nytt vanninntak med større dimensjon, samt støping/forsterkning rundt yttergang/utbygg og hushjørne mot nordøst.
2021	Modernisering	Vaskerom i kjeller opplyses etablert/renovert. Rørarbeid er opplyst utført av rørlegger, elektrisk arbeid av elektriker, og gulvbelegg av gulvlegger/leverandør.
2023	Modernisering	Yttervegger opplyses utlektet og etterisolert med 5 cm isolasjon, med ny vindsperre, krysslekting og ny utvendig trekledning. Overganger mot vinduer, dører og grunnmur er opplyst tettet med vindsperretape. Det er også opplyst om ny varmepumpe, ny ytterdør, ny vedovn og renovering/oppretting av vestvendt soverom i 2. etasje.
2025	Modernisering	Yttergang opplyses totalrenovert med isolering av vegger, dampsperre, innlekting, nye veggplater, etterisolering av gulv, nye sponplater, gulvvarme, laminat og isolert/nedlektet tak. Det er også opplyst om nye skjulte elektriske installasjoner, stikkontakter, lysbrytere, varmefolie, termostat og spotter.
2026	Modernisering	Gang i 2. etasje opplyses totalrenovert og ferdigstilt. Det er også opplyst om elektriske arbeider i forbindelse med trekking av skjulte kabler, montering av stikk, brytere og lys.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte stålplater. Taktekking er besiktiget fra takfot med stige på nordsiden av boligen, og fra bakkenivå på øvrige sider. Besiktigelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige deler av takkonstruksjon/taktekking fra disse posisjonene.

Taket er ikke fysisk besiktiget fra møne eller ved ferdsel på takflaten. Dette skyldes sikkerhetsmessige forhold, da det ikke ble vurdert forsvarlig å bevege

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

seg ut på taket uten nødvendige sikringstiltak.

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

Det er registrert rustdannelser/korrosjon i nedre del av enkelte takplater, synlig fra sørsiden av boligen.

Taket er kun kontrollert fra takfot/stige og bakkenivå. Det kan derfor foreligge skader eller avvik på deler av takflaten, detaljer, gjennomføringer og beslag som ikke er avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rust/korrosjon på takplater kan over tid redusere platens levetid og øke risikoen for videre nedbrytning og lekkasjer dersom forholdet utvikler seg. Rustangrep bør kontrolleres nærmere og utbedres med egnet overflatebehandling/tiltak etter vurdering fra fagperson.

Det anbefales nærmere kontroll av taktekking, beslag, overganger og gjennomføringer fra takflate/møne av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold. Selv om det ikke er avdekket ytterligere skader ved befaringen, utelukker ikke dette skjulte eller ikke-synlige forhold som kan avdekkes ved full takbesiktigelse.



ustdannelser/korrosjon i nedre del av enkelte takplater.



Taket er kun kontrollert fra takfot/stige og bakkenivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes via takrenner og nedløp til terreng/overvannssystem. Beslag og renner er visuelt kontrollert fra bakkenivå og fra stige ved takfot.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner og har stående utvendig trekledning. Veggkonstruksjonen er visuelt kontrollert fra bakkenivå og fra tilgjengelige utvendige arealer.

Det er foretatt stikkprøvekontroll av typiske skadesteder som nedre del av kledning, hjørneavslutninger, overgang mot beslag/grunnmur, områder rundt vinduer/dører og øvrige værutsatte avslutninger. Slike områder er kontrollert fordi de normalt er utsatt for fuktbelastning, værslitasje og risiko for råte -/fuktskader.

Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner. Skjulte deler av veggkonstruksjonen, bak kledning og vindsperre, er ikke kontrollert.

Eier opplyser at lufting bak kledning er ivaretatt ved at det er etablert åpning/klaring under beslag mot grunnmur, og at beslaget er ført opp foran klemlekt bak kledning. Luftespalte og bakenforliggende oppbygging er ikke kontrollert, da dette er skjult konstruksjon.

Etter befaring har eier oversendt bilder som viser at enkelte utvendige hjørner/kledningsavslutninger er utbedret. Vurderingen av disse utbedringene er basert på tilsendte bilder. Arbeidene er utført etter befaring og er ikke fysisk etterkontrollert av takstingeniør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble ved befaring registrert stedvis mangelfull utførelse ved utvendige hjørner. Enkelte hjørnebord og kledningsbord hadde ujevn eller mangelfull tilpasning/kapp, og det ble registrert åpning mellom bord i hjørne på ca. 10 mm.

Forhold ved utvendige hjørner/kledningsavslutninger er opplyst og bildedokumentert utbedret etter befaring. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny fysisk befaring.

Videre er det registrert at enkelte kledningsbord er ført helt ned mot beslag over grunnmur, uten tilstrekkelig synlig klaring mellom endeved og beslag.

Det er registrert synlig harpiks-/kvaeutslag i utvendig trekledning.

Lufting bak kledning og bakenforliggende oppbygging ved beslag mot grunnmur er ikke kontrollert, da dette er skjult konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull utførelse ved hjørner/kledningsavslutninger kan gi økt risiko for fuktinntrengning, værslitasje og redusert levetid på tilstøtende konstruksjonsdeler. Forholdet er opplyst og bildedokumentert utbedret etter befaring, men er ikke fysisk etterkontrollert av takstingeniør.

Kledningsbord som er ført helt ned mot beslag uten tilstrekkelig synlig klaring, gir økt risiko for fuktopptak i endeved. Dette kan over tid føre til oppsprekking, malingsavflassing og råteskader i nedre del av kledningen.

Harpiks-/kvaeutslag kan føre til misfarging, klebrige felt og redusert heft for overflatebehandling. Områder med kvaeutslag bør rengjøres/skrapes og behandles med egnet kvist-/sperregrunning før eventuell ny overflatebehandling.

Det bør sikres tilstrekkelig klaring mellom endeved og beslag/grunnmur, og nedre del av kledning bør kontrolleres jevnlig. Dersom det oppstår tegn til fuktopptak, oppsprekking eller råte, bør berørte kledningsbord utbedres/skiftes.


Kledningsbord er ført helt ned mot beslag.


Harpiks-/kvaeutslag på kledning mot hjørne på sørsiden.


Bilde tilsendt av eier etter utbedring.


Bilde tilsendt av eier etter utbedring.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre. Taktro/undertak består av trebord. Gjennom stedvise åpninger mellom taktrobordene er det observert asfaltpapp over bordtroen. Funksjon og oppbygging over bordtroen er ikke nærmere kontrollert. Yttertaket er tekket med profilerte stålplater. Loft/kaldloft er isolert med sydde isolasjonsmatter over himlingen. Kryploft er tilgjengelig via luke med stige i himlingen fra loftsetasjen. Det er i tillegg etablert knekott/kryprom bak knevegger på både nord- og sørsiden, med adkomst via luker fra gang i loftsetasjen. Lufting av loftet er etablert via ventiler/åpninger i gavlvegger/kortvegger.

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert synlige fuktmerker og misfarging på undertak/taktro og deler av takkonstruksjonen. Misfargingen fremstår stedvis som mørke og lyse skjolder på trebord og sperrer/bjelker.

Det er registrert synlige fuktmerker/misfarging i kryploft mot sør, herunder i begge hjørner. Dette gjelder kryploft over/ved østvendt soverom. Det ble utført fuktmåling på tilgjengelige steder ved befaring. Det ble målt ca. 12,5 vektprosent fukt i takbjelke og ca. 11,3 vektprosent fukt i trobord. Målingene ga ikke utslag på forhøyet fukt på befaringsdagen.

I knekott/kryprom bak knevegger på nord- og sørsiden er det registrert fuktmerker/misfarging på trefiberplater og takbjelker. Det ble utført fuktsøk og fuktmåling på tilgjengelige steder i disse områdene. Undersøkelsene ga ikke indikasjoner på forhøyet fukt på befaringsdagen.

Lufting av loft fremstår begrenset, og er i hovedsak registrert via gavlvegger/kortvegger. Det er ikke registrert gjennomgående lufting langs raft/takfot.

I egenerklæringen er det opplyst at det tidligere er observert fuktlekkasje/fuktvandring mot kaldloft vinterstid, og at det tidligere har manglet fuktsperre mellom vegger/tak og kaldloft. Det er også opplyst at tiltak er utført på deler av boligen, men at utbedring gjenstår på østvendt soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktmerker og misfarging indikerer at takkonstruksjonen har vært utsatt for fuktbelastning, og det er økt risiko for videre kondens- og fuktskader dersom tiltak ikke iverksettes.

Det anbefales at lufting av kaldloft og knekott forbedres, damptetting mot oppvarmede rom vurderes og eventuelt utbedres, samt at tidligere utførte tiltak kontrolleres. Arbeidene bør utføres fagmessig for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Oversiktsbilde av kryploft.


Fuktmåling i bjelke.


Fuktmerker og misfarging på undertak/taktro.


Kryprom bak knevegger på nord- og sørsiden er det registrert fuktmerker/misfarging på trefiberplater og takbjelker.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har karmer og rammer av tre. Ifølge eier ble vinduene i 1. og 2. etasje skiftet i 2016. Ved befaring er det registrert enkelte isolerglass stemplet 2018. Det er også registrert eldre kjellervinduer, blant annet vindu i kjellerstue stemplet 1-87.

Vinduer er visuelt kontrollert fra bakkenivå, fra tilgjengelige utvendige arealer og fra innvendige rom. Det er foretatt stikkprøvekontroll av typiske

Tilstandsrapport

skadesteder som nedre del av karmer/rammer, utvendige beslag, overganger mot omramming/kledning og synlige tetteløsninger rundt vinduer.

Etter befaring har eier oversendt bilder som viser at utvendig omramming/listverk rundt vinduer i 1. og 2. etasje er utbedret med pyntebord. Vurderingen av disse utbedringene er basert på tilsendte bilder. Arbeidene er utført etter befaring og er ikke fysisk etterkontrollert av takstingeniør.

Ifølge eier er kjellervindu fortsatt ikke tettet/ferdigstilt rundt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert mangelfull utførelse av enkelte utvendige vindusbeslag. Enkelte beslag mangler oppbrett/oppkant mot sidefals eller omramming.

Ved befaring ble det registrert at enkelte vinduer manglet ferdigstilt utvendig omramming/listverk. Utvendig omramming/listverk rundt vinduer i 1. og 2. etasje er opplyst og bildedokumentert utbedret etter befaring. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny fysisk befaring.

Ved kjellervindu er det mangelfull avslutning og innpussing mot mur. Synlig fugeskum fremstår eksponert og porøst. Eier opplyser at dette forholdet ikke er utbedret.

Vindu på kjøkken kniper noe i karm. Vindu på vaskerom i kjeller kniper også noe i karm.

Det er registrert eldre vindu i kjellerstue, stemplet 1-87.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppbrett/oppkant på vindusbeslag gir økt risiko for vanninntrengning i overganger mellom vindu, beslag og kledning. Beslag bør utbedres med fagmessige avslutninger.

Manglende avslutning/innpussing og eksponert fugeskum ved kjellervindu gir økt risiko for nedbrytning av fugeskum, luftlekkasjer og fuktinntrengning. Området rundt kjellervindu bør ferdigstilles og tettes fagmessig.

Vinduer som kniper i karm bør justeres for å sikre normal funksjon og redusere slitasje på karm, ramme og beslag.

