

Velkommen til

Fageråsen terrasse 48, 8624 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Fageråsen terrasse 48
8624 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

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

Boligtype	Tomannsbolig
Eierform	Eier
Byggeår	2003
BRA/BRA-i	140 / 109 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Fageråsen terrasse 48!

Boligen har flotte uteområder med solrike plattinger både foran og bak, som gir gode muligheter for å nyte solen gjennom hele dagen. Uteplassen oppleves skjermet og innbydende, og i bakkant av eiendommen finner du også et praktisk uthus med fleksible bruksmuligheter.

Her får du en innholdsrik og familievennlig bolig over to plan med praktisk planløsning og gode oppbevaringsmuligheter. 1. etasje består av lys og romslig stue, kjøkken, bad, gang og soverom, mens sokkeletasjen inneholder to soverom, bad/vaskerom, vindfang, gang og bod. I tillegg medfølger integrert garasje med praktisk bod i tilknytning. Ved siden av huset er det romslige parkeringsmuligheter med plass til både flere biler og bobil.

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk og kort vei til skole, barnehage og daglige servicetilbud. Her bor du i et skjermet miljø med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstsvilkår. Velkommen til visning!

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!



Henning Wolden Skog
Eiendomsmeglerfullmektig

+47 469 39 005
henning.wolden.skog@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Fageråsen terrasse 48, 8624 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 704 og Gnr. 20, Bnr. 551, 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.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

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 15 427.28,- pr. år 2026
Det er fire terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Fyringsanlegg og feiing
Elementskorstein, antall ildsteder 1, sist feiet 2024, hyppighet 4 år.

Tilsyn med fyringsanlegg
Hyppighet 8 år, sist utført 2019.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):
Feiing: kr. 194,
Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 113,-

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 145,- pr. 2026
Husholdningsrenovasjon, antall terminer 4.
Velforeningskontigent: kr 4 200,-
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: 109 m²
BRA - e: 31 m²
BRA totalt: 140 m²
TBA: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1.etasje: BRA-i 67 kvm, TBA 38 kvm
Sokkeletasje: BRA-i 42 kvm, BRA-e 20 kvm, TBA 16 kvm
Utestue: BRA-e 11 kvm

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
3
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
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i garasjen og i innkjørselen.

Tomt
Tomtestørrelse er 258 m² på eiet tomt.
Opparbeidet tomt med noe plen. På oversiden av bygget er det en terrasse/markplatt. Eiet tomteforhold.

Byggeår
2003 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:
1.etasje: Stue, kjøkken, gang, bad, soverom
Sokkeletasje: Bod, bad/vaskerom, 2 soverom, vindfang, gang
I tillegg medfølger det en integrert garasje m/ bod i enden.

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.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 26.03.1999. Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Det bemerkes at deler av terrassen og utestuen er plassert over eiendommens tomtegrense. Ut fra en mail fra tomteeier så er

følgende avtalt:
- Vi vil tillate fortsatt bruk av vår tomt, mot at samtlige aksepterer å fjerne eventuell bebyggelse dersom vi i fremtiden ønsker å benytte arealet. Det vil naturligvis da bli gitt varsel med god tid dersom et slikt behov skulle oppstå.
- hevd ikke kan kreves

Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Tomannsbolig fra 2003 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken, 1. Etasje:
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte trefronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Det er belysning under overskapene og fliser over benken. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Avtrekk går via det balanserte ventilasjonsanlegget, men avtrekket har redusert funksjon. Det er påvist fuktskjolder i bunnplaten i benkeskapet.

Bad, 1. Etasje:
Badet har fliser på gulv og vegger, og himlingsplater i taket. Gulvet har termostatstyrte elektriske varmekabler. Rommet er innredet med servant nedfelt i baderomsinnredning, toalett og badekar. Avtrekk går via ventil i himling, tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget. Badet er fra byggeår, og det er avvik knyttet til fallforhold, manglende tilluft og rørgjennomføringer.

Bad/vaskerom, Sokkeletasje:
Kombinert rom med flislagt gulv med termostatstyrte elektriske varmekabler, og malte plater på vegger. Innredningen består av servant, utslagsvask med veggmontert blandebatteri, toalett og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via ventil til balansert ventilasjonsanlegg. Rommet har et betydelig oppgraderingsbehov. Det er påvist lekkasje fra avløpsrør og blandebatteri, utette rørgjennomføringer og det er ikke benyttet vanntett sjikt i våtsonen.

Overflater:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte og tapetserte plater, samt fliser.
Himling: Malte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er av trebjelkelag. Mot grunn er det støpt betongsåle og betonggulv.

Pipe og ildsted:
Boligen har ett innvendig pipeløp av type elementpipe fra byggeåret. Det er montert en lukket vedovn i stuen.

Innvendige trapper:
Innvendig er det en malt trapp av tre som strekker seg mellom etasjene.

Innvendige dører:
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Avløpsrør er av plast.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat av merket Villavent fra byggeåret, plassert på kaldloft.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, av merket Oso fra 2020.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i vindfanget. Siste kontroll fra Linea AS ble utført 25.01.2022, og påviste feil er bekreftet utbedret.

Lagring:
Boligen har en innvendig bod i sokkeletasjen. I tillegg er det en ekstern bod og en integrert garasje på totalt 20 m² i tilknytning til sokkeletasjen.

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 liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Det er utette rørgjennomføringer i under taket. Det er utett undertak rundt pipen. Lufting/ventilering må forbedres. Utette rørgjennomføringer og utett undertak rundt pipen må utbedres for å hindre inntrengning av vann og fukt til takkonstruksjonen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter. Det er drypplekkasje på avløpsrøret til utslagsvasken i vaskerom/bad i sokkeletasje. Røret er underdimensjonert, tett og mangler vannlås. Drypplekkasje på avløpsrøret til utslagsvasken i vaskerom/bad må utbedres umiddelbart for å forhindre fuktskader og luktproblemer.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Den teoretiske levetiden for det balanserte ventilasjonsanlegget er oppbrukt. Aggregatet er plassert på kaldloftet, noe som kan medføre risiko for kondensdannelse i anlegget. Panelet har tydelige brune svimerker og tegn til varmeskade rundt indikatorlysene. Aggregatet bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da plassering på kaldloft kan medføre økt risiko for driftsproblemer og kondensskader over tid. Kontrollpanelet må skiftes ut grunnet brannfare.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Det er ikke benyttet vanntett sjikt i våtsonen ved dusjen. Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Det må etableres vanntett sjikt i våtsonen ved dusjen for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Blandebatteriet til utslagsvasken har lekkasje ved bruk. Blandebatteriet til utslagsvasken bør utbedres eller byttes for å hindre videre lekkasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det er registrert en sprekk i takplaten ved luftehatten. Mose kan holde på fuktighet og forårsake økt nedbryting av tekkematerialet, noe som reduserer levetiden og øker risikoen for lekkasjer.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er spraymaling på veggen.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Fukt kan trenge inn i treverket og føre til råteskader over tid, særlig ved hyppig nedbør.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Avflasset maling på rekkverket på balkongen. Terrassedekket på terrassen er værslitt og det er enkelte bord med råteskader. Det er ikke montert beslag mellom terrassen i sokkelen og bordkledningen. Manglende beslag mellom altan og vegg kan føre til vanninntrengning og råteskader.

- Innvendig - Overflater: Det er registrert knirk i gulvet på kjøkkenet.

- Innvendig - Rom Under Terreng: Det bemerkes at det er benyttet dampsperre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Det anbefales å følge med på fuktutviklingen i veggen, da bruk av dampsperre bak plater mot terreng kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for skjulte fuktskader over tid.

- Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking. Terskel mellom vindfang og gang er slitt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er registrert utettheter i rørskapet, og det er mye rust i bunnen av skapet. Det er irr på enkelte deler av samlestokken. Konsekvensen av utettheter og rust i rørskapet er økt risiko for vannskader og korrosjon på rør og tilkoblinger.

- Tekniske installasjoner - Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Varmepumpen mangler deksel. Utedelen er montert på vegg, og kondensvannet ledes ned på terrassen mot sokkelveggen. Manglende service og høy alder på anlegget øker risikoen for plutselige feil, redusert energieffektivitet og behov for utskiftning.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er enkelte hakk i kanten av benkeplaten samt noe slitasje bak vasken.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Avtrekket har lav eller ingen funksjon. Det mangler en knapp på avtrekksviften. Manglende eller dårlig fungerende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling: Det er fuktsvell i himlingsplaten rundt ventilen i himlingen. Ventilasjonsrøret var ikke isolert i den første perioden etter bygging av huset, og dette ble utbedret av tidligere eier. Takplatene ble ikke byttet. Det er noe svertesopp i fugene rundt badekaret. Fuktsvell i himlingsplaten rundt ventilen kan indikere tidligere fuktproblemer knyttet til ventilasjonsrøret.

- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt fra sluk og ut mot midten av gulvet, og har kun svakt fall fra veggene. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- 1. Etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist skader på innredning. Det er en sprekk og noe fuktsvell i laminatplaten ved vasken.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke tilstrekkelig spalte under dørbladet for å sikre nødvendig tilluft til våtrommet. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke benyttet veggplater som er beregnet for våtrom i våtsonen.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke tilstrekkelig spalte under dørbladet for å sikre nødvendig tilluft til våtrommet. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Sokkeletasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at det er usikkerhet knyttet til tilstanden i vegg bak våtsone, noe som medfører risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

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 egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom. Ja, utslagsvask på vaskerom har tett avløp.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere. Ja , ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon og forsterking av dør til anneks.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg. Ja, tett avløp i sluk på gulv på vaskerom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret. Ja, faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført: 2026. Firmanavn: Rinor AS. Beskrivelse av arbeidet: Spylt rent, åpnet og inspisert.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2022
Firmanavn: Nilsen Elektro Installasjon AS. Beskrivelse av arbeidet: Retting etter eltilsyn: - Bytte av felles jordfeilbryter for fire kurser til automatsikringer med jordfeilbryter - Byttet sikring til kurs for varmepumpe til 2x10A C jordfeilautomat - opplegg fra garasje til 2 stk eksisterende utelys - 2-pol bryter ved stikkontakt i garasje.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere. Ja, anneks på terrassen bak huset.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Ja, treg død på anneks.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Takkonstruksjonen er et saltak av tre (W-sperrer). Taktekkingen består av steinbelagte stålplater fra byggeåret. Undertaket er av Brettex.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall fra byggeår. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger er av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 34 m² med trekonstruksjon innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Terrasse på ca. 16 m² med trekonstruksjon innfestet i bygningskroppen og med ukjent fundamentering. Balkong på ca. 3,8 m² med trekonstruksjon innfestet i bygningskroppen.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp er av tre med malt stående rekkverk.

Utestue:
Bygget er fra 2015 og er fundamentert på støpte søyler, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger er av reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Taket er en pulttak-konstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Med en skjermet beliggenhet i Fageråsen Terrasse har du en base som kombinerer nærhet til natur med byens fasiliteter. Boligen ligger tilbaketrukket i et etablert boligområde, med utsikt mot byen og fjorden fra balkongen. Rett utenfor døren starter marka med turmuligheter, enten det er en rask løpetur etter jobb eller lengre turer i helgene.

Hverdagslogistikken er enkel. Nærmeste dagligvarebutikk er en kort spasertur unna, og Langnes barnehage ligger også i gangavstand. For skolebarn er det en kort kjøretur til både barne- og ungdomsskoler. Moheia idrettspark og Skillevollen Alpinsenter, med sine helårsaktiviteter, er også lett tilgjengelige med bil.

