

Velkommen til

Nedre Fageråsen 2, 8624 Mo I Rana

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Nedre Fageråsen 2
8624 Mo I Rana

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1953
BRA/BRA-i	145 / 130 m²
Soverom	3

Energimerke 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.

Velkommen til Nedre Fageråsen 2!

Velkommen til Nedre Fageråsen og en romslig enebolig med gjennomtenkt planløsning. Her får du en bolig med god plass og funksjonelle løsninger, ideell for familier i alle livsfaser. Boligen inneholder 3 soverom, et trivelig kjøkken og en lys, luftig stue med direkte utgang til en stor og solrik veranda.

Eiendommen ligger i Langneset, med nærhet til alle fasiliteter Mo sentrum byr på. Her har man kjøpesentre, restauranter og butikker, offentlig transport og offentlige kontorer ca 1 km unna. Enda nærmere finner man også matbutikk, bensinstasjon, barnehage og bussholdeplass. Flotte turområder i umiddelbar nærhet, inklusiv det nye hoppanlegget!

Sees på 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!



Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Nedre Fageråsen 2, 8624 Mo I Rana

Registerbetegnelse
Gnr. 20, Bnr. 749, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 400 000,-
Omkostninger	kr	86 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 486 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 486 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 85 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 86 090,- 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 14 839.35,- pr. år 2025
Disse opplysningene er ikke tatt med i totalsummen på de kommunale avgiftene.
Feiing: kr. 761 pr. røykløp.
Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet. Sist feiet 2016.
Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Det er 4-12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.
Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 993,- pr. 2025
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: 130 m²
BRA - e: 15 m²
BRA totalt: 145 m²
TBA: 18 m²
GUA: 145.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1.etasje: BRA-i 60 kvm, TBA 18 kvm
Loftetasje: BRA-i 33 kvm
Kjelleretasje: BRA-i 37 kvm
Garasje: BRA-e 15 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
Enebolig

Parkering
Parkering i innkjørselen.

Tomt
Tomtestørrelse er 416 m² på eiet tomt.
Eiet tomteforhold på 416,8 kvm. Opparbeidet tomt med plen. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Garasjen ser ut til å flukte med tomtegrensen, men takutstikk kan se ut til å stikke ut over tomtegrensen.

Byggeår
1953 Påbygget i 1997 ifølge kommunen. Garasje oppført i ca 1971 i følge takstmann.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:

1.etasje: Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom
Loftetasje: Gang, Bad/vaskerom, 3 soverom
Kjelleretasje: Gang, Vaskerom, 3 boder

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.

Enebolig:
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 19.12.1952
og tegninger av tilbygget i stuen datert 25.11.1997. I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Kjelleretasje:
-Tegningene viser gang, vaskerom, mat, og verksted. Dagens etasje innehar gang, vaskerom og tre boder.

1. Etasje:
-Den tilbygde entréen fremkommer ikke på plantegningene. Dette er en søknadspliktig fasadeendring. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Loftetasje:
-Det ene soverommet er gjort mindre og gangen er utvidet, slik at det er separat adkomst til alle rommene fra gangen. Ikke en

søknadspliktig endring.

Fasade:
-Takkonstruksjonen på tilbygget i stuen er endret. Tegningene
viser at taket skal sammenføyes med det originale taket, mens dagens tak er lavere. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse. Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 25.09.1965, men tegningene viser en garasje med pulttak takkonstrukson, som er oppført i bindingsverk av tre. Dagens
garasje har yttervegger av betong, som utvendig er skvettpusset, og salttak takkonstruksjon. Søknadspliktig endring. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Standard
Bygget er jevnlig oppgradert, men har likavell en del vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Dette jamfør beskrivelser under konstruksjoner.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, stein/kompositt benkeplate med oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmasin, kjøl/fryseskap og induksjonstopp. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Veggene har våtromsplater. Himlingen har himlingspanel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Tilluft ved dørbladet. 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%.

Innvendige overflater:
Gulvene har laminat, parkett og belegg.
Veggene har tapet og malte panelplater.
Himlingene har himlingsplater

Vannledninger:
Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran plassert under trappen i kjelleretasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast og soil.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i kjelleretasjen.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Høiax plassert i kjelleretasjen.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og måler plassert i trapperommet til kjelleretasjen.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

TG 3
Utvendig
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1.etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 20 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i loftetasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 14 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 14 mm.