Eldre kjellervindu har høy alder og begrenset restlevetid. Vinduet bør følges opp med jevnlig vedlikehold, og utskifting må påregnes ved funksjonssvikt eller videre slitasje.



Mangelfull avslutning/innpussing mot mur.



Manglende omramming/listverk vinduer, samt manglende oppkant på vindusbeslag.



Bilde sendt av eier etter utbedring.



Bilde sendt av eier etter utbedring.

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør er takoverbygget, malt isolert ytterdør med glassfelt. Døren er utstyrt med Nimly automatisk dørlås. Ifølge egenerklæringen ble ny ytterdør montert i 2023.

Terrassedør/balkongdør er malt isolert dør med isolerglassfelt. Ifølge egenerklæringen ble det i 2016 montert nye 2-lags glassvinduer/dør i 1. og 2. etasje.

Dører er visuelt kontrollert fra innvendig og utvendig side der dette var tilgjengelig. Det er foretatt enkel funksjonskontroll av dører ved åpning/lukking.

Etter befaring har eier opplyst at hengsler på terrassedør/balkongdør er smurt, og at døren nå har normal funksjon uten knirk. Dette er ikke fysisk etterkontrollert av takstingeniør.

Etter befaring har eier oversendt bilder som viser at utvendig omramming/listverk ved terrassedør/balkongdør er utbedret med pyntebord. Vurderingen er basert på tilsendte bilder. Arbeidet er utført etter befaring og er ikke fysisk etterkontrollert av takstingeniør.

Vurdering av avvik:

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

Terrassedør/balkongdør knirket noe i hengslene ved bruk på befaringstidspunktet. Eier opplyser at hengsler er smurt etter befaring, og at døren nå har normal funksjon uten knirk. Forholdet er ikke fysisk etterkontrollert.

Ved befaring ble det registrert manglende utvendig omramming/listverk på høyre side av terrassedør/balkongdør, sett utenfra. Forholdet er opplyst og bildedokumentert utbedret etter befaring. Utbedringen er ikke kontrollert ved ny fysisk befaring.

Det er registrert noe malingsavskalling og slitasje i nedre del av terrassedør/balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk i hengsler kan skyldes behov for smøring/justering. Eier opplyser at forholdet er utbedret etter befaring. Normal smøring og vedlikehold av hengsler anbefales.

Manglende utvendig omramming/listverk kan gi redusert ferdigstillelse og økt risiko for fuktbelastning i overgangen mellom dør, karm og kledning. Forholdet er opplyst og bildedokumentert utbedret etter befaring, men er ikke fysisk etterkontrollert av takstingeniør.

Malingsavskalling og slitasje i nedre del av terrassedør/balkongdør gir redusert overflatebeskyttelse. Området bør rengjøres, klargjøres og overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning og beskytte treverket mot fukt og råte.

Tilstandsrapport



Malingsavskalling/slitasje i nedre del av terrassedør/balkongdør.



Manglende utvendig omramming/listverk på høyre side av terrassedør/balkongdør.



Hovedinngangsdør.



Bilde av balkongdør sendt av eier etter utbedring.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse/uteoppholdsareal er oppført i trekonstruksjoner med terrassebord av tre. Rekkverk er utført i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm.

Undersiden av terrassen er kontrollert fra tilgjengelige deler under konstruksjonen. Det er foretatt visuell kontroll av terrassebord, rekkverk, bærende konstruksjoner, søyler/stolper og tilkomst/trappeløsninger der dette var tilgjengelig.

Etter befaring har eier oversendt bilde som viser at det er etablert/utbedret rekkverksløsning ved øvre del/terrasseside ved trapp på nordsiden. Vurderingen er basert på tilsendt bilde. Arbeidet er utført etter befaring og er ikke fysisk etterkontrollert av takstingeniør.

Eier opplyser at løst trinn på utvendig trapp på sørsiden er utbedret etter befaring. Forholdet er ikke fysisk etterkontrollert av takstingeniør.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert at enkelte søyler/stolper under terrassen er plassert ned i eller under terrengnivå. Dette medfører økt fuktbelastning på nedre del av trekonstruksjonen.

Terrassebord og rekkverk har synlig vær- og bruksslitasje.

Ved befaring ble det registrert manglende rekkverk/håndløper på deler av utvendig trapp på nordsiden. Eier har etter befaring oversendt bilde som viser utbedring ved øvre del/terrasseside. Det er ikke dokumentert at rekkverk/håndløper er etablert langs hele selve trappeløpet.

Ved befaring ble det registrert løst trinn på utvendig trapp på sørsiden. Eier opplyser at forholdet er utbedret etter befaring. Utbedringen er ikke fysisk etterkontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Trekonstruksjoner som står i eller under terrengnivå har økt risiko for fuktopptak og råteskader. Dette kan over tid redusere bæreevne og stabilitet i konstruksjonen.

Det anbefales å frigjøre søyler/stolper fra terreng og sikre lufting/tørkemulighet rundt nedre del av trekonstruksjonen. Stolper/søyler med terrengkontakt bør kontrolleres nærmere for råte/skader og skiftes eller utbedres ved behov.

Terrassebord og rekkverk bør rengjøres og vedlikeholdes med egnet overflatebehandling for å redusere videre værslitasje og fuktopptak.

Manglende rekkverk/håndløper langs trappeløp gir økt risiko for fall og personskade. Rekkverk/håndløper bør etableres langs trappeløpet dersom dette ikke er utført. Utbedring ved øvre del/terrasseside er vurdert ut fra tilsendt bilde, men ikke fysisk etterkontrollert.

Løst trinn kan gi økt risiko for snubling/fall. Eier opplyser at forholdet er utbedret etter befaring. Normal kontroll og vedlikehold av trapp anbefales.



Søyler/stolper under terrasse er plassert ned i/under terrengnivå.



Terrassebord og rekkverk har synlig vær- og bruksslitasje.



Rekkverkshøyde er målt til ca. 100 cm.



Bilde sendt av eier etter montering av rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført i trekonstruksjoner. Det er etablert trapper på begge sider av terrasse/uteoppholdsareal, samt gangbro/overgang fra lekeapparat til terrasse. Det er også etablert utvendig trapp til inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen på sørsiden av terrassen har ett løst trinn.

Trappen på nordsiden av terrassen mangler rekkverk.

Utvendige trapper og gangbro/overgang viser synlig vær- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løst trinn gir økt risiko for snubling og fall, og bør festes eller utbedres for å ivareta sikkerheten.

Manglende rekkverk på trapp gir økt risiko for fallskader. Rekkverk bør etableres der høydeforhold og trappeløp tilsier behov for fallsikring, for å redusere risikoen for personskade.

Utvendige trekonstruksjoner bør vedlikeholdes med rengjøring og egnet overflatebehandling for å redusere videre værslitasje og fuktopptak, slik at levetiden forlenges og risikoen for råte og skader minimeres.

Tilstandsrapport



Trapp på nordsiden av terrassen mangler rekkverk.



Trapp på sørsiden av terrassen har ett løst trinn.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består i hovedsak av laminatgulv, tregulv, malte eller platekledde veggflater og malte eller platekledde himlinger. Flere innvendige rom og arealer fremstår som modernisert over tid. Dette gjelder i hovedsak hele første etasje, hele loftsetasjen og deler av kjelleren.

Overflatene er visuelt kontrollert i tilgjengelige rom. Det er foretatt kontroll av synlige gulvflater, veggflater, himlinger, overganger, listverk og typiske slitasje-/skadeutsatte områder.

Eier opplyser at manglende hjørnelist/listavslutning i mellomgang er tilpasset plassering av kommode som normalt står på stedet. Kommoden var ifølge eier midlertidig flyttet i forbindelse med hulltaking/fuktkontroll under befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert flere uferdige eller mangelfulle overflateavslutninger innvendig.

Ved overgang mellom laminatgulv og balkongdør er ferdigstillelsen mangelfull. I hjørnet ved balkongdøren, sett innenfra på høyre side, er det synlig vindsperre/duk ved gulvovergangen.

Det er registrert hakk/skade i laminatgulvet i stuen ved balkongdøren.

Det er registrert gulvknirk flere steder.

Det er registrert manglende/ufullført hjørnelist/listavslutning i mellomgang. Eier opplyser at dette er tilpasset plassering av kommode.

Det er registrert mangelfull overgang mellom gulv og terskel fra gang til yttergang.

Laminatgulvet på loftet mangler overgangslist mot trappen.

Veggflaten i trappenedløpet mangler hjørnelist.

Trappegangen ned til kjelleren har veggflater med umalte og usparklede gipsplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Uferdige overganger og manglende lister gir redusert ferdigstillelse og kan gi økt slitasje på tilstøtende materialer. Forholdene bør ferdigstilles dersom det ønskes normal bruksmessig og håndverksmessig standard.

Synlig vindsperre/duk ved gulvovergang mot balkongdør bør tildekkes og avsluttes fagmessig for å hindre trekk, fuktpåvirkning og skade på tilstøtende konstruksjoner.

Skadet laminatgulv bør utbedres lokalt eller skiftes ved behov, da videre bruk kan forverre skaden.

Gulvknirk bør undersøkes og utbedres dersom det er sjenerende. Gulvknirk skyldes ofte bevegelse i gulvoppbygging eller mangelfull innfesting.

Dersom manglende hjørnelist/listavslutning i mellomgang ikke er en permanent fastmontert løsning, bør listverk ferdigstilles.

Umalt og usparklet gips bør ferdigstilles for å oppnå tilfredsstillende overflatekvalitet og bedre bestandighet mot normal bruksslitasje.



Synlig vindsperre/duk ved gulvovergang.



Hakk/skade i laminatgulv på stue



Hjørnelist mangler i stue.



Mangelfull overgang mellom gulv og terskel fra gang til yttergang.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner. Gulv mot grunn i kjeller er av betong.

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.

Det er foretatt måling av høydeforskjeller i gulv i hovedetasje, loftsetasje og kjeller.

I hovedetasjen, stue, er det målt høydeforskjell i etasjeskille på ca. 21 mm innenfor 2 meter, og ca. 55 mm gjennom hele rommet.

På loft, gang, er det målt høydeforskjell i etasjeskille på ca. 7 mm innenfor 2 meter, og ca. 11 mm gjennom hele rommet.

I kjeller, kjellerstue, er det målt høydeforskjell på ca. 5 mm innenfor 2 meter, og ca. 36 mm gjennom hele rommet.

Målt høydeavvik i hovedetasjen og kjeller overstiger normalt akseptnivå for skjevheter i gulv/etasjeskiller. Det er ikke registrert tilsvarende vesentlige høydeavvik på loft ved utførte målinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Skjevheter i gulv/etasjeskiller bør vurderes nærmere, spesielt dersom det planlegges oppretting eller større innvendige arbeider. Årsak til skjevhetene bør kartlegges for å unngå videre utvikling av skjevheter, økt gulvknirk, sprekkdannelser i overflater og behov for mer omfattende utbedringer senere.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller følge opp forholdet kan være bruksmessige ulemper, ujevn belastning på gulvflater, utfordringer ved montering av innredning og økte kostnader ved fremtidige utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Målinger av høydeforskjeller i gulv er utført med laser.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår. Ildsted er montert i stue i hovedetasjen. Sotluke er lokalisert i kjeller. Pipa er visuelt kontrollert fra tilgjengelige innvendige rom og fra kryploft. Ifølge egenerklæringen er det montert ny vedovn i 2023, og det er opplyst at det ble laget nytt hull i pipa.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det er registrert sotmerker på pipen sett fra kryploftet.