Sentrum av Mo i Rana, med sitt utvalg av butikker, restauranter som Brasserie 8622 og kulturtilbud som Vitensenter Nordland, er bare en kort biltur unna. Bussforbindelser fra Mobekkleira tar deg også enkelt rundt i området. For pendlere eller reiser er det grei avstand til både togstasjonen og flyplassen på Røssvoll.

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.

Velforening
Velforeningen Fageråsen Terrasse

Viktig informasjon
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 17.06.2003. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utestue er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen varmes opp med luft-til-luft varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Det er en lukket vedovn. Det er gulvvarme i vindfang og gang i sokkeletasjen, samt termostatstyrte elektriske varmekabler på bad i 1. etasje og på bad/vaskerom i sokkeletasjen.

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
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

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

Området er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Fageråsen, østre del", plan-ID 2084. Ikrafttredelse 15.06.1999.

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.
kr 821 846,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 287 383,-.

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
Martin Varnvatn Sanderøy

Heftelser og servitutter
Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 885633
Dato: 15.10.2014
Best. om adkomstrett

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 885633
Dato: 15.10.2014
Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om veg

Dagboknr.: 1136283
Dato: 24.12.2014
Bestemmelse om veg

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 1136283
Dato: 24.12.2014
Best. om vann/kloakkledn.

Best. om adkomstrett
Dagboknr.: 1205321
Dato: 23.12.2015
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
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.

Andre relevante opplysninger
Denne eiendommen eier 1/21 av 20/551. Dette er veien, fellesområder og lekeplassen i området. Denne eiendommen styres av Velforeningen Fageråsen Terrasse og det er pliktig medlemskap i denne. Felleskostnaden til velforeningen er kr 350 pr. mnd, kr 4200 pr. år. Disse pengene går til brøyting om vinteren, kosting om våren og sørger for at fellesområder med gress blir klipt om sommeren.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 40 000 (inkl. mva).
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 05-05-2026 av Lars Emil Brattland 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 05.05.2026
Selgers egenerklæring, datert 05.05.2026
Energiattest
Bygningstegninger
Ferdigattest, datert 17.06.2003
Matrikkelrapport, datert 06.05.2026
Målebrev, datert 06.05.2026
Grunnkart, datert 06.05.2026
Kommuneplan, datert 06.05.2026
Reguleringsplan, datert 06.05.2026
Vedtekter velforeningen
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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
Henning Wolden Skog
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 469 39 005
Epost: henning.wolden.skog@em1nn.no

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 49 363
E-post: tina.jakobsen@em1nn.no

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
































48



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.

FAGERÅSEN TERRASSE 48

Nabolaget Langnes/Fageråsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mobekkleira	Linje 2, 200	8 min 0.7 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	18 min 1.6 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		19 min

SKOLER

Lyngheim skole (1-7 kl.)	254 elever, 15 klasser	9 min 3.9 km
Hauknes skole (1-7 kl.)	196 elever, 12 klasser	7 min 5.2 km
Gruben barneskole (1-7 kl.)	393 elever, 20 klasser	9 min 4.8 km
Selfors barneskole (1-7 kl.)	149 elever, 9 klasser	11 min 4.7 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	791 elever, 47 klasser	8 min 2.7 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	12 min 5.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Langneset	9 min
Trekanten parkering	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

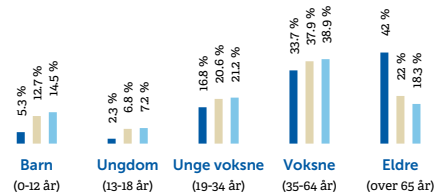
NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Langnes/Fageråsen	1 327	808
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Langnes barnehage (1-5 år)	65 barn	11 min 1 km
Kirketunet barnehage (1-5 år)	49 barn	18 min 1.5 km
Tusenbein barnehage (1-5 år)	64 barn	5 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Langneset	PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Langneset		8 min

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. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

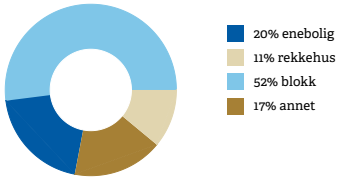
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Langnes grus	Fotball	13 min 1.1 km
Moheia idrettspark	Aktivitetshall, fotball	21 min 1.9 km
Feel24 Mo AMFI		15 min
EasyFit Mo i Rana		16 min

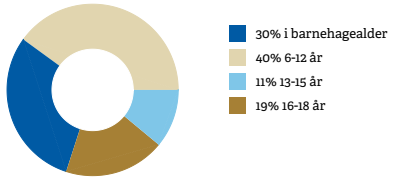
BOLIGMASSE



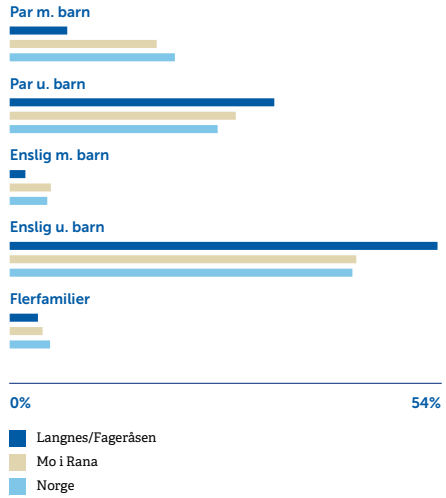
VARER/TJENESTER

Moensenteret	11 min
Ditt apotek Byporten	13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



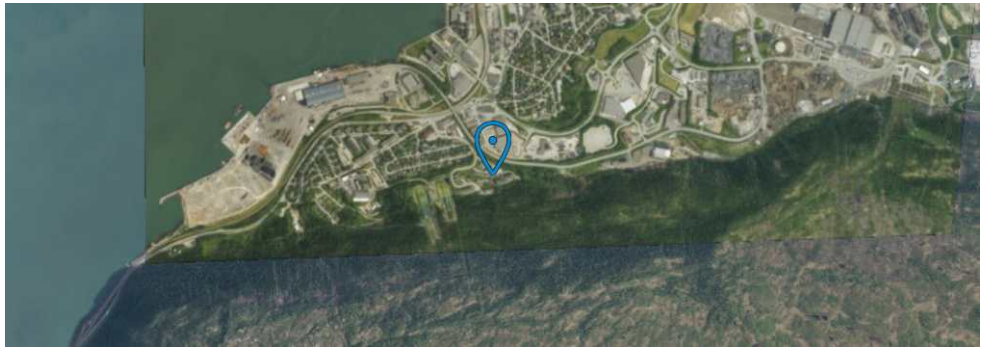
FAMILIESAMMENSETNING

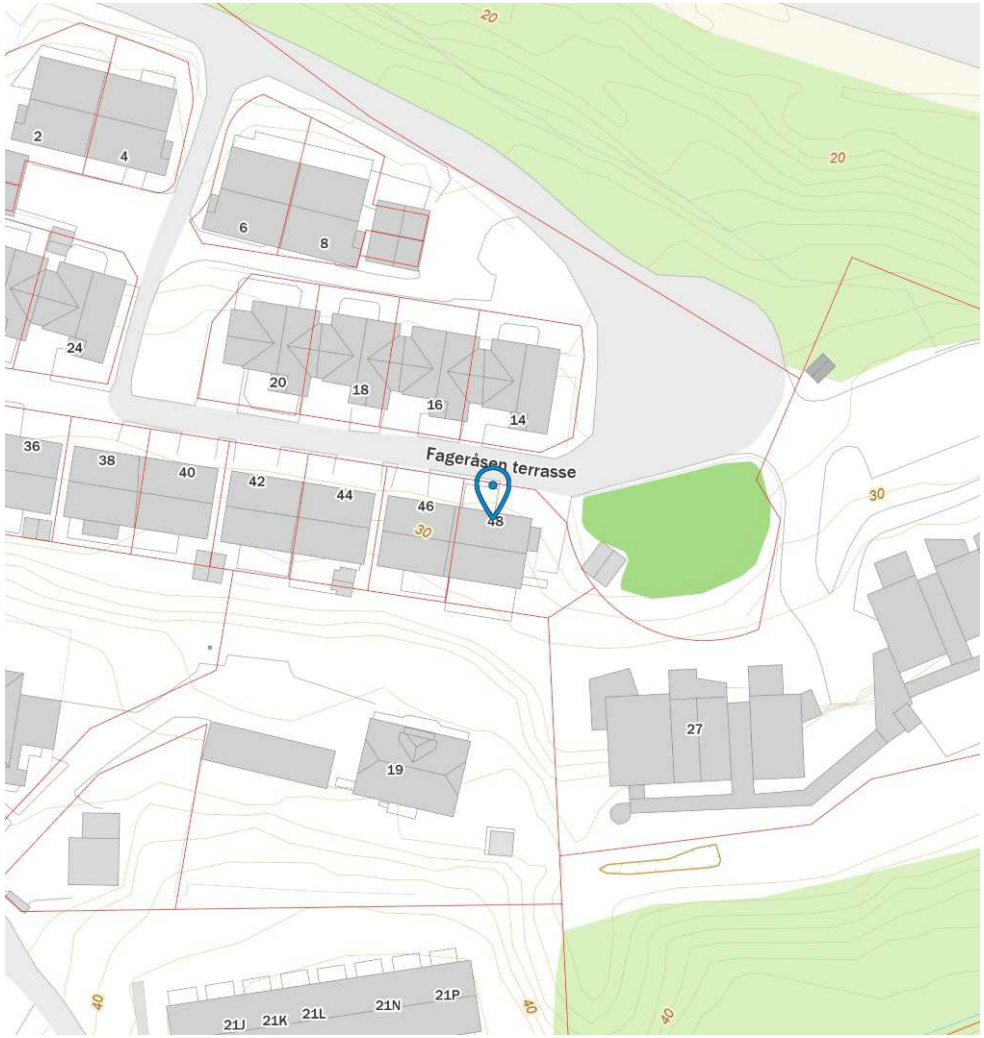


SIVILSTAND

	Langnes/Fageråsen	Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	11%	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

Tilstandsrapport

1/2-part av tomannsbolig m/garasje
Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 704

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 05.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20914-4847 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WF5008

Autorisert foretak: Motakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Grindstrand Dikvold **Vår ref:** Lars Emil Brattland

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

Thomas Grindstrand Dikvold
Uavhengig Takstingeniør
thomas@motakst.no
907 02 424

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

1/2-part av tomannsbolig m/garasje

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

Kommentar:
Deler av terrassen er plassert over eiendommens tomtegrense som kan innebære risiko for fremtidige krav om fjerning eller flytting av terrassen.

Det foreligger en avtale per epost om bruksrett til utestue, terrasse og hagebruk. Som eier har lagt i boligmappa.
Teksten for avtalen: Dersom én eller flere av eierne ikke ønsker å kjøpe del av tomtearealet, vil vi tillate fortsatt bruk av vår tomt, mot at samtlige aksepterer å fjerne eventuell bebyggelse dersom vi i fremtiden ønsker å benytte arealet. Det vil naturligvis da bli gitt varsel med god tid dersom et slikt behov skulle oppstå.

Utestue

• Det foreligger ikke tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Kommentar:
Om lag halvparten av utestuen er plassert over eiendommens tomtegrense som kan innebære risiko for fremtidige krav om fjerning eller flytting av utestuen.