Lokal kul på gulvet ved spisestuen.
Ujenvt betonggulv i kjelleretasjen.

- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

- Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Tekniske installasjoner, Elektrisk anlegg: Det bør utføres en utvidet el-kontroll. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, samt at el-installasjonen i kjelleretasjen er uoversiktlig og har ukjent tilstand.
Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig. Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.
- Tekniske installasjoner, Branntekniske forhold: Det mangler røykvarsler i kjelleretasjen.
- Tomteforhold, Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Ukjent type drenering og fuktsikring av grunnmuren på store deler av boligen. Løs grunnmursplast.
- Våtrom, Kjelleretasje, Vaskerom, Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En
samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG IU
Våtrom, Kjelleretasje, Vaskerom, Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2
Utvendig
Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det ble registrert en del mose på taket over inngangspartiet. Mose har som kjent den egenskapen at den holder på fukt/vann. Dette kan på sikt føre til andre bygningsdeler også blir tilført/ utsatt for fukt/ vann som i sin tur kan føre til råte. Lakken har begynt å slippe i nedre kant av takplatene.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Avflasset maling på kledningen rundt om.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Råteskader i enkelte kledningsbord ved vinduene. Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.
- Dører: Det er avvik: Terrassedøren værslitt og det sprekker i treverket.
Håndtaket på terrassedøren utvendig er montert feil vei. Inngangsdøren er misfarget.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket og håndlisten er værslitt med stedvise dannelser av reinlav. Det mangler ett terrassebord ved veggen. Usikkerhet ang. dimensjonering på overheng. Balkongbjelkene som legges oppå bærebjelkene og kan krage inntil 0,3 m ut over bærebjelken uten at dimensjoneringsforutsetningene endres. Om større utkraging, se Byggdetaljer 526.411.

Innvendig
- Overflater: Det er avvik: Sår i tapeten på stuen. Misfarget belegg i entré. Stedvis knirk i gulv, og sprekk mellom tapetstaver i stuen. Det glipper mellom taklister og himling enkelte steder. Parketten i stuen har fageforskjeller/skjolder.
- Overflater Kjelleretasje: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Avflasset maling på betongveggene. Deler av gulvbelegget er skjært vekk. En del gjenstående arbeider i form av veggplater lister og avsluttinger.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Begrenset ventilering av krypkjelleren under tilbygget mot sør. Åpninger mellom pappen i stubbloftet under entré. Det er ikke etablert plast mot grunn i krypkjelleren mot sør.
- Dører: Det er avvik: Dørene i kjelleretasjen er modne for utskifting og har høyt fuktinnhold hvor de er i kontakt med betonggulvet.
- Tekniske installasjoner, Vannledninger: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
- Tekniske installasjoner, Avløpsrør: Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av soil.
- Tomteforhold, Grunnmur og fundamenter: Innsiden av grunnmuren har misfarging. Saltutslag og misfarging på grunnmuren i kjelleretasjen.
- Våtrom, Loftetasje, Bad/vaskerom, Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det mangler fuge mellom bunnlist og våtromsplater.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring

2. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: D&D Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av andre etasje. Trapperom, soverom og bad/våtrom, samt elektrisk anlegg. Alle vinduer i andre etasje og trapperom er byttet.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk. Nytt gulv og sluk støpt, membran og våtromsbelegg. Satt inn dusjkabinett.

4. Noen vinduer er lekk i pakning.

5. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: D&D Bygg AS
Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i andre etasje og trappeoppgang.

6. Noen av vinduene i første etasje lekker varme siden pakning er blitt hard.

10. Det er en gammel kjeller uten fuktsperre fikk jeg opplyst av takstmann. Så det er litt rått miljø, og noe fukt.

11. Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2005
Beskrivelse av arbeidet: Drenering mot hjørnet mot øst er fra ca.
2005.

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på. Hjørnet mot øst.

17. Det foreligger fyringsforbud grunnet at takstige ikke er fast.

23. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Elektro Mo AS
Beskrivelse av arbeidet: Både i 2016 og 2020 ble det utført arbeid. Det meste av elektrisk anlegg er byttet ut. Foreligger samsvarserklæring fra El-Team Rana og Elektro Mo.