Det er registrert rust i øvre del av sotluken, samt rennemerker etter sotvann fra nedre del av sotluken.

Det er registrert riss/sprekker i pipen over sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sotmerker på pipe kan indikere tidligere eller pågående utetthet/sotgjennomslag i pipeløp eller fuger. Dersom dette ikke følges opp, kan det medføre økt risiko for røyk-/sotlukt, svekket funksjon og brannteknisk svakheter ved pipen.

Rust og rennemerker ved sotluke kan tyde på fukt-/kondenspåvirkning i pipeløpet. Dersom forholdet vedvarer, kan dette føre til videre korrosjon på sotluke og nedbrytning av murverk/fuger rundt sotluke.

Riss/sprekker i pipe over sotluke kan medføre redusert tetthet og brannteknisk svekkelse dersom forholdet utvikler seg.

Pipe og sotluke bør kontrolleres nærmere av feier/pipekyndig, og nødvendige utbedringer bør utføres fagmessig.

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



Ildsted montert i stue.



Sotluke lokalisert i fra kjeller.



iss/sprekker i pipe

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjellerstue ligger under terreng. Gulvet har teppe. Vegger mot terreng er kledd med panel.

Det er foretatt hulltaking i vegg mot terreng i kjellerstue. Hulltakingen viser kun tilstanden i det lokale kontrollpunktet hvor det er åpnet og målt.

Vurdering av avvik:

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

Ved hulltaking i vegg mot terreng i kjellerstue ble det registrert innvendig isolering med mineralull bak panel. Det ble også registrert dampsperre/plast mellom mineralull og innvendig panel.

Det ble målt fuktkvote i treverk på ca. 19 vektprosent i det lokale kontrollpunktet.

Konstruksjonsoppbyggingen som ble registrert i hulltakingspunktet vurderes som fuktteknisk uheldig ved vegg mot terreng, da dampsperre/plast på innsiden kan redusere uttørking innover dersom fukt tilføres konstruksjonen fra terrengsiden.

Tilstanden i øvrige deler av veggkonstruksjonen er ikke kjent, da disse delene ikke er åpnet eller kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktkvote på ca. 19 vektprosent i treverk viser forhøyet fukt i målepunktet. Dersom tilsvarende fuktbelastning finnes i større deler av konstruksjonen, kan dette føre til videre fuktoppbygging, misfarging, lukt, mugg-/soppvekst og nedbrytning av organiske materialer over tid.

Innvendig isolerte vegger mot terreng med dampsperre/plast kan gi økt risiko for innestengt fukt, fordi eventuell fukt fra mur-/terrengsiden får redusert mulighet til å tørke innover mot rommet. Over tid kan dette gi fuktskader i panel, treverk og isolasjon.

Forholdet bør følges med på ved videre bruk. Ved tegn til lukt, misfarging, synlig fukt, økte fuktverdier eller planlagt oppussing/ombygging bør konstruksjonen vurderes nærmere. Ved eventuell utbedring bør vegg mot terreng bygges opp med fuktsikker løsning tilpasset kjellervegg. Dampsperre/plast i innvendig utforet vegg mot terreng bør ikke benyttes uten dokumentert fuktsikker løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Målt fuktkvote i treverk på ca. 19 vektprosent i det lokale kontrollpunktet.



Dampsperre/plast mellom mineralull og innvendig panel.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp som strekker seg fra hovedetasjen til loftsetasjen. Vangene er malt, og inntrinnene er tekket med belegg. Høyden på rekkverket er målt til ca. 80 cm. Åpningene i rekkverket er målt til ca. 40 cm.

Tretrapp som strekker seg fra hovedetasjen til kjelleretasjen. Vangene er malt, og inntrinnene er tekket med belegg. Rekkverk/håndlist mangler på deler av trappeløpet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begge innvendige trapper fremstår som bratte.

Trappen til kjeller mangler rekkverk/håndlist på deler av trappeløpet.

Trappen til loft mangler håndlist på én side.

Det er registrert lav rekkverkshøyde på trappen/rekkverket til loft. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm.

Det er registrert store åpninger i rekkverket til trapp/loft. Åpningene i rekkverket er målt til ca. 40 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bratte trapper, manglende rekkverk/håndlist, lav rekkverkshøyde og store åpninger i rekkverk gir økt risiko for fall- og klemskader, særlig for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet.

Dersom forholdene ikke utbedres, vil trappene fortsatt ha redusert personsikkerhet ved normal bruk. Manglende håndlist/rekkverk kan gjøre det vanskeligere å støtte seg ved ferdsel i trapp og øker risikoen for fall.

Det anbefales å montere eller utbedre rekkverk og håndlister slik at trappene får tilfredsstillende fallsikring og brukssikkerhet. Åpninger i rekkverk bør reduseres, og lav rekkverkshøyde bør utbedres for å redusere risikoen for ulykker.



Trapp til kjeller mangler rekkverk.



Store åpninger og lav rekkverkshøyde i rekkverk til trapp/loft.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Innvendige dører består i hovedsak av malte, formpressede eller glatte dørblad med tilhørende karmer. Dørene er visuelt kontrollert i tilgjengelige rom, og det er foretatt enkel funksjonskontroll ved åpning/lukking der dette var naturlig.

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

Innvendig dør/åpning til kjellernedgang mangler gerikter/listverk.

Det er registrert enkelte innvendige dører med normal bruksslitasje/merker. Det er ikke registrert vesentlige funksjonsavvik ved enkel kontroll av innvendige dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende gerikter/listverk gir redusert ferdigstillelse og en uferdig overgang mellom karm/vegg. Åpne overganger kan være mer utsatt for støvoppsamling og bruksslitasje på tilstøtende overflater.

Gerikter/listverk bør monteres for å ferdigstille overgangen mellom dørkarm og vegg.

Normal bruksslitasje og merker på enkelte dører har i hovedsak estetisk betydning. Det vurderes ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, noe som medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten og utførelsen av arbeidet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser i dusjsonen og malte plater på øvrige veggflater. Himlingen har malt overflate med innfelte downlights. Det er montert innfelte downlights i innebygd kasse/nisje i dusjsonen.

Ifølge egenerklæringen ble badet oppgradert i 2019. Selger opplyser at det i dusjsonen er montert Litex-plater utenpå OSB, smurt med membran i henhold til monteringsanvisning, og at det er lagt flis. Utenfor dusjsonen opplyses det at veggene består av OSB med to lag gips, sparklet med Jotun våtromssparkel og malt med Jotun våtromsmaling. Det er samtidig opplyst i egenerklæringen at det ikke foreligger dokumentasjon på hvordan våtrommet er bygget opp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert oppsprukket fuge i innvendig hjørne/overgang på vegg.

I dusjsonen er det registrert svarte merker/misfarging på fuge i nedre del av fliser, i overgang mot gulv.

Det er montert innfelte downlights i innebygd kasse/nisje i dusjsonen. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser hvordan gjennomføringer, innbygging og eventuell tetting rundt downlights er utført i våtsonen.

Det foreligger heller ikke dokumentasjon som bekrefter oppbygging og utførelse av membran/tettesjikt og våtromssystem. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaring og opplysninger gitt i egenerklæringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppsprukket fuge bør utbedres, og misfargede fuger i dusjsonen bør rengjøres og kontrolleres nærmere for å hindre fuktinntrengning og redusert overflatebestandighet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt, våtromssystem og løsninger rundt innfelte downlights i dusjsonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig og i henhold til krav, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og fremtidige utbedringsbehov.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det at løsningen vurderes av fagperson for å avklare om utførelsen er tilfredsstillende og i tråd med gjeldende forskrifter.



ppsprukket fuge i innvendig hjørne/overgang på vegg.



Svarte merker/misfarging på fuge i nedre del av fliser.



Innfelte downlights i innebygd kasse/nisje i dusjsonen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt, og det er varmekabler i gulvet. Rommet har to sluk: ett i dusjnisjen og ett under servantinnredning.

Dusjsonen er avgrenset med pålimt vannstopplist/terskelprofil mot øvrig gulv. Fra terskel/vannstopplist i dusjnisjen til sluk i dusjnisjen er det målt fall på ca. 20 mm.

Gulvet utenfor dusjsonen fremstår tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet utenfor dusjsonen fremstår tilnærmet flatt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvordan eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen er ivaretatt, eksempelvis med fall til sluk, vanntett oppkant/membranoppkant eller annen dokumentert løsning.

Det er registrert bom/hulromslyd i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

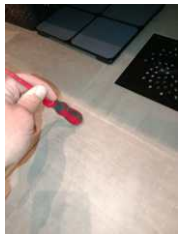
Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

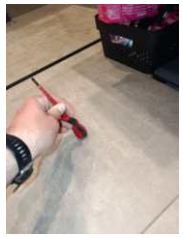
Tilstandsrapport

Når gulvet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt og løsning for lekkasjevann ikke er dokumentert, kan det ikke verifiseres at eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk eller holdes innenfor våtrommets vanntette sjikt. Dersom lekkasjevann ikke blir ivaretatt, kan vann renne mot tilstøtende konstruksjoner og føre til fuktskader.

Dokumentasjon på gulvets fall-/oppkantløsning bør fremlegges dersom dette finnes. Ved usikkerhet bør løsningen vurderes nærmere av våtromsfagkyndig.

Bom/hulromslyd i fliser kan skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag. Dette kan over tid gi økt risiko for sprekkdannelser, løse fliser og redusert bestandighet i flisoverflaten. Fliser med bom bør følges med på og utbedres dersom det oppstår sprekker, løse fliser eller skade i fuger.





om/hulromslyd i enkelte gulvfliser.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to sluk, ett rennesluk/linjesluk i dusjnisje og ett plastsluk under servantinnredning. Slukene er tilgjengelige for inspeksjon og rengjøring. Det er synlig klemring/klemlist ved sluk.

Ved sluk under servantinnredning er det synlig slukmansjett/tettesjikt klemt fast med klemringen til sluket. Det er rørgjennomføringer i gulv under servantinnredning.

Ifølge egenerklæringen er badet oppgradert i 2019, og det er opplyst om bruk av smøremembran, Litex i dusjsone, Weber membranduk ved sluk, hjørnemansjetter og rørmansjetter.

Etter befaring har eier oversendt bildedokumentasjon fra utførelse av våtrommet. Fremlagte bilder viser bruk av Litex membranplater på vegger. Skjøter mellom membranplatene fremstår forseglet med tape/remse merket PCI og overstrøket med smøremembran.

Litex sin monteringsanvisning beskriver at Litex Membranplate er membran og våtromsplate i ett, og at platen er klar til flislegging når skjøter, hjørner og hullgjennomføringer er forseglet med Litex tilbehørsprodukter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Fremlagt bildedokumentasjon viser at skjøter mellom Litex membranplater er forseglet med PCI-tape/remse. Dette samsvarer ikke med Litex sin monteringsanvisning, hvor det er beskrevet at skjøter, hjørner og hullgjennomføringer skal forsegles med Litex tilbehørsprodukter.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra systemleverandør som viser at PCI-tape/remse inngår i, eller er godkjent brukt sammen med, Litex våtromssystem.

Ved sluk under servantinnredning er slukmansjett synlig og klemt fast med klemringen til sluket. Det er ikke synlig påsmurt membran over slukmansjetten, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser komplett utførelse av overgangen mellom membran/slukmansjett og sluk.