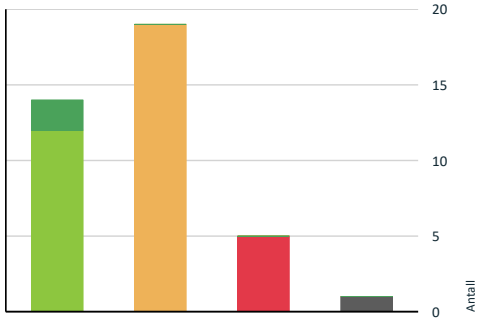
Det foreligger en avtale per epost om bruksrett til utestue, terrasse og hagebruk. Som eier har lagt i boligmappa.
Teksten for avtalen: Dersom én eller flere av eierne ikke ønsker å kjøpe del av tomtearealet, vil vi tillate fortsatt bruk av vår tomt, mot at samtlige aksepterer å fjerne eventuell bebyggelse dersom vi i fremtiden ønsker å benytte arealet. Det vil naturligvis da bli gitt varsel med god tid dersom et slikt behov skulle oppstå.

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

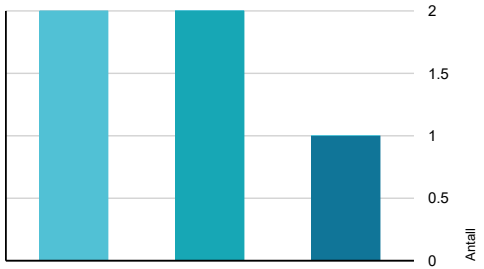
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Oppsummering av avvik

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

1/2-part av tomannsbolig m/garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

1/2-PART AV TOMANNSBOLIG M/GARASJE



Byggeår
2003

Kommentar
Igangsettingstillatelse ble gitt den 15.11.2001. Boligen ble registrert tatt i bruk den 15.11.2004. Ferdigattest ble utstedt den 18.04.2023.

Anvendelse
Boligen er p.t. ubebodd.

Standard
Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger og normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type taktekking: Steinbelagte stålplater.
Årstall: Byggeår.

Type undertak: Brettex.
Årstall: Byggeår.

Taket er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er registrert en sprekk i takplaten ved luftehatten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mose kan holde på fuktighet og forårsake økt nedbryting av tekkematerialet, noe som reduserer levetiden og øker risikoen for lekkasjer.
Mose bør fjernes og taktekkingen bør rengjøres for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risikoen for lekkasjer som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.
Sprekken i takplaten ved luftehatten bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport






TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall fra byggeår.
En luftehatt tilknyttet boligen på taket.
Fastmontert takstige til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Musesperre bør etableres for å hindre at mus tar seg inn i konstruksjonen og forårsaker skader.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre (W-sperrer).
Undertak av brettex.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling på soverommet i 1. Etasje.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

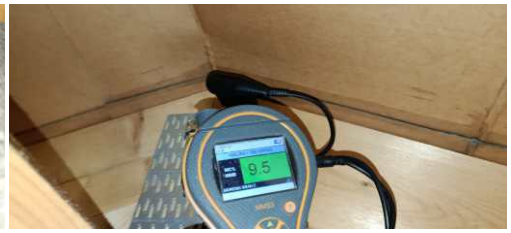
Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er utette rørgjennomføringer i under taket.
Det er utett undertak rundt pipen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må forbedres.

Utette rørgjennomføringer og utett undertak rundt pipen må utbedres for å hindre inntrengning av vann og fukt til takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Omrammingen bør monteres minimum 6 mm fra vannbrettet for å unngå vannoppsug.
Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold.

Tilstandsrapport






TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på ca. 34 m2. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra kjøkkenet.
Terrasse på ca. 16 m2. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og med ukjent fundamentering.
Balkong på ca. 3,8 m2 med malt rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er enkelte bord med råteskader.
Det er ikke montert beslag mellom terrassen i sokkelen og bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bord med råteskader bør utbedres ved å skifte ut skadede bord og gjennomføre nødvendig vedlikehold, for å sikre konstruksjonens levetid og forhindre ytterligere skade.
Manglende beslag mellom altan og vegg kan føre til vanninntrengning og råteskader, og bør utbedres ved å montere korrekt beslag som leder vann bort fra konstruksjonen.

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport




TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre. Malt stående rekkverk.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det foreligger ikke vedtekter eller avtale angående oppdelingen av det utvendige vedlikeholdsansvaret på bygningen mellom bruksenhetene.

TG 1 Garasje m/bod

Beskrivelse

Støpt betonggulv mot grunn.
Yttervegger av lettklinkerblokker.
Garasjeport med motor.
Eier opplyser om at det mangler nøkkel til garasjeport og fjernkontroll til døråpner for garasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har laminat og fliser.
Veggene har malte og tapetserte plater.
Himlingene har malte himlingsplater.

Gulvvarme.
Sokkeletasje: Vindfang og gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulvet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak ved knirk, men dersom omfanget øker bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere mulighet for utbedring av gulvkonstruksjonen, for å unngå ytterligere skade eller redusert komfort.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i sokkeletasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 11 mm.

Målt avvik i 1. Etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 6 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.
Type: Lukket vedovn.
Alder: Byggeår.

Sotluke montert i sokkeletasjen.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn skal være utført i 2019, ingen anmerkninger.
Skorsteinen ble sist feiet 2024.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har fliser.
Veggene har plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måleresulat: 14,2 Vekt%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Veggoppbygging i boden:
Veggen er foret ut ca. 12 cm. Vindsperre, isolasjon, dampsperre og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at det er benyttet dampsperre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å følge med på fuktutviklingen i veggen, da bruk av dampsperre bak plater mot terreng kan føre til opphopning av fukt og økt risiko for skjulte fuktskader over tid.
Regelmessig kontroll bør gjennomføres for å avdekke eventuelle endringer i fuktforholdene, slik at tiltak kan iverksettes før skader oppstår.

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp av tre som strekker seg mellom etasjene.
Høyde på rekkverk: Ca. 90 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 10 cm.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 10 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører.

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

Enkelte dører tar i karm/terskel ved åpning/lukking.
Terskle mellom vindfang og gang er slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas justering av soveromsdøren slik at den går fritt i karmen, for å unngå unødvendig slitasje og sikre funksjonalitet, samt utbedring av slitt terskel mellom vindfang og gang,









Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktsvell i himlingsplaten rundt ventilen i himlingen. Ventilasjonsrøret var ikke isolert i den første perioden etter bygging av huset, og dette ble utbedret av tidligere eier. Takplatene ble ikke byttet.
Det er noe svertesopp i fugene rundt badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktsvell i himlingsplaten rundt ventilen kan indikere tidligere fuktproblemer knyttet til ventilasjonsrøret. Himlingsplatene bør vurderes byttet.
Svertesopp i fugene rundt badekaret bør fjernes, og fugene bør rengjøres og eventuelt fornyes for å hindre videre vekst av sopp, som kan føre til dårlig inneklima og ytterligere forringelse av fugene.






1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

Gulvet er tilnærmet flatt fra sluk og ut mot midten av gulvet, og har kun svakt fall fra veggene.

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

Fallforholdene til sluk bør utbedres for å oppfylle forskriftskrav og sikre tilfredsstillende avrenning.
Mangelfulle fallforhold øker risikoen for vannansamling på gulvet, som igjen kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende områder.




1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Videre bør tilstanden på membran og sluk undersøkes nærmere, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

Det er en sprekk og noe fuktsvell i laminatplaten ved vasken.

Konsekvens/tiltak

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av laminatplaten ved vasken for å hindre videre fuktskader og forringelse av innredningen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til ytterligere skade på innredningen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig spalte under dørbladet for å sikre nødvendig tilluft til våtrommet.

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er tekket med malte plater.
Himling er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ikke benyttet veggplater som er beregnet for våtrom i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport

Uegnede materialer i våtsoner bør fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå risiko for fuktskader og følgeskader på konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til gjeldende krav for å unngå risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom. Manglende fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.





SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er ikke benyttet vanntett sjikt i våtsonen ved dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må etableres vanntett sjikt i våtsonen ved dusjen for å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen.
Manglende vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport









SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, utslagsvask, veggmontert blandebatteri, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blandebatteriet til utslagsvasken har lekkasje ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Blandebatteriet til utslagsvasken bør utbedres eller byttes for å hindre videre lekkasje, da lekkasje kan føre til fuktskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er ikke tilstrekkelig spalte under dørbladet for å sikre nødvendig tilluft til våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



SOKKELETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong og rørsjakt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at det er usikkerhet knyttet til tilstanden i vegg bak våtsone, noe som medfører risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvene har laminat.
Veggene har malte og tapetserte plater.
Vegg over benkeplaten har fliser.
Himlingene har malte himlingsplater.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte tre fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Det er enkelte hakk i kanten av benkeplaten samt noe slitasje bak vasken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av skader på benkeplate og bunnplate i benkeskap.

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk ut via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket har lav eller ingen funksjon.
Det mangler en knapp på avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avtrekksviften og kanaltilkoblingen bør kontrolleres for funksjon, og manglende knapp bør erstattes. Filter bør renses eller skiftes.
Manglende eller dårlig fungerende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør).
Rørskapet er plassert på bad/vaskerom i sokkeletasjen.
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er registrert utettheter i rørskapet, og det er mye rust i bunnen av skapet.
Det er irr på enkelte deler av samlestokken.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør utbedres utettheter i rørskapet, og rust i bunnen av skapet må fjernes og årsaken til rustdannelse kartlegges og utbedres.
Konsekvensen av utettheter og rust i rørskapet er økt risiko for vannskader og korrosjon på rør og tilkoblinger, noe som kan føre til lekkasjer og bygningsmessige skader.






TG 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i vaskerom/bad og bod i garasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Det er drypplekkasje på avløpsrøret til utslagsvasken i vaskerom/bad i sokkeletasje. Røret er underdimensjonert, tett og mangler vannlås.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Drypplekkasje på avløpsrøret til utslagsvasken i vaskerom/bad må utbedres umiddelbart for å forhindre fuktskader og luktproblemer.
Røret bør skiftes ut til riktig dimensjon og det må monteres vannlås for å sikre korrekt funksjon og hindre kloakklukt.
Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader på bygningskonstruksjonen og redusert brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport



TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Villavent fra byggeåret plassert på kaldloftet.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Den teoretiske levetiden for det balanserte ventilasjonsanlegget er oppbrukt.
Aggregatet er plassert på kaldloftet, noe som kan medføre risiko for kondensdannelse i anlegget.
Panelet har tydelige brune svimerker og tegn til varmeskade rundt indikatorlysene

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Aggregatet bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da plassering på kaldloft kan medføre økt risiko for driftsproblemer og kondensskader over tid. Eldre anlegg har også økt sannsynlighet for feil, noe som kan påvirke inneklima og ventilasjonens funksjon.
Kontrollpanelet må skiftes ut grunnet brannfare, da konsekvensen av varmegangen kan være brannutvikling eller skader av ventilasjonsanlegget.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Flexit FX 200 plassert i bod i sokkeletasjen. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic av ukjent dato i trappeoppgang.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumpen mangler deksel.
Utedelen er montert på vegg, og kondensvannet ledes ned på terrassen mot sokkelveggen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å kontakte autorisert servicepersonell for gjennomgang og eventuell service av varmepumpen, for å sikre videre drift og redusere risiko for driftsstans eller redusert effekt.
Det anbefales å montere nytt deksel på varmepumpen.
Manglende service og høy alder på anlegget øker risikoen for plutselige feil, redusert energieffektivitet og behov for utskiftning.
Det bør etableres en løsning som fører kondensvann fra pumpen vekk fra bygningen, f.eks dryppanne e.l.