25. Fyringsforbud grunnet takstige ikke er fastmontert.

26. Stue er bygget ut. Spisestuen er bygget på stuen og er godkjent.

39. Stekeovn er defekt.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Type taktekking: Stålplater. Tilbygget har pappshingel
Årstall: 90-tallet iflg. tildigere salgsoppgave.
Type undertak: Ukjent.
Taktekket er besiktet fra bakkenivå og fra takfot i stige.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av trobord.
Loftskillet er isolert med ca. 10-15 cm isolasjon. Synlig glasswatt på kaldloftet.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen loftetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

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

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduene i loftetasjen er fra 2019. Resterende vinduer er av eldre dato.

Dører:
Inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på ca. 18,2 m2. Rekkverket har en høyde på ca. 98 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Beliggenhet
Eindommen ligger i Nedre Fageråsen og ligger med gåavstand til sentrum av Mo i Rana, samt dagligvarebutikk, Nasjonalbiblioteket, bilforretning og bensinstasjon. Fra boligen er det kort vei til tur- og rekreasjonsområder på Mofjellet med blant annet tursti til Grotneshytta og Appelsinhaugen. Ca. 500 meter fra eiendommel ligger nye Fageråsen hoppbakker med muligheter for skihopping både sommer og vinter. Mo i Rana sentrum tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 10.11.1956. 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.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget til stuen iflg. kommunen. Dette gjelder også garasjen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

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
Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Fageråsen", plan-ID 2011. Ikrafttredelse 18.09.1952. Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 25% BYA.

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 693 870,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 775 481,-.

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
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 eindommen. 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
Thomas Vassvik

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

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 900,- (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.

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 16-06-2025 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 16.06.2025
Selgers egenerklæring, datert 26.05.2025
Bygningstegninger, datert 19.12.1952, 25.11.1997
Ferdigattest, datert 10.11.1956
Matrikkelrapport
Grunnkart, datert 13.05.2025
Reguleringsplan, datert 13.05.2025
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
Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 901 49 125
Epost: thomas.nygaard@em1nn.no

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

























Plantegning



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.

NEDRE FAGERÅSEN 2

Nabolaget Langnes/Fageråsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Langneset	Linje 2, 200	6 min / 0.5 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	14 min / 1.2 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		19 min

SKOLER

Hauknes skole (1-7 kl.)	203 elever, 12 klasser	6 min / 4.8 km
Lyngheim skole (1-7 kl.)	272 elever, 17 klasser	9 min / 3.8 km
Gruben barneskole (1-7 kl.)	423 elever, 21 klasser	9 min / 4.5 km
Selfors barneskole (1-7 kl.)	159 elever, 10 klasser	10 min / 4.4 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	824 elever, 49 klasser	8 min / 2.6 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	12 min / 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Langneset	8 min
Trekanten parkering	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

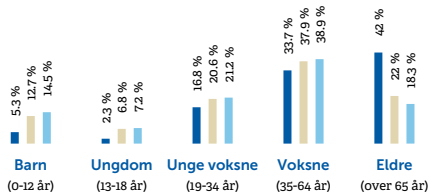
NABOSKAPET

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)	63 barn	5 min / 0.4 km
Kirketunet barnehage (0-5 år)	51 barn	17 min / 1.4 km
Tusenbein barnehage (1-5 år)	64 barn	5 min / 3.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Langneset	PostNord	4 min / 0.4 km
Kiwi Langneset		7 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

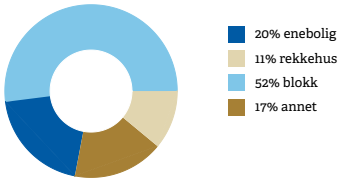
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Langnes grus	Fotball	7 min / 0.6 km
Moheia idrettspark	Aktivitetshall, fotball	20 min / 1.8 km
Feel24 Mo AMFI		14 min
EasyFit Mo i Rana		15 min