Det er registrert rørgjennomføringer i gulv under servantinnredning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilken type rørmansjett/tetteløsning som er benyttet ved rørgjennomføringene, eller at løsningen er montert iht. aktuell monteringsanvisning for valgt tettesjikt/system.

Det er registrert oppsprukket tetting/fuging rundt rørgjennomføringene, noe som gir usikkerhet rundt tetthet ved gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når skjøter mellom membranplater ikke er utført med tilbehørsprodukter som inngår i dokumentert Litex-system, kan tetthet, heft og bestandighet i skjøtene ikke verifiseres fullt ut. Dette gir økt usikkerhet rundt våtrommets tettesjikt og kan medføre risiko for svekket funksjon over tid dersom produktkombinasjonen ikke er egnet eller godkjent av systemleverandør.

Manglende synlig/dokumentert komplett utførelse ved slukmansjett og sluk gir usikkerhet rundt overgangen mellom membran/tettesjikt og sluk. Dersom overgangen ikke er tett, kan lekkasjevann eller vannsøl trenge ned i konstruksjonen og føre til skjulte fuktskader.

Fleksible/bevegelige rør gjennom våtromsgulv kan overføre bevegelser til tettingen rundt gjennomføringene. Dersom tetteløsningen ikke er tilpasset slike bevegelser, eller ikke er montert iht. leverandørens anvisning, kan tettheten svekkes over tid. Dette kan medføre risiko for vanninntrengning i gulvkonstruksjonen ved lekkasje, vannsøl eller rengjøring.

Dokumentasjon fra utførende eller systemleverandør bør fremlegges dersom slik dokumentasjon finnes. Dersom produktkombinasjon, slukoverganger og rørgjennomføringer ikke kan dokumenteres som godkjent/utført iht. aktuell monteringsanvisning, bør løsningen vurderes nærmere av våtromsfagkyndig eller systemleverandør.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Rørgjennomføringer i gulv under servantinnredning.



Sluk under servantinnredning.



Rennesluk/linjesluk i dusjnisje.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har servantinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er etablert rør-i-rør-system med synlige vannrør og rørgjennomføringer under servantinnredningen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte plassert på vegg.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende gang.
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%.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminat benkeplate, integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap/fryseskap. Det er kjøkkenventilator over platetopp. Under kjøkkenvasken er det synlig rør-i-rør-opplegg og vannstoppsystem/lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasje og merker på enkelte skuffe- og skapfronter.

Det mangler dekkside/avslutning på skrog ved hjørneskap mot vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert bruksslitasje og merker på enkelte skuffe- og skapfronter. Dette medfører estetiske ulemper og kan over tid føre til ytterligere slitasje. Det anbefales vedlikehold eller utskifting av fronter ved behov.

Manglende dekkside/avslutning gir en uferdig løsning og kan gjøre skrog/sideflater mer utsatt for slitasje og skade. Dekkside/avslutning bør monteres for å få en komplett og mer robust utførelse, slik at ytterligere skade unngås.



Oversiktsbilde av kjøkken.



Bruksslitasje/merker på enkelte skuffe- og skapfronter.



Det mangler dekkside/avslutning på skrog.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller har gulvbelegg, malte plater på vegger og malt panel i himling. Rommet har veggmontert toalett med innebygd sisterne.

Det er registrert åpning i vegg under det veggmonterte toalettet.

Etter befaring har eier oversendt bildedokumentasjon og opplysninger om utførelsen av innebygd sisterne. Eier opplyser at sisternen er bygget inn med membranplate, at bunnplate er montert med fall mot dreneringsåpning, og at hjørner/overganger er smurt med smøremembran. Dokumentasjon fra rørlegger er ikke fremlagt.

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast, rør-i-rør-system. Stoppekraner er plassert i rørskap på vaskerom i kjeller. Ifølge egenerklæringen ble det i 2019 etablert nytt rør-i-rør-anlegg i hele boligen. Det er også opplyst at det i 2020 ble klargjort for nytt inntaksrør med større dimensjon, med nytt rør fra koblingsskap og ca. 1 meter ut på utsiden av yttervegg. Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Synlige avløpsrør er i hovedsak registrert under servantinnredninger, ved kjøkkenbenk, i rørskap/tekniske skap og ved sluk.

Ifølge egenerklæringen ble det i 2019 etablert nye avløpsrør i hele boligen av K. Hansen Rørservice AS. Det er ikke opplyst om kjente feil på vann- eller avløpsanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med lufting via åpning av vinduer.

Badet har mekanisk avtrekk/vifte.

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset og varierende luftutskifting avhengig av bruk, temperatur- og vindforhold.

Det er ikke registrert friskluftsventiler i yttervegg eller vinduer i stue.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende friskluftsventiler i stue og soverom kan gi redusert luftutskifting når vinduer ikke står åpne, noe som kan føre til dårligere inneklima, økt fuktbelastning og økt risiko for kondens på kalde flater, særlig i soverom og i kalde perioder.

Det bør vurderes å etablere friskluftsventiler eller annen egnet tilluftsløsning i oppholdsrom og soverom for å sikre mer stabil luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe er montert i stue.

Tilstandsrapport

Ifølge egenerklæringen ble ny varmepumpe levert og montert i 2023.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i kjelleren. Berederen er av typen Høiax Titanium Eco 300, med et volum på 282 liter.

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

Sikringsskap er plassert i gang på loft. Det elektriske anlegget har automatsikringer. Det er registrert både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen.

Ifølge egenerklæringen ble det i 2019 utført arbeid på elektrisk anlegg av Helgeland Elektro AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1960 Det meste av anlegget inne er skiftet i ulike perioder, nåværende eier har gjort hele første etasje hele andre etasje og deler av kjeller
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er registrert åpen elektrisk kobling/skjøt under baderomsinnredning. Koblingen fremstår med synlige ledere og uten kapsling/deksel.

Det er ikke foretatt el-kontroll av anlegget i forbindelse med tilstandsrapporten. Vurderingen er basert på enkel visuell kontroll og opplysninger gitt i egenerklæring. Åpen elektrisk kobling/skjøt kan medføre fare for berøring, kortslutning og varmgang, særlig når den er plassert i våtrom hvor det kan forekomme fukt og vannsøl.

Forholdet bør kontrolleres og utbedres av registrert elektroinstallatør. Det anbefales el-kontroll av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser ifølge opplysninger fra eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge egenerklæringen ble dreneringen rundt hele boligen fornyet i 2020. Det er opplyst om nye drensrør og overvannsrør, nye drenerende masser, slemming av grunnmur, montering av vorteplast/grunnmursplast og 10 cm XPS-isolasjon.

Eier har etter befaring oversendt bildedokumentasjon fra utførelsen. Bildene viser arbeider med drenering/fuktsikring, herunder grunnmursplast/vorteplast, XPS-isolasjon, drens-/overvannsrør, fiberduk og drenerende masser.

Drenering og fuktsikring ligger under terreng og er ikke visuelt kontrollerbar ved befaring. Faktisk utførelse og funksjon kan derfor ikke kontrolleres fullt ut ved visuell befaring.

Taknedløp er ført ned mot/under terreng. Eier opplyser at drensrør og overvannsrør ble etablert og separert i forbindelse med dreneringsarbeidene i 2020.

Vurdering av avvik:

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

Dreneringens og fuktsikringens faktiske utførelse og funksjon kan ikke kontrolleres fullt ut ved visuell befaring, da dette ligger under terreng.

Punktet må sees i sammenheng med vurderingen under Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Selv om det foreligger opplysninger og bildedokumentasjon på at drenering/fuktsikring er utført, kan det ikke ved visuell befaring bekreftes om drenering og fuktsikring fungerer tilfredsstillende rundt hele bygningen.

Dersom drenering eller fuktsikring ikke fungerer som forutsatt, kan dette føre til økt fuktbelastning mot kjellervegger og økt risiko for fukt i innvendige konstruksjoner mot terreng.

Forholdet bør følges opp i sammenheng med vurderingen under Rom under terreng. Dersom det oppstår lukt, synlig fukt, saltutslag, misfarging eller økte fuktverdier i kjeller, bør drenering/fuktsikring og innvendige veggkonstruksjoner undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og kjelleryttervegger er oppført i mur-/betongkonstruksjon. Vegger mot grunn er i tidligere takstdokumentasjon beskrevet som Vibostein.

Fundamentering og deler av grunnmur under terreng lot seg ikke visuelt kontrollere, da disse er tildekket av terreng og konstruksjoner. Det er ikke foretatt destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert oppsprukket og løsnet murpuss på utvendig overflatesystem over XPS-isolasjon på deler av grunnmuren.

Fundamentering og deler av grunnmur under terreng er ikke visuelt kontrollerbare.

Grunnmuren er av eldre dato, og eldre mur-/betongkonstruksjoner kan ha varierende kvalitet og utførelse.

Det er opplyst om tidligere reparasjon/forsterkning ved grunnmur/utbygg mot yttergang og ved hushjørne mot nordøst. Ifølge egenerklæringen har det tidligere vært sprekk/skade i grunnmuren, og det er støpt forsterkning rundt yttergang/utbygg samt ved hushjørne mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsprukket og løsnet murpuss gir redusert beskyttelse av utvendig overflatesystem. Dette kan føre til videre oppsprekking, avskalling, vann bak pussjiktet, frostsprengning i puss-/overflatesjiktet og mekanisk skade på overflate/isolasjon.

Løse pussflater bør fjernes, og overflaten bør utbedres med egnet puss- eller platesystem tilpasset grunnmursisolasjon.

Tidligere sprekk/skade og utførte forsterkninger viser at grunnmuren tidligere har hatt lokale skader/belastninger. Dersom det oppstår nye riss, sprekker, skjevheter eller tegn til fukt, bør forholdet undersøkes nærmere.

Da fundamentering og deler av grunnmur ligger skjult under terreng/konstruksjoner, kan tilstand og utførelse ikke verifiseres fullt ut ved visuell befaring. Eventuelle skjulte svakheter, riss, fuktpåvirkning eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Ved arbeider med eller rundt grunnmur, eksempelvis graving, drenering, pigging eller andre inngrep, kan det avdekkes forhold som krever reparasjon eller forsterkning av grunnmuren. Behov for tiltak må vurderes nærmere dersom slike arbeider skal utføres.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng. Terrenget rundt boligen består i hovedsak av plen, grus- og asfalterte arealer, samt lokale partier med beplantning inntil grunnmur.

Ifølge NVEs kartdatabase ligger eiendommen i et område med registrert fare/aktsomhet for kvikkleireskred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke visuelt kontrollerbare. Vurderingen er basert på alder, tilgjengelige opplysninger og synlige forhold ved befaring.

Ifølge egenerklæringen ble det i 2020 klargjort for nytt inntaksrør med større dimensjon. Nytt rør er opplyst lagt fra koblingsskap og ca. 1 meter ut på utsiden av yttervegg, med overgang til eksisterende kobberrør videre derfra. Utover dette er utvendige vann- og avløpsledninger opplyst å være fra byggeår.

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.

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak fra byggeår og har oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak

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

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

På grunn av høy alder på utvendige vann- og avløpsledninger bør det påregnes behov for vedlikehold, nærmere kontroll eller utskifting i løpet av nær fremtid.

Eldre ledninger har økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer, brudd, gjengroing eller redusert funksjon. Skader kan være skjulte og først bli oppdaget ved funksjonssvikt, lekkasje eller tilbakeslag.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere nærmere kontroll ved tegn til redusert vanntrykk, treg avrenning, lukt, tilbakeslag eller lekkasje. Utskifting bør vurderes ved svikt eller ved større terreng-/gravearbeider, for å unngå plutselige skader og følgeskader på bygning og eiendom.