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2020 plassert på badet i sokkeletasjen.
Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfanget.
Siste kontroll fra Linea AS ble utført den 25.01.2022.
Kontrollresultat: Det lokale eltilsyn viser til kontroll av elanlegg i Fageråsen terrasse 48, utført den 25.01.2022. Vi har nå mottatt tilbakemelding fra registrert elvirksomhet som bekrefter at påviste feil er utbedret,
saken avsluttes derfor fra vår side.

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

Spørsmål til eier

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er dokumentert at det elektriske anlegget er kontrollert av fagperson innenfor de siste 5 år. Anlegget forutsettes derfor å ha vært i tilfredsstillende stand på kontrolltidspunktet.

Det er ikke grunnlag for å anbefale utvidet elkontroll nå, forutsatt normal bruk og jevnlig vedlikehold.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.
Ukjente masser rundt boligen.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør.
Grunnmursplast med klemlist.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drenssvikt kunne være forventbart.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og er utvendig malt.

Tilstandsrapport

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

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

Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast via kommunalt nett.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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 mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

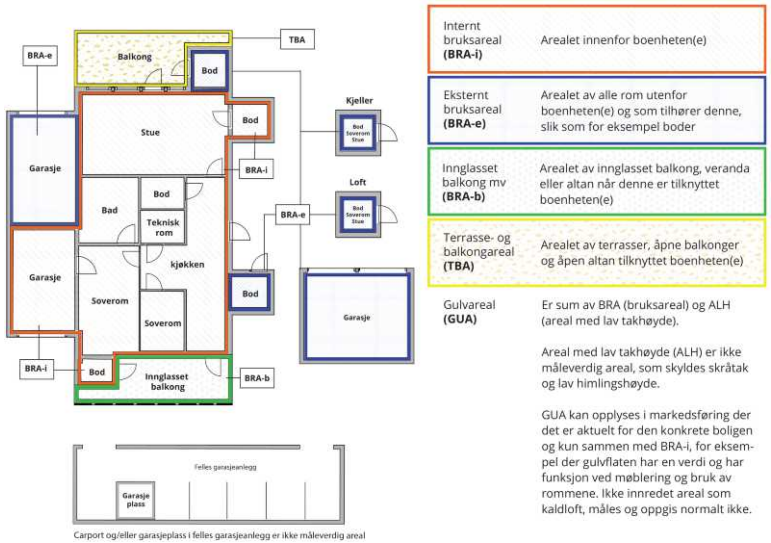
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

1/2-part av tomannsbolig m/garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	67			67	38
Sokkeletasje	42	20		62	16
SUM	**109**	**20**			**54**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom		
Sokkeletasje	Bod, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, vindfang, gang	Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kommentar:
Deler av terrassen er plassert over eiendommens tomtegrense som kan innebære risiko for fremtidige krav om fjerning eller flytting av terrassen.

Det foreligger en avtale per epost om bruksrett til utestue, terrasse og hagebruk. Som eier har lagt i boligmappa.
Teksten for avtalen: Dersom én eller flere av eierne ikke ønsker å kjøpe del av tomtearealet, vil vi tillate fortsatt bruk av vår tomt, mot at samtlige aksepterer å fjerne eventuell bebyggelse dersom vi i fremtiden ønsker å benytte arealet. Det vil naturligvis da bli gitt varsel med god tid dersom et slikt behov skulle oppstå.

Nyere håndverkstjenester

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

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

Kommentar:
Om lag halvparten av utestuen er plassert over eiendommens tomtegrense som kan innebære risiko for fremtidige krav om fjerning eller flytting av utestuen.

Det foreligger en avtale per epost om bruksrett til utestue, terrasse og hagebruk. Som eier har lagt i boligmappa.
Teksten for avtalen: Dersom én eller flere av eierne ikke ønsker å kjøpe del av tomtearealet, vil vi tillate fortsatt bruk av vår tomt, mot at samtlige aksepterer å fjerne eventuell bebyggelse dersom vi i fremtiden ønsker å benytte arealet. Det vil naturligvis da bli gitt varsel med god tid dersom et slikt behov skulle oppstå.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Martin Varnvatn Sanderøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	704		0	258.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Fageråsen terrasse 48

Hjemmelshaver
Sanderøy Martin Varnvatn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, om lag 1,9 km fra sentrum av Mo i Rana. Nærmere bestemt i Fageråsen terrasse. Boligen ligger med kort avstand til butikk (ca.400 meter), kjøpesentere, parker, restauranter, helårs hoppbakker i Fageråsen og andre kultur/fritidstilbud i Mo i Rana sentrum. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til turmuligheter på Mofjellet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til Konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Fageråsen, østre del", plan-ID 2084. Ikrafttredelse 15.06.1999.

Om tomten

Opparbeidet tomt med noe plen. På oversiden av bygget er det en terrasse/markplatt.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 259 m².

Kommuneplan

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

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 vertikaldelte tomannsboliger og småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i garasje, i innkjørsel og ved siden av huset.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjellerytttervegger av betong. Etasjeskillet er av trebjelkelag,
Yttervegger av isolert bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Vinduer og dører av tre med 2-lags isolerglass.
Saltak takkonstruksjon (W-sperrer), taket utvendig tekket med profilerte sandstrødde stålplater.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		14 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Utestue



Anvendelse
Innredet tilleggsbygg med funksjonell tilknytning til terrasse.

Byggeår
2015

Kommentar
I flg. tidligere salgsopplysninger.

Standard
Utestuen holder generelt god standard.

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

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bygget er fundamentert på støpte søyler, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon.
Yttervegger av reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.
Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Utestuen har en dør som er skjev og skadet, som må låses med hengelås.

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

Fageråsen terrasse 48 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 704
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.05.2026	Utført av Motakst AS.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.05.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	12.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Grunnkart	05.05.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	05.05.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	05.05.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	06.05.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	26.03.1999	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	18.04.2023	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer og kontrollrapport ligger i boligmappa.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	13.05.2026	

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.

bankID SIGNERT 05.05.2026 Sanderøy, Martin Varnvatn

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

Martin Varnvatn Sanderøy

Boligen

Fageråsen Terrasse 48
8624 Mo I Rana

1833-20/704/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Utslagsvask på vaskerom har tett avløp.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon og forsterking av dør til anneks.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Ja**

Tett avløp i sluk på gulv på vaskerom

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Rinor AS
   Beskrivelse av arbeidet: Spylt rent, åpnet og inspisert

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nilsen Elektro Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Retting etter eltilsyn: - Bytte av felles jordfeilbryter for fire kurser til automatsikringer med jordfeilbryter - Byttet sikring til kurs for varmepumpe til 2x10A C jordfeilautomat - opplegg fra garasje til 2 stk eksisterende utelys - 2-pol bryter ved stikkontakt i garasje

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Anneks på terrassen bak huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Treg dør på anneks

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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.



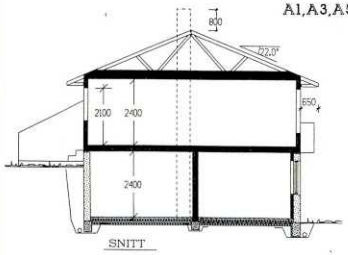
BIJAG NR 7.



HOVEDPLAN 67.3 m² BRA

A1,A3,A5,A7 OG A9

A2,A4,A6,A8 OG A10



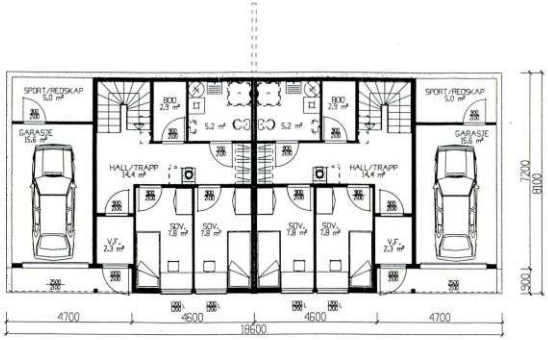
Tillatelse nr. 96/199 behandlet av
Vedtak nr. 96 i Formannskapet
Dato 27/9-99
Tegning godkjent
Vilkår: se følgeskriv
Mor byggningssjefen

Tiltakshaver: HUS OG BO I AS			Vestlandshus
Leverandør:			
HUSTYPE: A	FASADER / SNITT	DATO 26.03.99	TEGNINGS NR. 502
Byggeplassens adresse: Fagerasen byggefelt–Mo kommune		REV.1 REV.2 REV.3	PROSJ.NR. 501S
Gnr. / Bnr.	ER TEGNING KONTROLLERT I HT. SJEKKLISTER ?	SKALA 1 : 100	

Vestlandshusgruppens arkitektkontor – 6018 Ålesund – Tlf. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.

BIJAG NR 8.



UNDERETASJE 42.8 m² BRA + 5.5 m² SPORTSBOD

Tillatelse nr. 96/199 behandlet av
Vedtak nr. 96 i Formannskapet
Dato 27/9-99
Tegning godkjent
Vilkår: se følgeskriv
Mor byggningssjefen

	BRA	B/åkt.	BA	BRA-K
Underetg.plan	42,80	0,5	21,40	42,80
Hovedplan	67,30	1,0	67,30	67,30
Utv. bod underetg.	5,00	0,5	2,50	0
Sum 1 m²	115,10		91,20	110,10
GRUNNFLATE (M²)				142,9
BEBYGD AREAL (M²)				153,7

Tiltakshaver: HUS OG BO I AS			Vestlandshus
Leverandør:			
HUSTYPE: A	PLAN UND. ETG.	DATO 26.03.99	TEGNINGS NR. 501
Byggeplassens adresse: Fagerasen byggefelt–Mo kommune		REV.1 REV.2 REV.3	PROSJ.NR. 501S
Gnr. / Bnr.	ER TEGNING KONTROLLERT I HT. SJEKKLISTER ?	SKALA 1 : 100	

Vestlandshusgruppens arkitektkontor – 6018 Ålesund – Tlf. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.

Rana kommune

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

Vi gjør oppmerksom på at det kan være avvik mellom det som registrert i arkivene våre og den faktiske situasjonen på en eiendom eller i et byggverk. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av den informasjonen vi oppgir i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

- Stemmer tegningene med virkeligheten?
  Hvis det er avvik mellom tegningene og den faktiske situasjonen, bør man sjekke om de endringene som er gjort er søknadspliktige.
- Stemmer antall bruksenheter med registreringene i eiendomsregisteret?
- En byggetillatelse gjelder i 3 år fra den ble gitt.
  Hvis man har søkt og fått en tillatelse, men arbeidene ikke har startet opp innen 3 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Hvis man fortsatt ønsker å gjennomføre de arbeidene det var søkt om, må man søke på nytt.
- I noen tilfeller kan selve tiltaket være unntatt søknadsplikt, men det kan likevel være nødvendig å søke om dispensasjon. Eksempler på dette er byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø eller byggegrensen mot vei.
- Hvis man oppdager noe som er ulovlig, kan man i mange tilfeller søke om byggetillatelse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Fritidsboliger

- Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976. Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte
- Plassering av fritidsboliger nærmere enn 100 meter fra sjø var søknadspliktige fra 1965.
- Bygging og endringer av fritidsboliger som er gjort etter 1976, er søknadspliktig. Eksempler på dette er nybygg, tilbygg, påbygg og veranda over 50 cm over bakken.