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 brannteknisk 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:

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

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør monteres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.
Åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling, da manglende måling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet og økt helserisiko ved forhøyede radonnivåer.
Det bør vurderes tiltak mot ras- og skredfare, da eiendommen ligger i et utsatt område, for å redusere risiko for skade på personer og bygning.

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

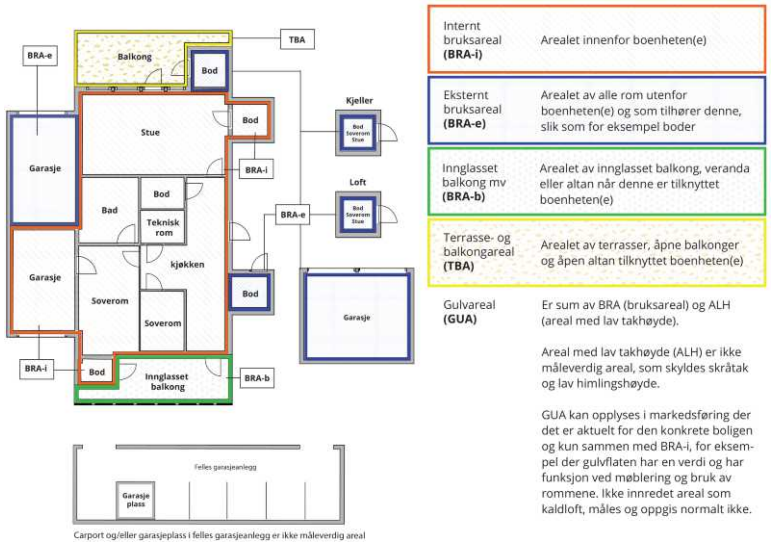
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	58			58	66
Kjeller	51			51	
Loft	35			35	
SUM	**144**				**66**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue, kjøkken, gang, bad		
Kjeller	Garderobe, kjellerstue, bod, toalettrom		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger bygningstegninger datert 02.08.1980, mottatt fra kommunen. Boligen er opplyst oppført i 1961, og er dermed oppført før dagens plan- og bygningslovgivning. Eldre bygg kan ha begrenset byggesaksdokumentasjon, og det kan forekomme avvik mellom opprinnelig utførelse, senere tegninger og dagens situasjon.

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Ved befaring ble det registrert avvik mellom fremlagte tegninger og dagens bruk/utforming. Følgende forhold er registrert:

– Endret rominndeling i hovedetasje
– Endret rominndeling i kjeller
– Endringer i fasadeutførelse

I hovedetasjen er vegg mellom stue og kjøkken fjernet, slik at det i dag er etablert åpen stue-/kjøkkenløsning. Rom som på tegning er benevnt som kammers, er i dag innredet som bad.

I kjeller er det registrert endringer i rominndeling og bruk. Vegg mellom tidligere vedrom og WC er fjernet, og arealet er i dag innredet som vaskerom/WC. Rom som på tegning er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som bod. Vegg mellom rom benevnt som matbod og badstue er fjernet, og arealet er i dag innredet/benyttet som kjellerstue.

Det bemerkes at enkelte innvendige endringer kan være unntatt søknadsplikt, eksempelvis flytting/fjerning av ikke-bærende innvendige skillevegger eller endringer mellom rom innenfor samme brukskategori. Det er ikke foretatt en fullstendig byggesaksrettslig vurdering av de enkelte tiltakene.

Anbefaling:
Motakst AS anbefaler at de registrerte avvikene og manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse avklares med kommunen. Dersom kommunen vurderer at tiltakene er søknadspliktige, må det søkes om godkjenning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes kommunale saksgebyrer, og det kan ikke utelukkes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å oppnå godkjenning.

Begrensning:
Takstingeniøren har basert vurderingen på fremlagte bygningstegninger og dokumentasjon som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt fullstendig byggesaksrettslig vurdering av komplett byggesaksmappe, dispensasjoner eller eventuelle senere godkjenninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja. Ifølge eiers egenerklæring er det utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år, blant annet rørleggerarbeider, elektriske arbeider, gulvbelegg på vaskerom og montering av varmepumpe. Det er også opplyst om flere arbeider utført som egeninnsats.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje. Plantegning viser garasje og større vedbod. Fasadetegning viser én garasjeport og én dør til vedbod i front.

Ved befaring ble det registrert avvik mellom godkjente tegninger og dagens situasjon. Dagens utførelse har to garasjeporter samt dør til bod. Det er også etablert innvendig vegg/skille, slik at tidligere vedbod er redusert i størrelse til fordel for to garasjerom.

Det bemerkes at garasjerommene har begrensede innvendige mål, og fremstår lite egnet for parkering av bil etter dagens vanlige bilstørrelser. Arealene vurderes likevel å kunne ha funksjon som bod-/lagerareal eller parkering for mindre kjøretøy/utstyr.

Avvik fra godkjente tegninger anbefales avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Pål Eirik Skoga	Takstingeniør
	Mats Pachenco Hagavei	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	24	78		0	906.4 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Fagervollen 1

Hjemmelshaver
Hagavei Mats Pachenco

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har adresse Fagervollen 1, og ligger i et etablert boligområde på Gruben, omtrent 6 km fra Mo sentrum. Gruben er et veletablert og barnevennlig område med god infrastruktur og et variert tilbud av servicetjenester og fritidsaktiviteter.

I nærområdet finnes barneskole og idrettsanlegg med blant annet stor gressbane. Videre er det fire barnehager, sykehjem, aldershjem, dagligvareforretninger, bensinstasjoner, restaurant/pizzaservering samt treningssenter. Området har gode kollektivforbindelser med bussholdeplass i Svenskveien, og det er kort vei til offentlig kommunikasjon mot Mo sentrum og øvrige bydeler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning. Eier opplyser at det i forbindelse med dreneringsarbeider er lagt ny vannledning fra stoppekran i kjeller og ca. 1 meter ut fra bygningen. Videre ledningstrasé frem til kommunalt tilknytningspunkt/stoppekran er ikke nærmere kontrollert.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet avløpsanlegg, (ingen opplysninger om utvendig ledningstype eller tilstand.)

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, feltbetegnelse BO, iht. reguleringsplan Gammeljordet – Steinbekken Del A, planidentifikasjon 3026A. Planen er endelig vedtatt og trådte i kraft 25.01.1983. Planen har egne bestemmelser.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plenarealer, prydbusker og beplantning. Asfaltert/adkomst og gårdsplass med biloppstillingsplasser. Tomten er bebygd med bolig, garasje og terrasse-/uteoppholdsarealer. Tomten har et areal på ca. 906 m².

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Rana (KA2023). Ikrafttredelsesdato 21.06.2023.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planleggінger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur/kjellerytterveggеr av betong/murkonstruksjon. Vegger mot grunn er i tidligere takstdokumentasjon beskrevet som Vibostein. Yttervegger over grunn er oppført i trekonstruksjoner. Eier opplyser at yttervegger er utlektet og etterisolert i 2023, med ny vindsperre, krysslekting og ny utvendig trekledning. Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater. Terrasse -/uteoppholdsarealer er oppført i trekonstruksjoner.

Fagervollen 1 , 8610 MO I RANA
Gnr 24 - Bnr 78
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Oppbevaring av redskaper, utstyr og annet løsøre.

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Garasjen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Garasje/uthus oppført med trekonstruksjoner over punktfundamenter/søyler. Utvendige vegger har stående trekledning. Taket har pulttaksform med taktekking av bølgeplater. Bygningen har porter/dører og enkelte vinduer. Innvendig er det lagrings -/verkstedsarealer med tregulv.

Det er stedvis mangelfulle/ufullførte avslutninger ved gesims/takfot, med synlig vindsperre/duk. Det er registrert lokale råteskader/oppflising i treverk ved takfot/vindskier/beslag. Under bygningen er det registrert ujevne fundamenterings -/oppleggsløsninger med punktvis oppklossing. Det er også registrert lagring av materialer.

Det må påregnes vedlikehold og utbedringer av utvendige avslutninger, kledning, takfot/vindskier og lokale råteskadde/oppflisede treverk. Fundamentering/opplegg bør kontrolleres nærmere dersom bygningen skal brukes videre eller ved planlagte utbedringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.06.2026	Egenerklæring datert er gjennomgått som del av dokumentkontrollen. Dokumentet bygger på opplysninger gitt av selger om kjente forhold ved eiendommen, herunder feil, mangler, skader, utførte arbeider o	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	10.06.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det finnes ikke brukstillatelse og/eller ferdigattest utstedt av kommunen, som dokumentasjon på godkjent ferdigstillelse av byggetiltak.	Finnes ikke		Nei
Eier	11.06.2026	Opplysninger vedrørende eiendommen, bygningsmassen og bruk gitt av eier i forbindelse med befaringen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.06.2026	Grunnboksutskrift som viser registrerte eierforhold, rettigheter og heftelser knyttet til eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	17.06.2026	Reguleringsplaner som angir arealbruk og fastsetter rammer for utnyttelse og bebyggelse innenfor området.	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	17.06.2026	Opplysninger innhentet fra Statens kartverk vedrørende eiendomsdata, matrikkelopplysninger og tinglyste forhold.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.06.2026	Byggemeldte og godkjent tegninger fra kommunen.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	11.06.2026	Tidligere takst over eiendommen fremvist ved befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

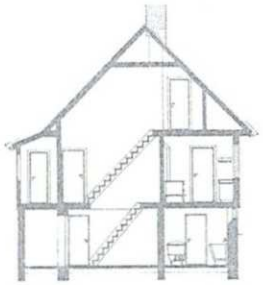
Fagervollen 1.
8610 Grubhei.

4 2 4 S X / 6818001 Geomatikk
24/78 BYG B8 - Tegninger

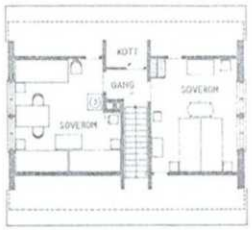
Arnold Lokås, B8
Grubhei,
Mo i Rana

Statens Distriktsarkitekt
for Sørlige Nordland
Bodø -2. AUG. 1978





SNITT



PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV KJELLER



PLAN AV 1. ETASJE

MÅL 1:200 (½ cm på tegningen = 1m i virkeligheten)

206÷

TIL DENNE TYPE HØRER FØLGENDE
MÅLSATTE ARBEIDSTEGNINGER:

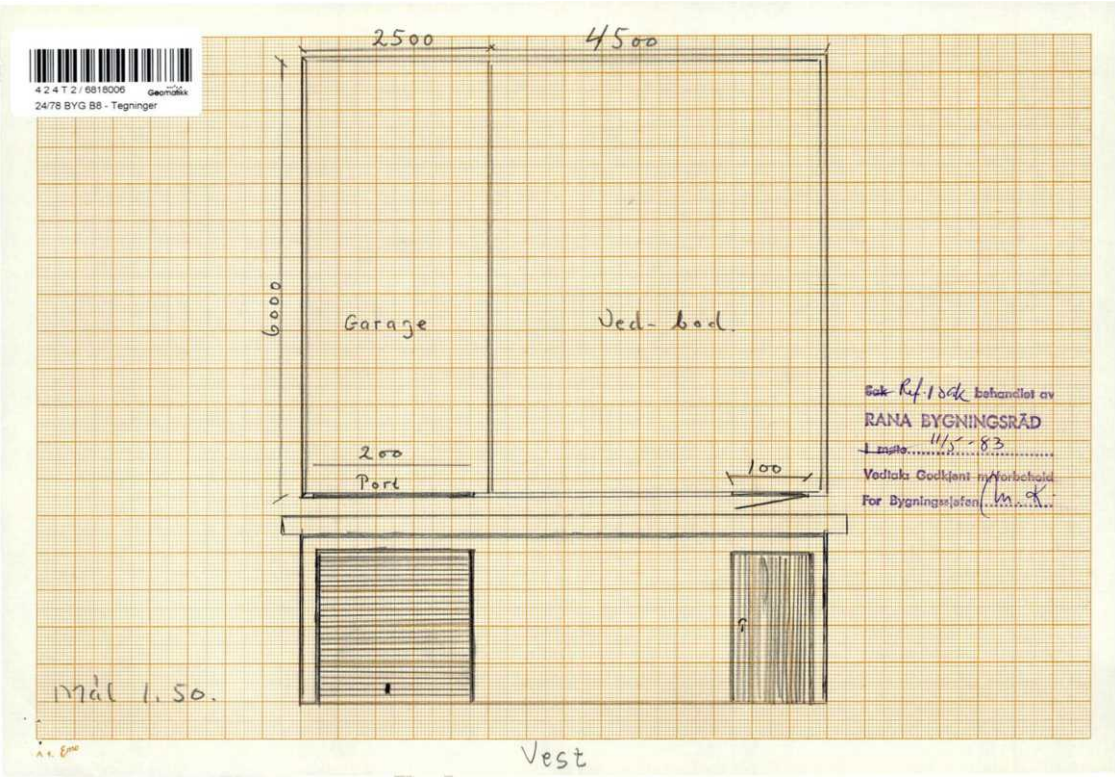
BLAD 1	PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
BLAD 2	4 FASADER	—"—
BLAD 3	BJELKELAGSPLANER	—"—
BLAD 4	TRAPPER	MÅL 1:20
BLAD 5	KJØKKENINNREDNING	—"—

ENEBOLIG I ETASJE MED INNREDET LOFT
5 ROM OG KJØKKEN

BRUTTO GRUNNFLATE	8,80 × 6,85	= 60,2 M²
BRUTTO INNREDET LOFT		= 39,6 M²
BISLAG 5,2 M²	BOLIGFLATE	= 99,8 M²

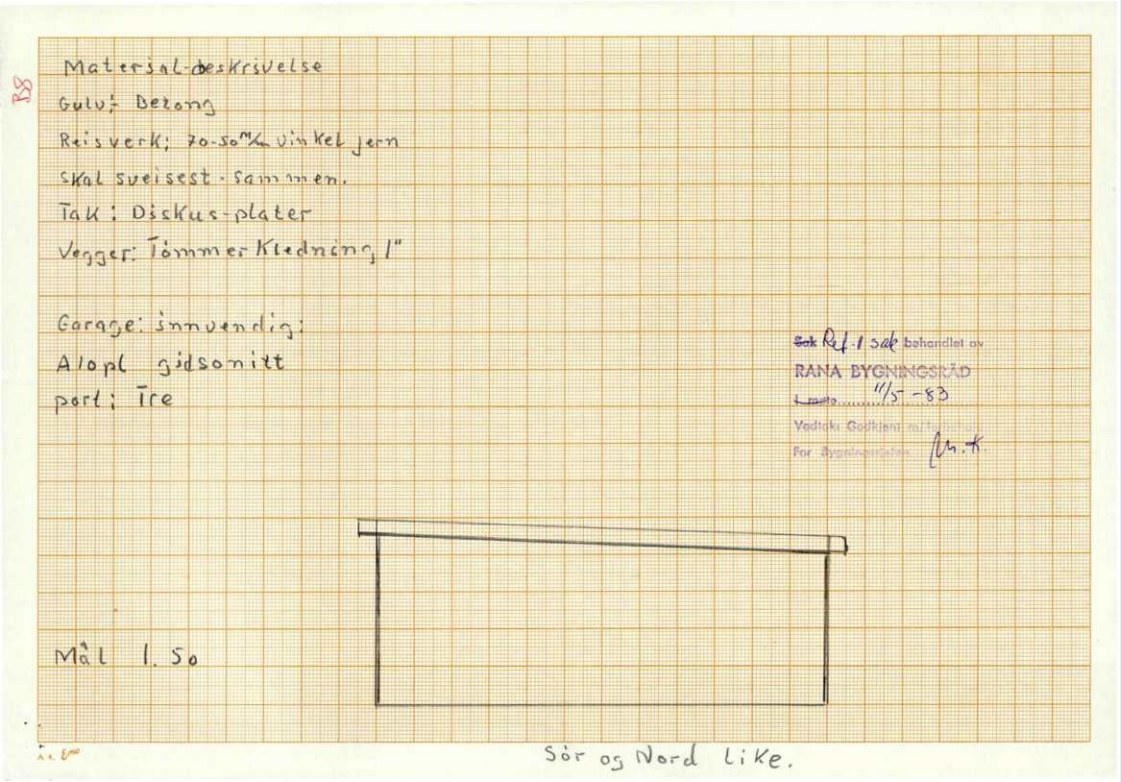
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER

BOLIGDIREKTORATET
BOLIGKONTORET 18-12-47
KJ CFS



4 2 4 T 2 / 6818006 Geomatikk
24/78 BYG B8 - Tegninger

Søk Rf. 1 ark behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
Dato 11/5-83
Vedtaks Godkjent m/forbehold
For Bygningsrådet M. K.



enova

Energiattest

D

Adresse	
Fagervollen 1, 8610 MO I RANA	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309085**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18007681**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **78**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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	Bygningstype
1961	**Enebolig**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **123,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	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
228,87 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
308,18 kWh/m²	**41 046 kWh**

Fagervollen 1, 8610 MO I RANA

Detaljering

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

Fagervollen 1, 8610 MO I RANA

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

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

RANA KOMMUNE
REGULERINGSVESENET

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL "REGULERINGSPLAN FOR GAMMELJORDET - STEINBEKKEN" - DEL A.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Boligområder:

§ 2.

Bolighus og garasjer er vist med symboler på planen, plasseringen er veiledende. Bygningsrådet kan tillate andre plasseringer innenfor de begrensninger som dannes av byggegrenser og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense. Bygningsrådet kan gi nærmere bestemmelser om husplasseringen for at boligområdet eller deler av det skal få et enhetlig preg. Bygningsrådet kan også påby en bestemt husplassering.

§ 3.

a. Boligene skal oppføres som villamessig bebyggelse i inntil 2 etasjer. En-etasjes hus kan innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene innredes med sokkel der terrenget passer for det. Grunnflaten av bygningene, inklusive frittliggende garasjer o.l. skal ikke overstige 25 % av tomtearealet.

b. Gesimshøyden (høyden fra ferdigplanert terreng til skjæringslinjen mellom vegg- og takflate) skal ikke være større enn 4 m for hus i 1 etasje, 6 m for hus i 1 etasje med sokkel (målt på husets "sokkel-side"), og 6,5 m for hus i 2 etasjer. Ved terrengets høyeste nivå langs muren må høyden fra ferdig terreng til mørkrone ikke overstige 60 cm.

c. Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel 15 - 30°.

d. Bygningsrådet kan tillate utforming av bygninger som avviker fra disse bestemmelser i tilfeller hvor rådet finner det ubetenkelig, f.eks. avtrappede hus.

§ 4.

a. Garasje skal oppføres i 1 etasje med grunnflate som ikke overstiger 36 m². Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet (kfr. § 10 om situasjonsplanen). Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialer, form og farge. Takformen skal fortrinnsvis være den samme som for bolighuset.

b. For hver bolig skal det på egen grunn - eller på fellesareal som vist på planen - være minst 1 garasjeplass og 1 biloppstillingsplass.

er:

§ 5.

I friområdene tillates ikke oppført bygninger. Unntatt herfra er bygninger som er nødvendige for bruken av områdene, som f.eks. leskur o.l. i lekeområdene. Også lekeapparater kan oppsettes.
Trafokiosker kan tillates oppført i friområdene.
Plassering og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
Som vist på planen skal det etableres et "isolasjonsbelte" mellom industri og boliger. Dette "isolasjonsbelte " skal være beplantet og forøvrig gis en mest mulig tiltalende behandling.

Område for offentlig bebyggelse:

§ 6.

a. På området kan oppføres bebyggelse med inntil 3 etasjer.

b. Gesimshøyden må ikke overstige 10,5 m.

c. Tomten kan bebygges med inntil 20 % av nettoarealet.

Industriområde:

§ 7.

a. På industritomtene kan oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer.

b. Gesimshøyden må ikke overstige 10 m.

c. For spesielle bygg som er nødvendige for bedriftens virksomhet, kan bygningsrådet godkjenne større gesimshøyde enn nevnt under pkt. b.

d. Industritomtene kan bebygges med inntil 40 % av netto tomteareal.

e. Trafokiosker for industriområdet skal fortrinnsvis innpasses i bebyggelsen.

f. I industriområdet tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra for vaktmesterbolig o.l., etter at brannstyrets uttalelse er innhentet.

g. Bygningsrådet kan godkjenne sammenslåing av to eller flere tomter, alt etter den enkelte bedrifts behov.

§ 8.

I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn medfører støy, lukt, luftforurensning eller trafikk av en slik karakter at det vil virke sjenerende på omliggende boligstrøk.

§ 9.

a. Bygningsrådet skal påse at utearealene på industritomtene holdes ryddige slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre i strøket.

b. Bygningsrådet kan gi pålegg om rydding av tomtearealene hvor det måtte finne grunn for det.

c. Av hensyn til nærliggende bekk og elv skal tomtene A1, A2 og A3 ha en

Fellesbestemmelser:

§ 10.

a. Søknad om byggetillatelse skal inneholde kotert situasjonsplan som nøyaktig angir hvordan tomta tenkes planert (opparbeidet), og hvor avkjørsel ønskes lagt.

b. For boligtomter skal situasjonsplanen vise garasjens plassering og størrelse. Dette gjelder sjøl om garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset.

c. For industritomter kan bygningsrådet kreve situasjonsplan/bebyggelsesplan for hele tomta, sjøl om utbygginga skal foregå trinnvis. Planen skal gjøre rede for bygningers plassering, den skal være påført høyder på eksisterende og fremtidig terreng, og vise eventuelt areal for eksisterende og framtidig vegetasjon. For tomtene A1, A2 og A3 skal det redegjøres for eventuell omlegging/igjenlegging av bekken.

d. Situasjonsplan/bebyggelsesplan skal tegnes på ajourført kartverk.

e. Adkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter Bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel.

§ 11.

Boligtomtene samt område for offentlige bygninger tillates inngjerdet med inntil 70 cm høgt gjerde, eventuell støpt sokkel medregnet.

Industritomtene tillates inngjerdet med inntil 2 m høgt gjerde, eventuell støpt sokkel ikke medregnet.
Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 12.

Tørkestativ, permanente oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for naboene.

§ 13.

Tomtene må ikke beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart.
De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 14.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av søknader om byggetillatelse påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt eller innenfor naturlig avgrensede husgrupper får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 15.

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rana kommune tillate unntak når særlige grunner taler for det.