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

Organisasjonsnummer:
872 418 032

- Hvis man har flere udaterte tilbygg eller ombygginger, kan man søke om disse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

Boligbygg

Kommunen mangler en del dokumenter for boliger fra før kommunesammenslåingen i 1964 og andre eldre bygg.

Vær oppmerksom på om det er gjort søknadspliktige endringer sammenlignet med de siste godkjente tegningene. Er det oppført tilbygg eller påbygg? Er bruken av noen rom endret fra tilleggsdel til hoveddel? For eksempel fra boder og lagerrom til soverom, stue eller bad? Dette er spesielt vanlig i kjellere eller på loft. En endring i hvordan man bruker et rom kan være søknadspliktig.

Utleie og boliger med flere boenheter

Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleie. Man kan leie ut rom eller areal så lenge de blir brukt til de formålene de er godkjente for. En boenhet er selvstendig når den

- har egen inngang
- har alle hovedfunksjonene for bolig (stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett)
- ikke har gjennomgang til andre bruksenheter

En selvstendig boenhet må i tillegg oppfylle alle de relevante kravene i arealplaner og byggteknisk forskrift, for eksempel krav til brannceller, uteareal, parkering osv.

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

Opplysningene om bygninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningene faktisk er. I matrikkelen registrer kommunen bygninger og endringer i dem blant annet ut fra hva vi som bygningsmyndighet har tillatt. Kommunen skal også registrere opplysninger fra andre kilder, som for eksempel seksjonering, befaringer osv. Det betyr at det som er registrert i matrikkelen ikke nødvendigvis stemmer med det vi har tillatt etter plan- og bygningsloven. Det som er oppført i eiendomsregisteret kan altså ikke brukes som fasit på hva kommunen har gitt «tillatelse» til. Dette avgjøres ut fra de vedtakene kommunen har gjort, først og fremst etter plan- og bygningsloven.

Revidert 9. mai 2023

RANA KOMMUNE

4 2 F J Z / 6831935 Geomatikk
20/704 BYG B1 - Ferdigattest

FERDIGATTEST

(Plan- og bygningslovens prg. 99 nr 1)

Arbeidssted	**Fageråsen Terrasse 48, 8624 Mo i Rana**
Gnr / bnr / fnr	**20/704**
Byggets art	**Del av vertikaldelt 2 manns bolig.**
Tiltakets art	**Nybygg**
Tiltakshaver	**Hus og Bo I AS**
Ansvarlig søker	**PRE Bygg A/S**

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (jfr. dog eventuelle merknader nedenfor).

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra kommunen (jfr. pbl. § 93)

Merknader: Røykvarsler og brannslukkingsutstyr skal være montert. Takstige skal være fastmontert. Husstige skal være tilgjengelig på eiendommen. Husnummerskilt skal være oppsatt før bygget tas i bruk.

Tilknyttet offentlig vann/kloakk: Ja/ja
Vannmåler:
Bruksareal: 131 m² BRA

Med hilsen
Eiendoms- og oppmålingskontoret 17.06.2003

Roald Elsfjordstrand
for eiendoms- og oppmålingssjef

Jan-Arild Sørvik
saksbehandler
Tlf: 75 14 52 77

Kopi til: Adm.kontoret,(kontoret for eiendomsavgifter)
Feiemesteren
HAF
EOK- kart

Kontoradr.:	Postadr.:	Telefon:	Telefax:	Bankgiro:	Giro før skatt:	Organisasjonsnr.:	E-postadr.:
Rådhuset	Boks 173 8601 Mo i Rana	75 14 50 00	75 14 50 01	6428.05.25004	7855 05 18332	872 418 032	postmottak@ranakommune.no Internettadr.: www.rana.kommune.no

RANA KOMMUNE
Saksnr.: Løpenr.: Bygningsnr. (fylles ut av kommunen) Byttes saksnr.
00101502 6423 (20/704/1/1)
Kontor: EOK | 12 JUNI 2003 | Saksbeh.: JAS | Side | av
Arkiv: 2423/79

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

plan- og bygningsloven (pbl) § 99

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
	20	704			
Adresse: Fageråsen Terrasse 48			Postnr.: 8624	Poststed: Mo i Rana	

Det anmodes om

[X] **FERDIGATTEST** [ ] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

[ ] *Hele* tiltaket — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

[X] *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Fageråsen Terrasse nr. 48.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[X] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[ ] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved, fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	-	

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF) eller samordner (SAM) for tiltaket

Foretak: Pre Bygg A/S
Dato: 10.06.2003
Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: Knut Sandvik

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Vedlegg nr. G-

Kommunens saksnr.

Til kommune
Rana
8600 Mo i Rana

- Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
	20	704			
Adresse: Fageråsen Terrasse 48				Postnr. 8624	Poststed: Mo i Rana

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr.
Pre Bygg A/S	966 999 594
Adresse: Postboks 44	Postnr. 8601 Poststed: MO I RANA
Telefon: 75 15 87 00	Telefaks: 75 15 87 01
Kontaktperson: Knut Sandvik	Mobiltelefon:

Ansvarlig kontrollerende fagområder knyttet til tiltaket

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett av dato: og kontrollplanen av dato: 26.07.2001

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger:
Signerte sjekklister og dokumenter i henhold kontrollplan.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår:

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
10.06.2003	Knut Sandvik	Knut Sandvik

Copyright NBR nr. 5149 6-2001 Nr. 705149E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001/6-2001e

Rana kommune

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

Kommunen får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis en bygning mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Dette kan være spesielt aktuelt hvis man skal selge. Hvordan vi kan løse dette, er avhengig av når byggesøknaden ble innsendt.

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

Arbeider som er søkt om og tillatt før 1. januar 1998, skal være avsluttet med en ferdigattest. Hvis kommunen ikke har gitt ferdigattest til arbeid som er gjort før denne datoen, har vi ikke lenger lov til å gjøre det.

Hvis bygningen er søkt om og kommunen har gitt tillatelse til den, er den lovlig satt opp. Men for å kunne bruke den, må man ha en brukstillatelse som man må søke kommunen om. For å få en brukstillatelse i slike tilfeller, må det utarbeides en tilstandsrapport av et firma som har den nødvendige kompetansen. Tilstandsrapporten skal blant annet inneholde svar på om

- bygget er bygd slik det var søkt om?
- bygget er sikkert?

Hvis bygget ikke er bygd slik det var søkt om, kan det være nødvendig å søke om tillatelse for det som er annerledes enn på de opprinnelige tegningene. Hvis det er noe med bygget som gjør det farlig for liv og helse, kan ikke kommunen gi brukstillatelse før dette er rettet opp i.

Byggesøknader som er sendt inn mellom 1. januar 1998 og 30. juni 2010

Disse arbeidene skal være avsluttet med ferdigattest. Dette gjelder ikke de arbeidene som ble behandlet som meldesaker. Les mer om dette lenger ned i brevet i avsnittet «Meldingssaker – mindre arbeider det er søkt om før 1. juli 2010».

Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?

Hvis kommunen har gitt en midlertidig brukstillatelse, kan vi gi en ferdigattest nå. Hvilken dokumentasjon vi trenger for å gi en ferdigattest, er avhengig av omfanget av det arbeidet som gjensto da vi ga brukstillatelsen, og hvor komplekst dette arbeidet var. For eksempel er det nok med en egenerklæring fra eieren hvis de arbeidene som gjensto ikke var ansvarsbelagte. Hvis de derimot var ansvarsbelagte, kan vi gi en ferdigattest basert på en erklæring fra de firmaene som er ansvarlige for arbeidet.

Hvis kommunen ikke har gitt en midlertidig brukstillatelse, må enten de firmaene som hadde påtatt seg ansvaret i byggesaken, eller de nye firmaene som har tatt over ansvaret, gå god for de arbeidene som er utført. I slike tilfeller kan vi pålegge en uavhengig kontroll av de arbeidene.

Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?

For å kunne få en ferdigattest nå, må den som er ansvarlig søker søke om ferdigattest etter de kravene som gjaldt før 1. juli 2010. I noen av tilfellene er det krav om at søknaden inneholder kontrollerklæringer, en sluttrapport for avfallshåndtering, dokumentasjon på at eventuelle vilkår i tillatelsen er oppfylt osv.

Har kommunen kun gitt en rammetillatelse?
Hvis rammetillatelsen er utløpt, må det søkes på nytt. Det er egne regler for hvor lenge en rammetillatelse varer. Ta kontakt med seksjon for byggesak for å avklare dette i hver enkelt sak.

Den nye søknaden må følge dagens regelverk. Hvis det ikke har skjedd endringer som har betydning for hvordan kommunen skal vurdere søknaden, kan de eksisterende tegningene brukes i den nye søknaden.

Er ansvarlige firma konkurs? Eller opphørt?
Hvis et firma som har hatt ansvar for arbeider er konkurs, eller ikke lengre eksisterer, må et nytt firma overta ansvaret for arbeidene. Det firmaet som skal overta ansvaret, må sende inn en ny erklæring om ansvar som beskriver

- hva det tidligere ansvarlige firmaet hadde ansvaret for
- hvilket arbeid det nye firmaet tar ansvar for

Dette må de gjøre slik at det går klart fram hvilket arbeid de ulike firmaene har hatt og skal ha ansvar for.

Meldingssaker – mindre arbeider som er søkt om før 1. juli 2010

Før 1. juli 2010 var det ikke krav om at en meldingssak skulle avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal heller ikke gi en slik attest i ettertid. Dette kan gjelde garasjer, boder og lignende mindre arbeider.

Noen meldingssaker ble omgjort til vanlige byggesøknader. Disse skal ikke ha ferdigattest hvis det ikke var krav om det i tillatelsen. Hvis det ikke er gitt ferdigattest i en slik sak, må man søke om det. For å få ferdigattest i slike tilfeller, er det et krav at eieren bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med den tillatelsen som kommunen ga.

Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

Det er ingen unntak for byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010. Alle de søknadspliktige arbeidene som er søkt om etter denne datoen, skal avsluttes med ferdigattest.

Den som har søkt om tillatelse, skal sørge for at arbeidet får ferdigattest. De som kan gjøre det er

- **den ansvarlige søkeren**
  Kommunen skal ha en bekreftelse på at alle samsvarserklæringene er mottatt og at arbeidene innenfor ansvarsområdene er avsluttet. Dette gjør man ved å sende inn en oppdatert gjennomføringsplan og eventuelt en erklæring fra selvbygger.
- **tiltakshaveren/eieren**
  Tiltakshaveren/eieren skal bekrefte at arbeidene er utført i tråd med tillatelsen. Dette gjør man ved å sende inn en søknad om ferdigattest.

Er ikke arbeidet søknadspliktig?

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

Revidert 9. mai 2023

Sign:

Vedtekter for Velforeningen Fageråsen Terrasse, Mo i Rana

Vedtatt den 06.10.2002 med endringer 12. mars 2012 og 7. april 2022.

§1) Generelt.

a) Foreningens navn er: **Velforeningen Fageråsen Terrasse.**
b) Velforeningen Fageråsen Terrasse består av selveide private boenheter, med tilmålte fellesområder hvor beboerne (boenhetene) eier en ideell part hver.
c) Velforeningens formål er å fremme medlemmenes felles interesse i området med spesiell fokus på fellesområdene, og virke for stedets sosiale og fysiske miljø, og beboernes trivsel og sikkerhet.
d) Velforeningen er partipolitisk uavhengig.
e) Velforeningen er registrert i Brønnøysundregisteret med **organisasjonsnummer 997 156 714**, og alle protokoller og endringer, herunder styrets sammensetning og revisor(er), skal innrapporteres dit via Altinn.no.
f) Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.
g) Velforeningen kan ivareta stedets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

§2) Velforeningens geografiske område.

a) Velforeningens område er slik: Husstander i Fageråsen Terrasse, 8624 Mo i Rana, fra og med hus nr. 2 til og med hus nr. 48, samt oppmålte fellesområder tilknyttet området.