Rana Reguleringsvesen, 28.3.1979
Revidert 13.11.1979
Revidert 15.5.1981.
Revidert 26.3.1982.
Revidert 27.9.1932.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL "REGULERINGSPLAN FOR GAMMELJORDET-STEINBEKKEN" - DEL A.

Foranstående reguleringsbestemmelser ble i henhold til fullmakt vedtatt med egengodkjenning av Rana kommunestyre i møte den 25. januar 1983, F.sak 39/1983, K.sak 15/1983.

RANA KOMMUNE, MO, 2. februar 1983.

Einar Eide
teknisk rådmann

Arthur Hamre

TILLEGGSBESTEMMELSER PLAN 3026 (jfr. mindre reg.endringer)

Endr. nr.	Vedtatt	Gjelder
21	20.04.2016	Bestemmelser for «Annet byggeområde»: a) På området kan oppføres bebyggelse med lagerfunksjoner. b) Mønelinjehøyden skal ikke overstige 27m.o.h. c) Bebygd areal kan utgjøre inntil 25% av tomtearealet.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	24	/	78	/	0	/	0

Oversiktskart



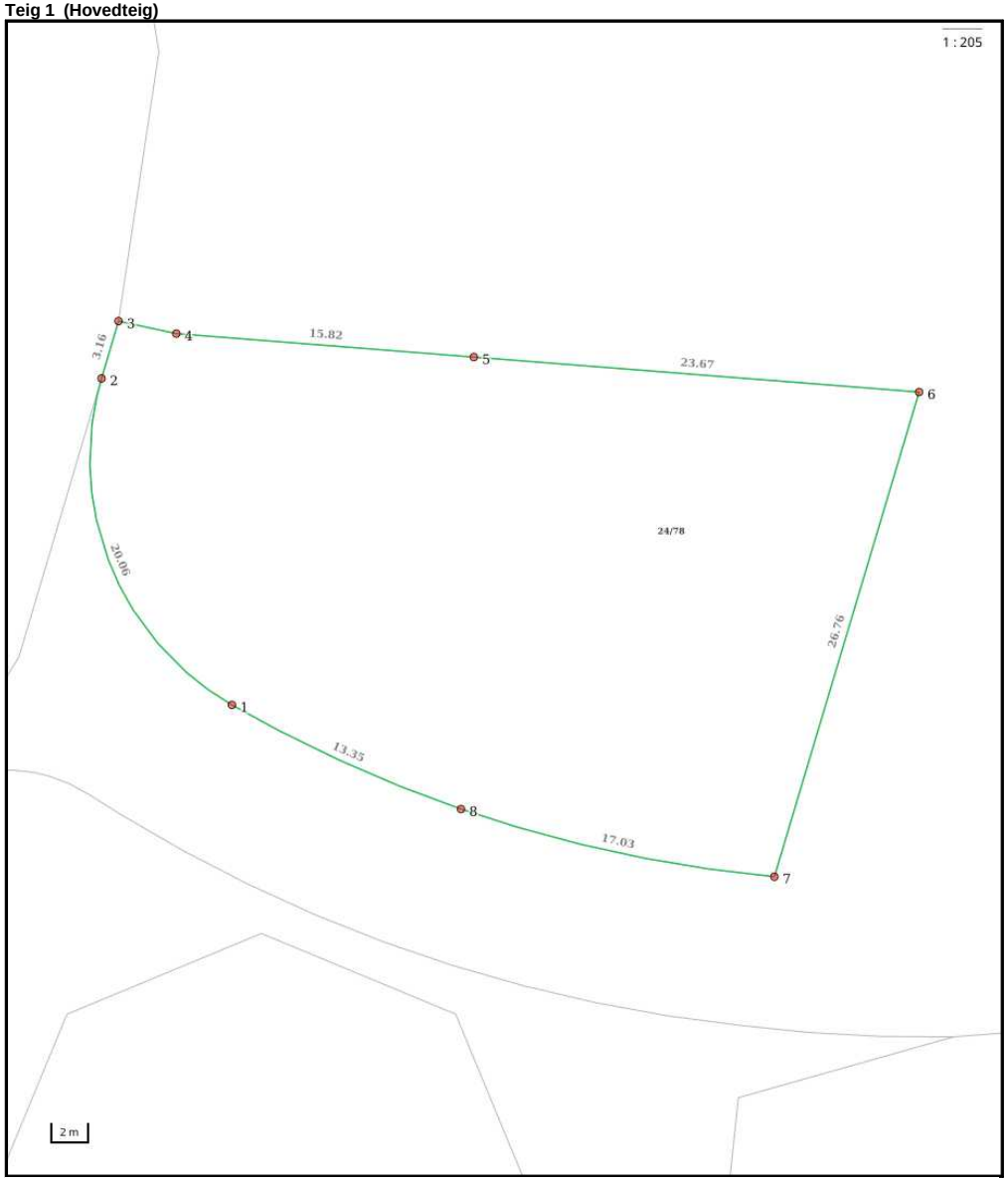
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 906,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 355 594,54	465 651,61	20,06m	Terrengmålt	13	14,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 355 611,81	465 644,70	3,16m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 355 614,84	465 645,60	3,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 355 614,18	465 648,66	15,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 355 612,94	465 664,43	23,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 355 611,09	465 688,03	26,76m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 355 585,45	465 680,36	17,03m	Terrengmålt	13	70,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 355 589,03	465 663,75	13,35m	Terrengmålt	13	70,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 24/78
Adresse: Fagervollen 1
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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.

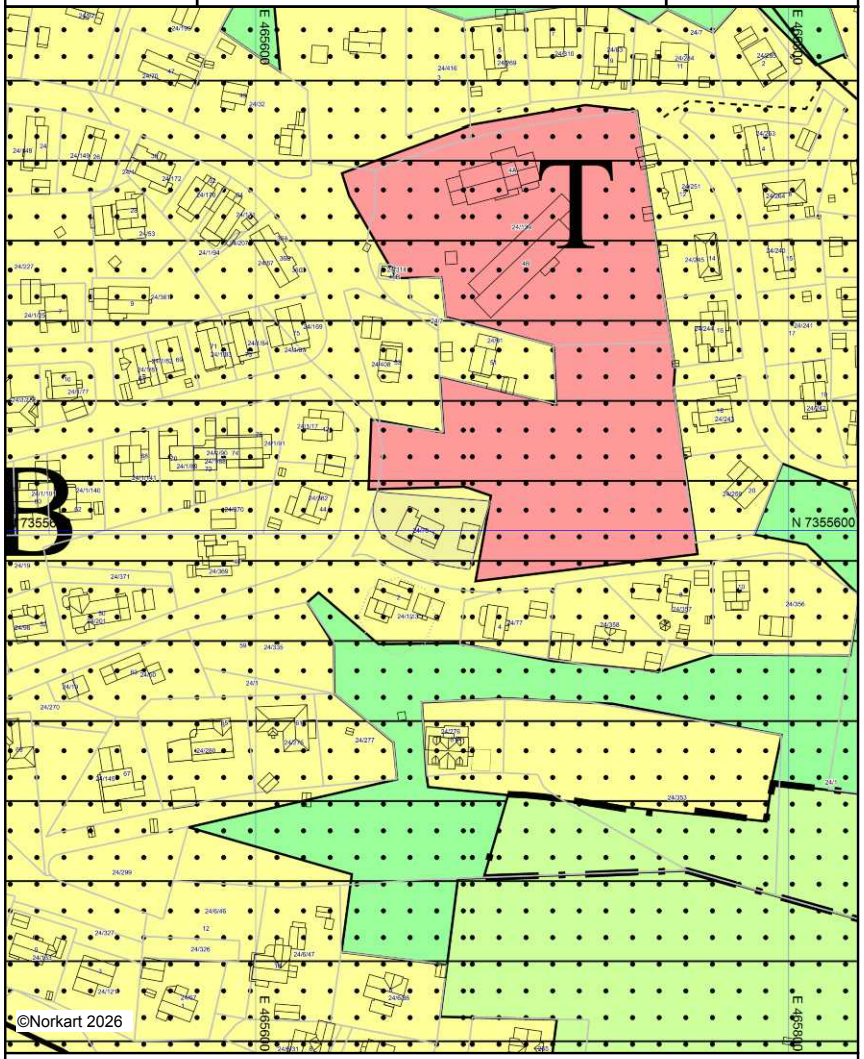
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/78
Adresse: Fagervollen 1
Dato: 08.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

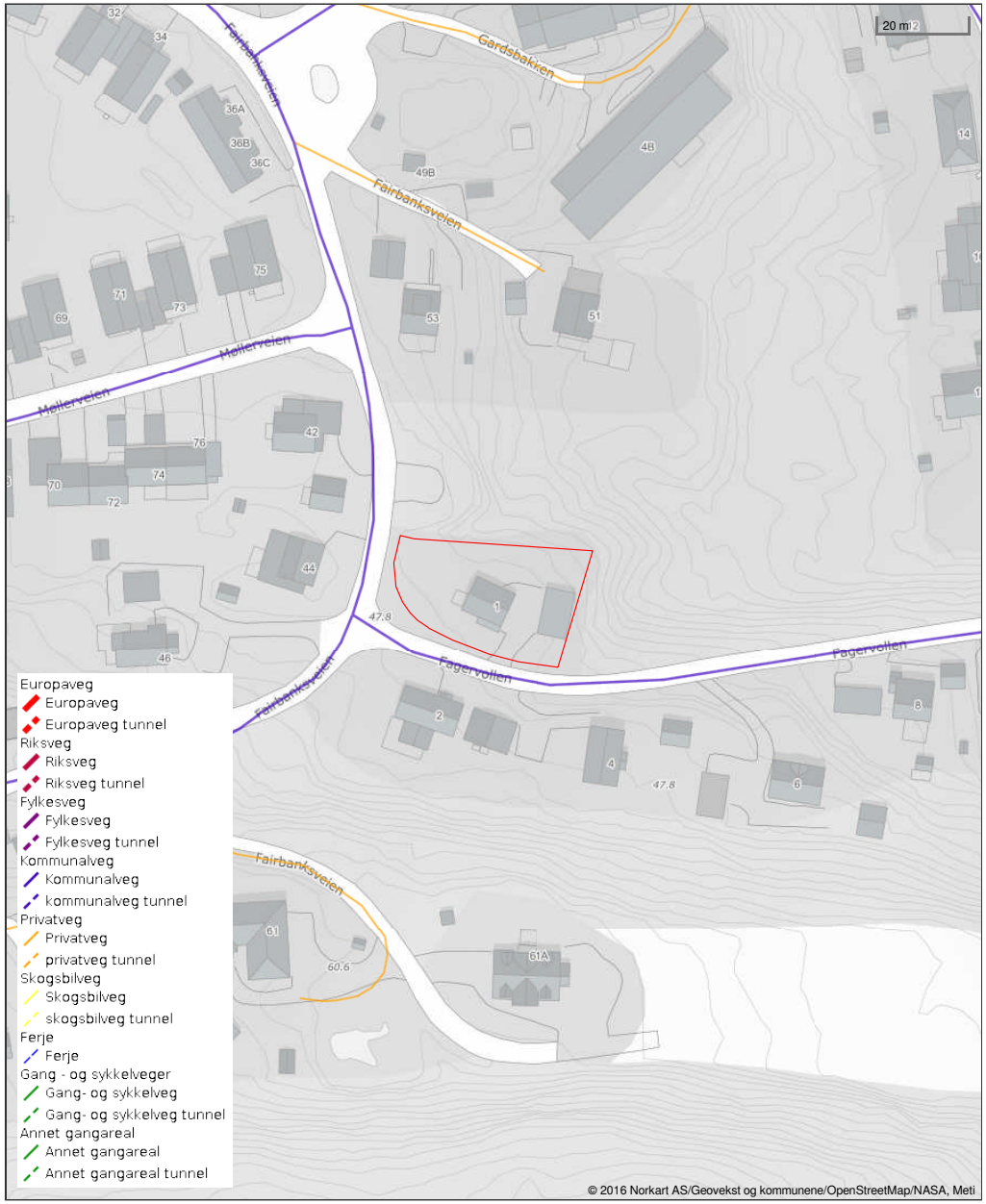
UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Utskriftsdato: 08.06.2026

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 24/78//



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.