§ 3) Juridisk person.

a) Velforeningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

§ 4) Medlemskap.

a) Enhver som bor innenfor området er pliktig medlem.
b) Vedkommende må godta foreningens vedtekter og formål og hver boenhet må også betale den til enhver tid fastsatte Felleskostnad.
c) For å ha stemmerett på Årsmøtet må Felleskosten være betalt à jour forut for Årsmøtet, innen den fristen Årsmøtet eller styret har satt.
d) Medlemmer som flytter ut av foreningens område strykes som medlem.
e) Ved utflytting refunderes ikke innbetalt Felleskostnad.

§ 5) Felleskostnad.

a) Årsmøtet fastsetter Felleskosten som innbetales til en fastsatt frist. Medlemmer (boenheter) er pliktig til å betale Felleskostnaden innen til enhver tids fastsatte frist.
b) Medlemmer (boenheter) som unnlater å betale sin den av Felleskostnaden, kan forfølges gjennom offentlige apparat for å drive inn skyldig Felleskostnad.
c) Medlemmer (boenheter) som ikke har betalt Felleskostnad innen regnskapsårets utgang, kan strykes etter purring.
d) Strykes et medlem (boenhet), kan det ikke tas opp igjen før utestående Felleskostnad er betalt.

§ 6) Årsmøte.

a) Velforeningens øverste myndighet er Årsmøtet.
b) Ordinært Årsmøte holden en gang i året innen utgangen av mars måned.
c) Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel.
d) Forslag må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer.
e) Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på Årsmøtet, og skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet.
f) Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.
g) Alle foreningens medlemmer har adgang til Årsmøtet.
h) Årsmøtet er vedtaksført med det antall boenheter og medlemmer som møter.
i) Ingen boenhet har mer enn en stemme, og stemmegivingen kan ikke skje ved fullmakt.
j) Det velges dirigent til å lede Årsmøtet, referent og to medlemmer til å signere protokollen. Dirigenten behøver ikke være medlem i foreningen. Årsmøtets beslutninger og dissenser for forlanges protokollert – sendes samtlige boenheter ved medlemmene.
k) Årsmøtet behandler:
   i) Årsmelding
   ii) Revisorbekreftet regnskap.
   iii) Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsettelse av Felleskostnad.
   iv) Beslutninger av større betydning for velforeningen, herunder salg/fradeling av fast felleseiendom.
   v) Innkomne forslag.
   vi) Valg av styre:
   Ved valg av styre skal det velges minimum 2 personer innen Velforeningens beboere. Styret konstituerer seg selv.
   1) Det velges en Leder.
   2) Det velges en Kasserer/sekretær.
   3) Leder, Kasserer/Sekretær velges for to år av gangen.
   4) Ingen kan ha samme styreverv lenger enn 6 år av gangen, med mindre annet er bestemt.

Sign:

   vii) Valg av revisor(er)
      (1) Det velges 2 revisorer. Disse trenger ikke være innen velforeningens beboere.
      (2) Revisorene velges for to år av gangen.
      (3) Revisorene rapporterer direkte til Årsmøtet.

§ 7) Stemmegiving på Årsmøtet.

a) Et vedtak for å være gyldig, skal være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anser som ikke avgitt.
b) Valg foregår skriftlig når Årsmøtet anser dette nødvendig.
c) Ved valg til verv kan bare foreslåtte kandidater føres opp på stemmeseddelen.
d) Stemmesedler som er banke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, teller ikke og stemmene skal anses om ikke avgitt.

§ 8) Ekstraordinært Årsmøte.

a) Ekstraordinært Årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevet eller når minst 50 prosent av medlemmene (boenhetene ved beboerne) kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært Årsmøte. Innkallingsfristen er minst 14 dager.

§ 9) Medlemsmøter.

a) Medlemsmøter avholdes når styret eller beboerne finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 7 dager forut.

§ 10) Velforeningens ledelse (styret).

a) Velforeningens ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom Årsmøtene. Styret ansees som et arbeidende styre og skal etter beste evne løse felles oppgaver.
b) Styret skal:
i) Iverksette Årsmøtes vedtak og bestemmelser.
ii) Stå for velforeningens daglige ledelse og ivareta medlemmenes felles interesser overfor andre instanser.
iii) Forvalte velforeningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi.
iv) Etter behov å søke å oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
v) Etter beste evne å søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter.
vi) Representere foreningen utad.
c) Syret holder møter når Leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Sign:

d) Alle saker sog all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert.
e) Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak, også fra Årsmøtet. Alle utbetalinger skal attesteres av Leder og/eller Kasserer før utbetaling.

Regnskapsåret går fra 1/1- 31/12 hvert år.

f) Styret er beslutningsdyktig når Leder, og Kasserer/Sekretær møter. Ved stemmelikhet har fungerende Leder dobbeltstemme.
g) Styremedlemmene mottar en godtgjørelse for styreverv, fastsatt av Årsmøtet.
h) Godtgjørelse for styreverv betales etterskuddsvis.
i) Ved frafall av styremedlem utenom Årsmøte, skal gjenværende medlemmer fortsette ut perioden.
j) Ved frafall av mer enn 50 % av styrets medlemmer utenom Årsmøte, innkalles det til ekstraordinært Årsmøte for valg av nytt styre.

§ 11) Vedtektsendringer.

a) Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært Årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

§12) Oppløsning. Sammenslutning. Deling.

a) Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært Årsmøte. Blir oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært Årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsningen skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall.
b) Det kan velges er avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og år stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.
c) Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme ved at formuen tildeles – Frelsesarmeen.
d) Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.
e) Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anser ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendig vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring.

Styret skal i den forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som Årsmøtet skal stemme over.

Ved sammenslutning elle deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

Sign:

Mo i Rana 7. April 2022

_____	_____
Ronny Olsen	Merete Kant
Dirigent og Referent Årsmøtet 2022	Protokollsignatur Årsmøtet 2022

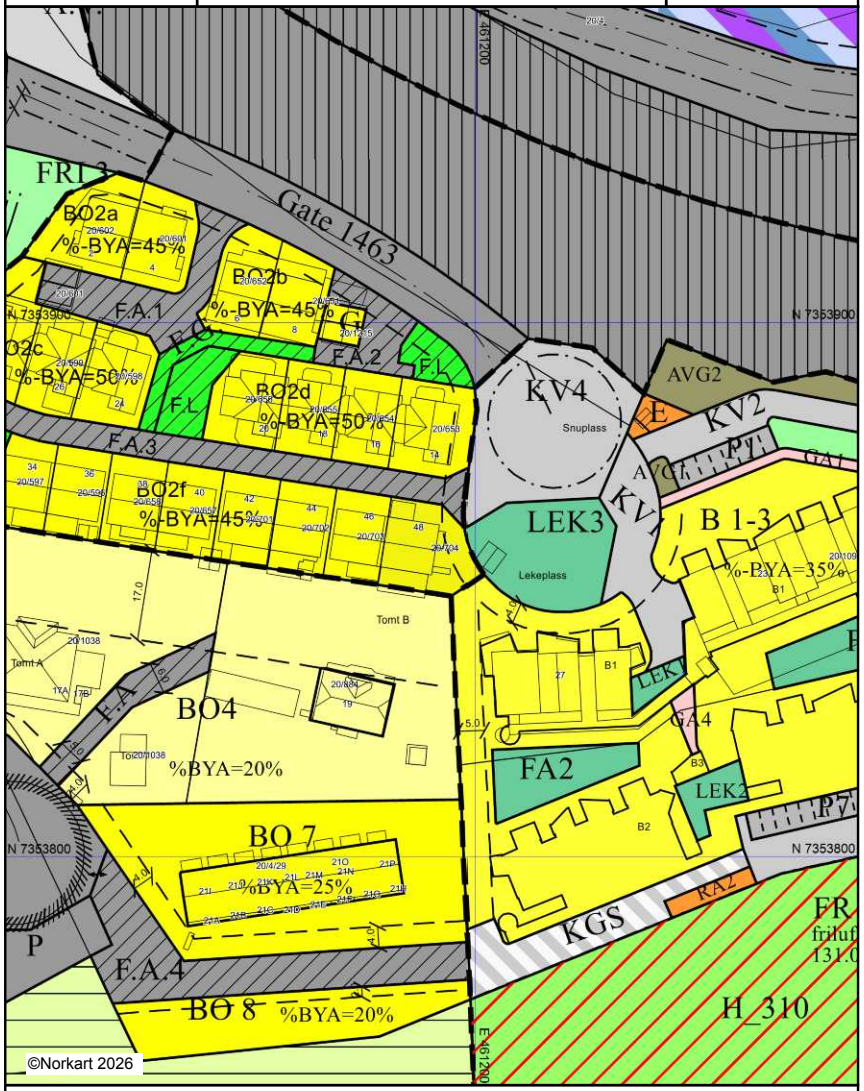
Reguleringsplankart

Rana kommune

Eiendom: 20/704
Adresse: Fageråsen terrasse 48
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Privat veg
- Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse, blokker
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Gangveg, gangareal eller gågate
- Annen veggrunn, grøntarea
- Parkering
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur l

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
- Friluftsformål

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Faresone - Ras- og skredfare

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

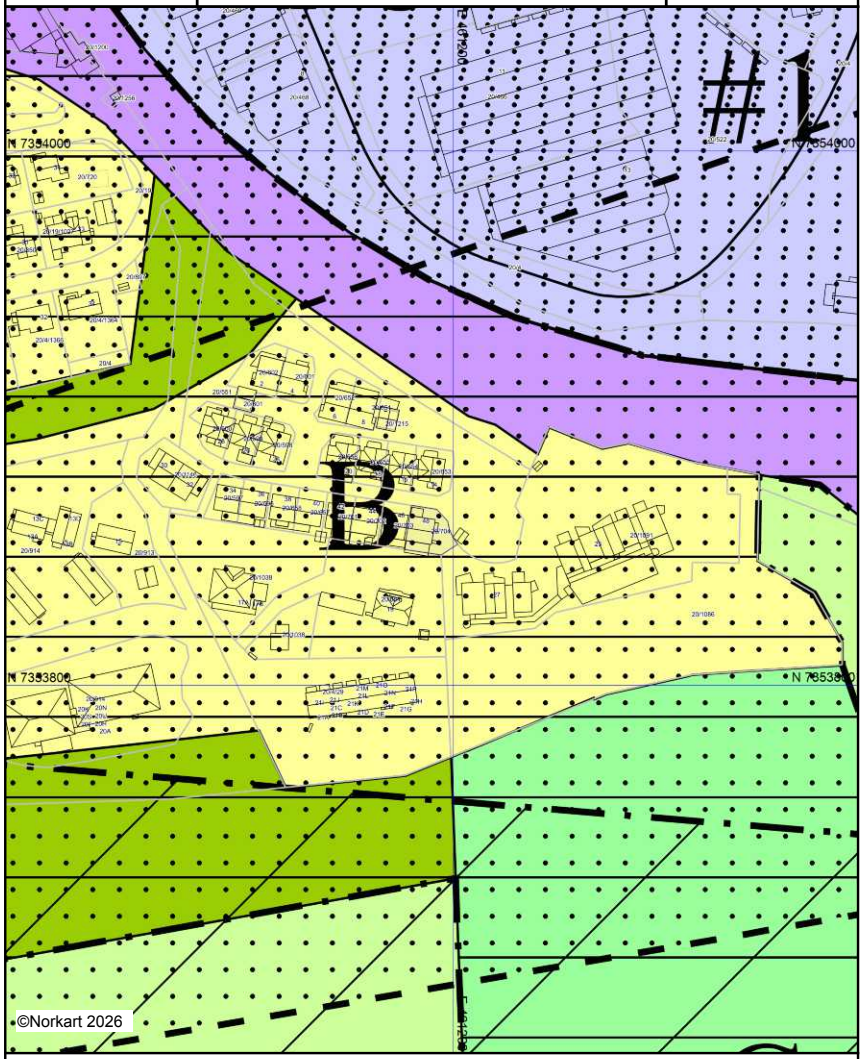
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/704
Adresse: Fageråsen terrasse 48
Dato: 06.05.2026
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.

Rana kommune

Grunnkart

Eiendom: 20/704
Adresse: Fageråsen terrasse 48
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

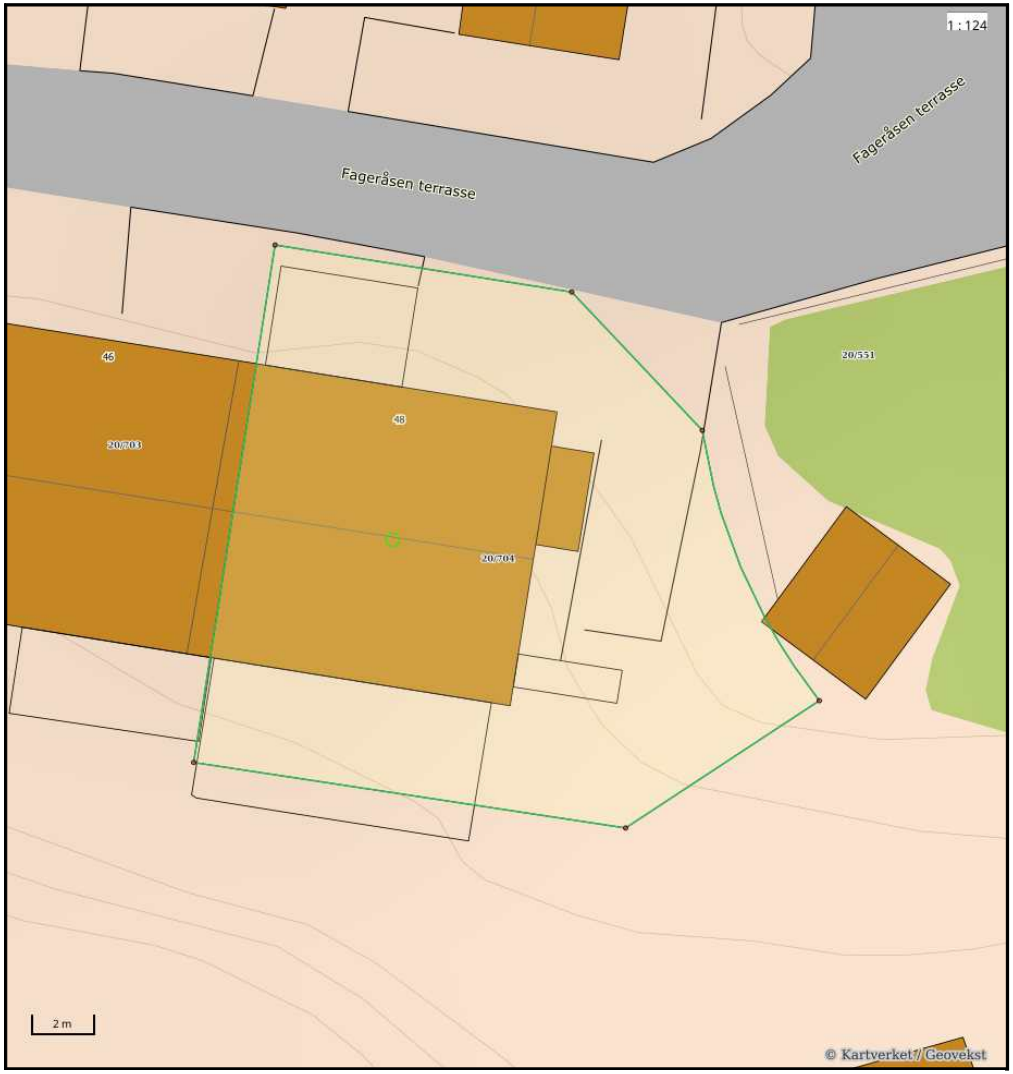


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	20	/	704	/	0	/	0

Oversiktskart

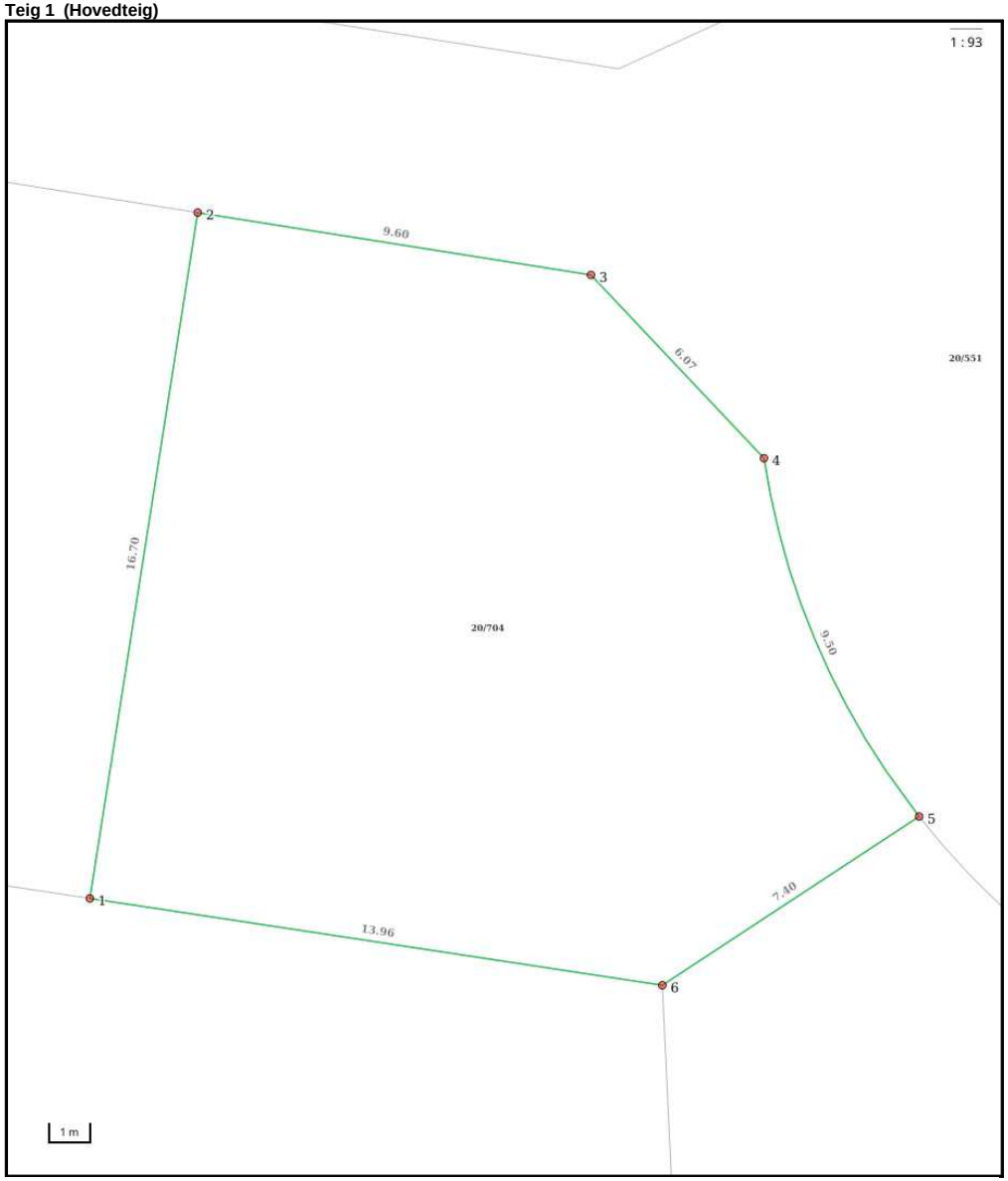


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 258,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 353 850,90	461 181,64	16,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 353 867,40	461 184,24	9,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 353 865,90	461 193,72	6,07m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 353 861,49	461 197,89	9,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-18,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 353 852,87	461 201,63	7,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 353 848,81	461 195,44	13,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

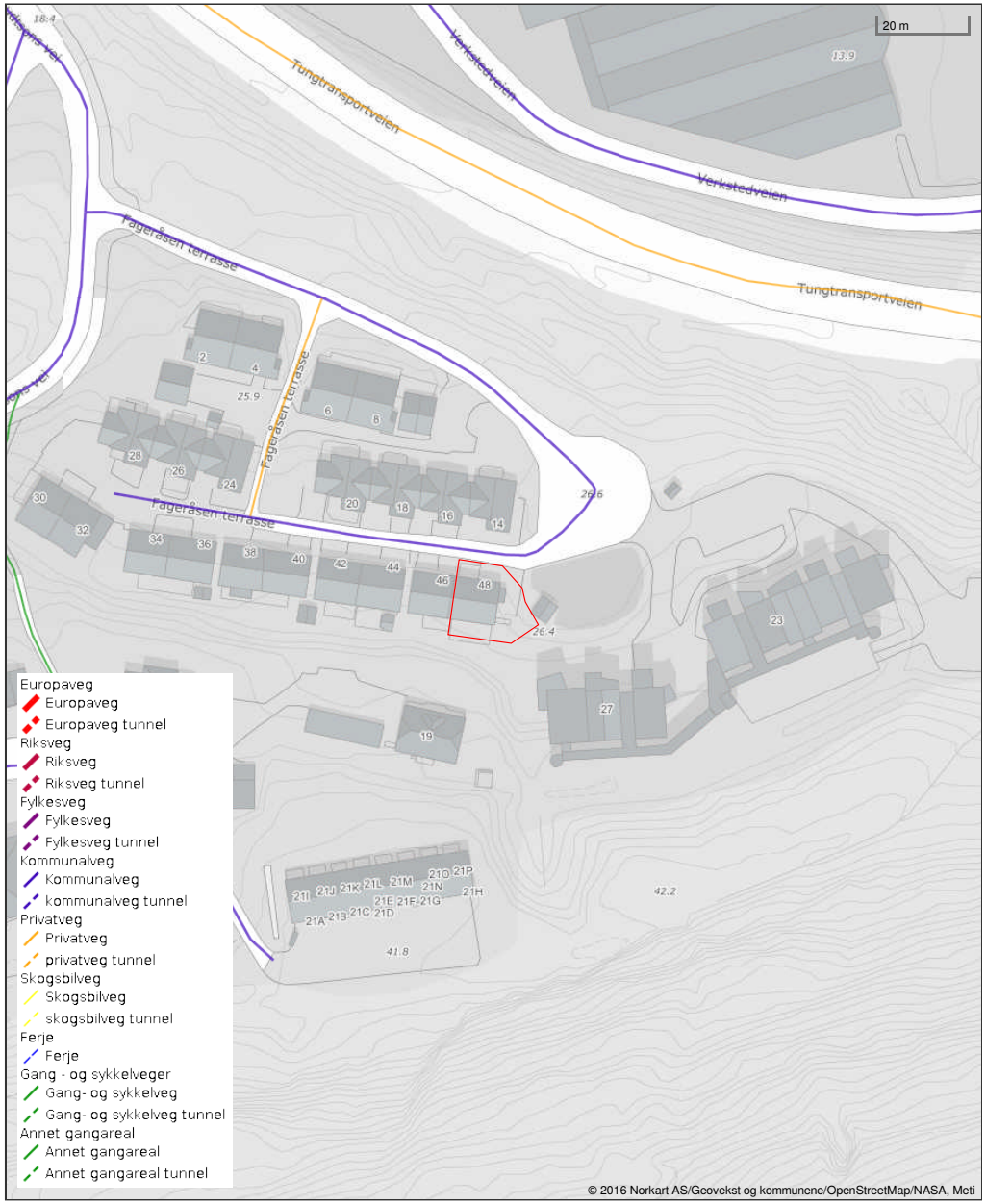
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

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.