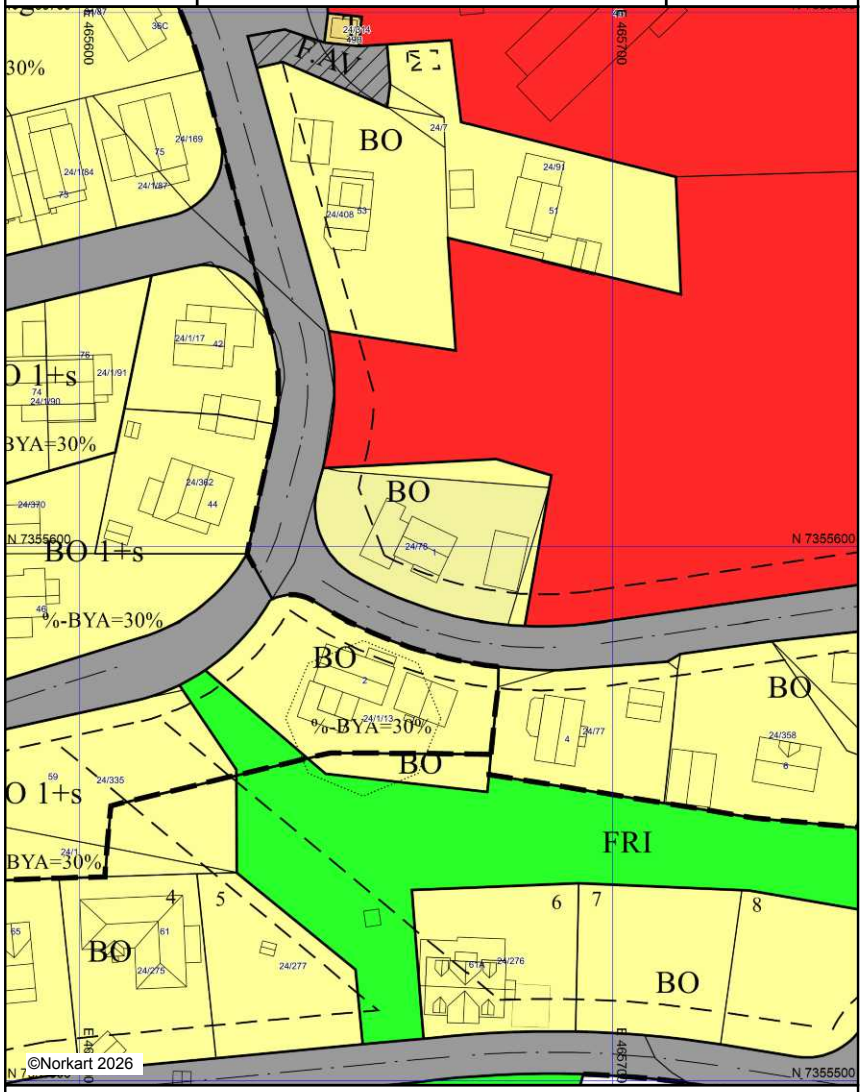
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/78
Adresse: Fagervollen 1
Dato: 08.06.2026
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 §
Frittliggende småhusbebyggelse
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Område forjord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Jernbane
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Annet friområde
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Annet spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift utnytting

FAGERVOLLEN 1

Nabolaget Øvre Gruben/Gammeljordet - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Fairbanksveien snuplass Linje 373	**2 min** 0.2 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	**11 min** 6.6 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**17 min**

SKOLER

Gruben barneskole (1-7 kl.) 393 elever, 20 klasser	**22 min** 2 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 791 elever, 47 klasser	**9 min** 4.8 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**9 min** 4.8 km

> «Flott plass å bo på»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 92/100

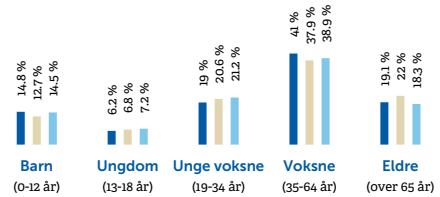
NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Gruben/Gammeljordet	1 003	464
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Englia barnehage (1-5 år) 75 barn	**17 min** 1.5 km
Vestvikheia barnehage (1-5 år) 67 barn	**5 min** 2.2 km
Revelheia barnehage (1-5 år) 49 barn	**5 min** 2.4 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gruben PostNord	**4 min** 2 km
Coop Extra Gruben Post i butikk, søndagsåpent	**4 min** 2.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

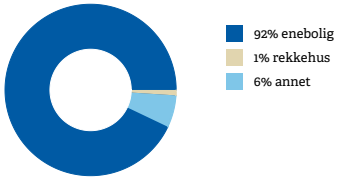
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100

SPORT

Gammeljordet grusbane Ballspill	**4 min** 0.4 km
Gruben/steinbakken grusbane Ballspill	**18 min** 1.6 km
Feel24 Mo Gruben	**4 min**
Family Sports Club Mo i Rana	**10 min**

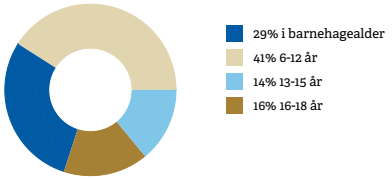
BOLIGMASSE



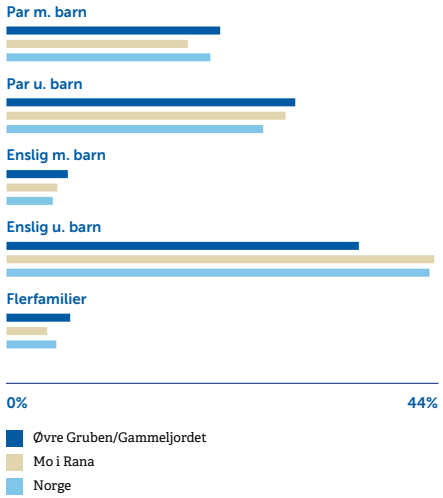
VARER/TJENESTER

Byporten Mo i Rana	**10 min**
Apotek 1 Mo Handelspark	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



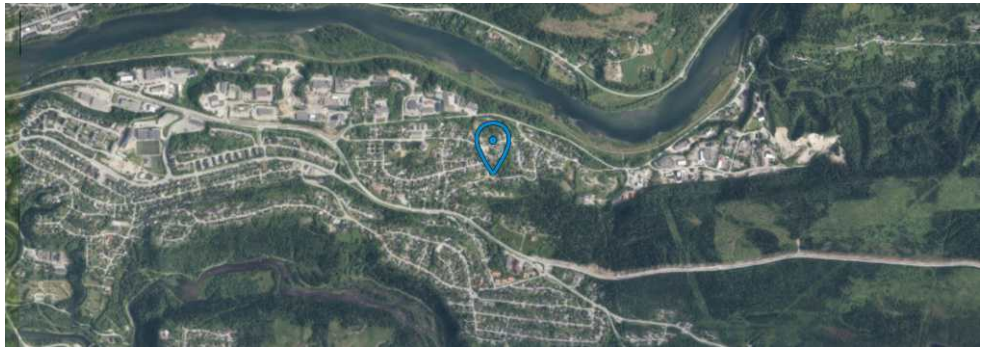
FAMILIESAMMENSETNING

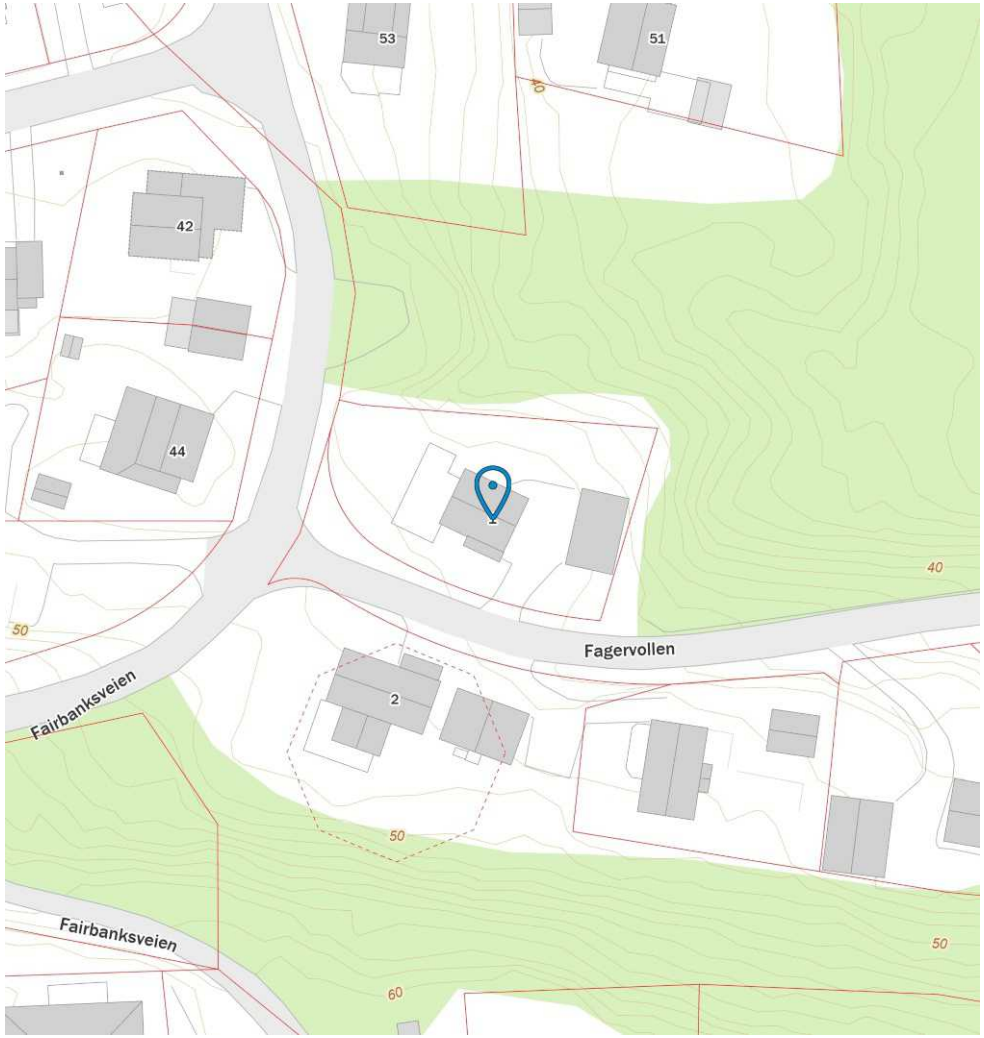


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **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 medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260168 / Thomas Nygaard, tlf. 901 49 125
Fagervollen 1, 8610 Mo I Rana.
Gnr. 24, Bnr. 78, Rana kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 87260168
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.06.2026

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no