Utskriftsdato: 06.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/704//



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.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 704	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Fageråsen terrasse 48, gatenr 1463 8624 Mo i Rana	**Grunnkrets:**	203	Fageråsen
		Valgkrets:	2	Mo
Oppdatert:	05.09.2023	**Kirkesogn:**	10030101	Mo
		Tettsted:	7631	Mo i Rana

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.06.2003	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	258,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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 eiendomsutskrift 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 Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.10.2013	Avgiver	1833/20/1086	-5 183,3
	Matrikkelført:	31.10.2013	Berørt	1833/20/538	0,0
			Berørt	1833/20/551	0,0
			Berørt	1833/20/704	0,0
			Berørt	1833/20/884	0,0
			Mottaker	1833/20/1091	5 183,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.08.2013	Avgiver	1833/20/4	-1 948,1
	Matrikkelført:	08.08.2013	Avgiver	1833/20/538	-723,0
			Avgiver	1833/20/551	-8 127,3
			Berørt	1833/20/4/29	0,0
			Berørt	1833/20/704	0,0
			Berørt	1833/20/884	0,0
			Mottaker	1833/20/1086	10 798,4
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.02.2013	Berørt	1833/20/4/29	0,0
	Matrikkelført:	28.02.2013	Berørt	1833/20/549	0,0
			Berørt	1833/20/551	0,0
			Berørt	1833/20/701	0,0
			Berørt	1833/20/704	0,0
			Berørt	1833/20/884	0,0
			Berørt	1833/20/1038	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	25.03.2009	Avgiver	1833/20/551	-174,1
	Matrikkelført:	25.03.2009	Berørt	1833/20/704	0,0
			Berørt	1833/20/884	0,0
			Mottaker	1833/20/703	174,1
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.06.2003	Avgiver	1833/20/551	-259,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/20/704	259,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fageråsen terrasse 48	Bolig	131,0	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	75,0	Rammetillatelse:	08.08.2001
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	131,0	Igangset.till.:	12.10.2001
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	17.06.2003
Oppvarming:		BRA totalt:	131,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	20314001			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			64,0		64,0				
H01	1		67,0		67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

enova

Energiattest



Adresse **Fageråsen terrasse 48, 8624 MO I RANA**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291513**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20314001**
Gårdsnummer **20**	Bruksnummer **704**
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 **2003**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **131,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **145,90 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **183,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 051 kWh**



Fageråsen terrasse 48, 8624 MO I RANA

Detaljering

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



Fageråsen terrasse 48, 8624 MO I RANA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

FAGERÅSEN TERRASSE 48

Nabolaget Langnes/Fageråsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Mobekkleira Linje 2, 200	**8 min** 0.7 km
Mo i Rana stasjon Linje F7	**18 min** 1.6 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**19 min**

SKOLER

Lyngheim skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	**9 min** 3.9 km
Hauknes skole (1-7 kl.) 196 elever, 12 klasser	**7 min** 5.2 km
Gruben barneskole (1-7 kl.) 393 elever, 20 klasser	**9 min** 4.8 km
Selfors barneskole (1-7 kl.) 149 elever, 9 klasser	**11 min** 4.7 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.) 791 elever, 47 klasser	**8 min** 2.7 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**12 min** 5.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Langneset	**9 min**
Trekanten parkering	**13 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

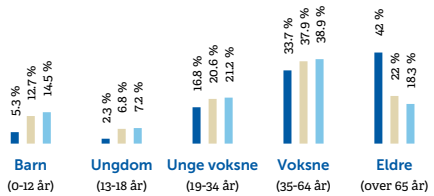
NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Langnes/Fageråsen	1 327	808
Mo i Rana	19 063	9 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Langnes barnehage (1-5 år) 65 barn	**11 min** 1 km
Kirketunet barnehage (1-5 år) 49 barn	**18 min** 1.5 km
Tusenbein barnehage (1-5 år) 64 barn	**5 min** 3.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Langneset PostNord	**5 min** 0.4 km
Kiwi Langneset	**8 min**

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. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

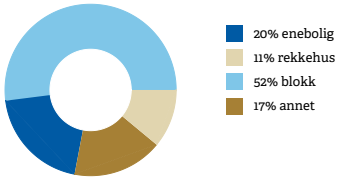
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Langnes grus Fotball	**13 min** 1.1 km
Moheia idrettspark Aktivitetshall, fotball	**21 min** 1.9 km
Feel24 Mo AMFI	**15 min**
EasyFit Mo i Rana	**16 min**

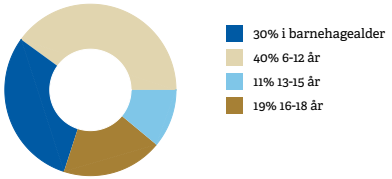
BOLIGMASSE



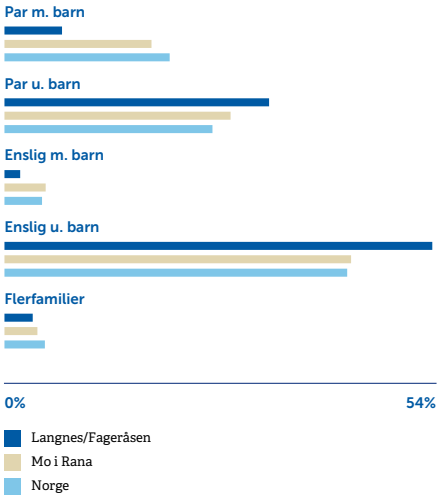
VARER/TJENESTER

Moensenteret	**11 min**
Ditt apotek Byporten	**13 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



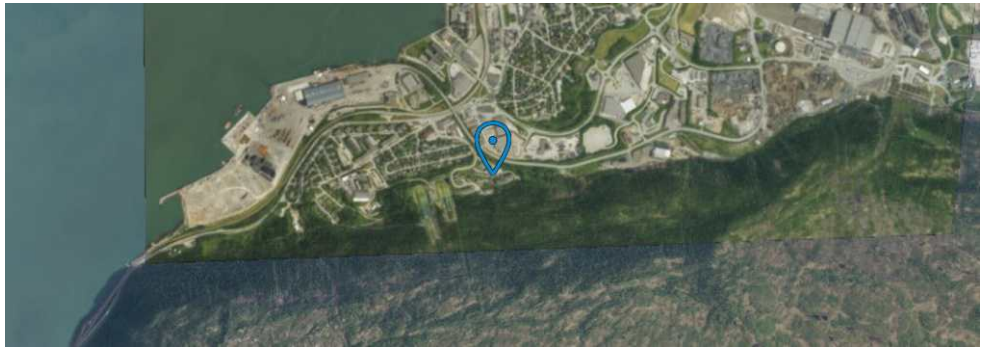
FAMILIESAMMENSETNING

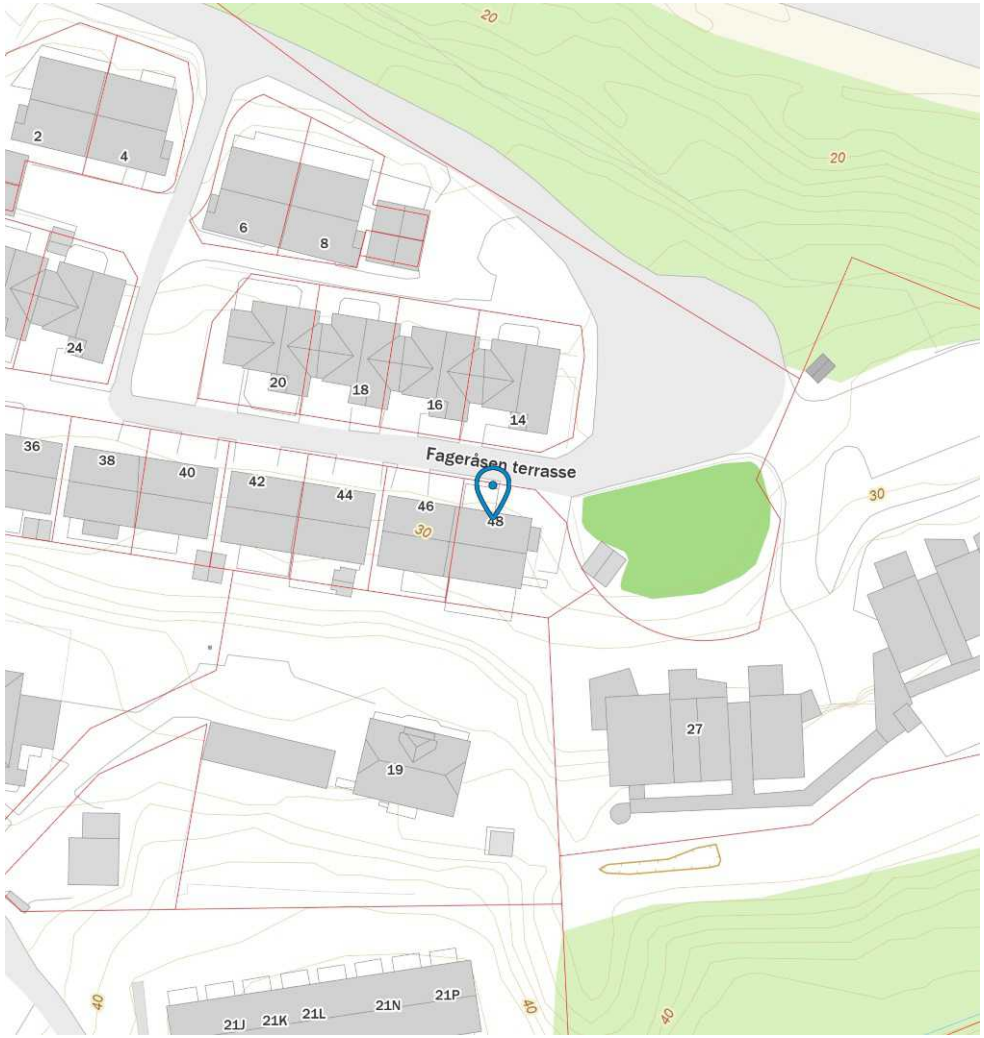


SIVILSTAND

	Langnes/Fageråsen	Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	11%	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

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: 87260117 / Henning Wolden Skog, tlf. 469 39 005
Fageråsen terrasse 48, 8624 Mo I Rana.
Gnr. 20, Bnr. 704 og Gnr. 20, Bnr. 551, 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: 87260117
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.05.2026

Henning Wolden Skog
Eiendomsmeglerfullmektig

469 39 005
henning.wolden.skog@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no