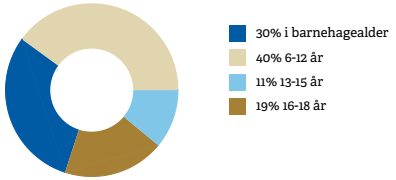
BOLIGMASSE



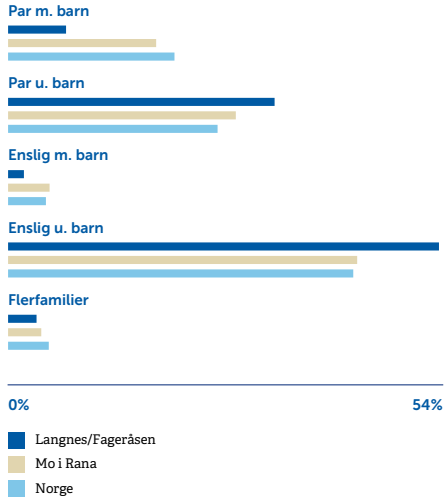
VARER/TJENESTER

Byporten Mo i Rana	9 min
Ditt apotek Byporten	12 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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
RANA kommune
gnr. 20, bnr. 749

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20914-3769 **Referansenummer:** VW1323

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

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 ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland
Uavhengig Takstingeniør
lars@motakst.no
414 85 679

Medansvarlig

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

© iVerdi 2023

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.

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert19.12.1952 og tegniger av tilbygget i stuen datert 25.11.1997.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Kjelleretasje:
-Tegningene viser gang, vaskerom, mat, og verksted. Dagens etasje innehar gang, vaskerom og tre boder.

1. Etasje:
-Den tilbygde entréen fremkommer ikke på plantegningene.

Loftetasje:
-Det ene soverommet er gjort mindre og gangen er utvidet, slik at det er separat adkomst til alle rommene fra gangen.

Fasade:
-Takkonstruksjonen på tilbygget i stuen er endret. Tegningene viser at taket skal sammenføyes med det originale taket, mens dagens tak er lavere.

Anbefaling:
- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om alle nevnte endriger.
Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.
Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.
Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Andre endringer:
Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer.

Garasje

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 25.09.1965, men tegningene viser en garasje med pulttak takkonstrukson, som er oppført i bindingsverk av tre. Dagens garasje har yttervegger av betong, som utvendig er skvettpusset, og salttak takkonstruksjon.

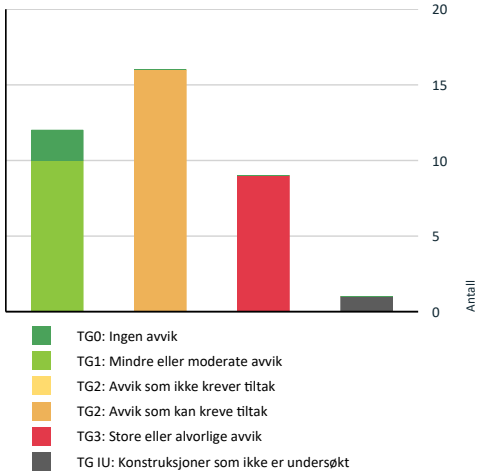
Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

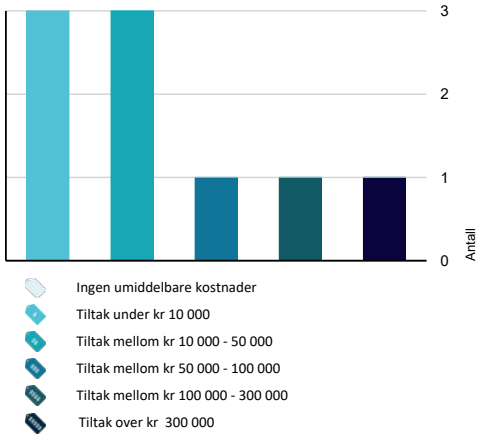
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Vinduer Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Innvendig > Overflater Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater Kjelleretasje** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Boligen ble registert tatt i bruk den 15.06.1953 iflg. matrikkelrapporten. Det foreligger ferdigattest datert 10.11.1956.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Bygget er jevlig oppgradert, men har like vel en del vedlikeholdsetterslep. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Dette jamfør beskrivelser under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Nytt kjøkken.
2019	Modernisering	Oppussing av loftetasjen med nye overflater, elektrisk anlegg, bad, røropplegg m.m.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type taktekking: Stålplater. Tilbygget har pappshingel
Årstall: 90-tallet iflg. tildigere salgsoppgave.

Type undertak: Ukjent.

Taktekket er besiktet fra bakkenivå og fra takfot i stige.

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

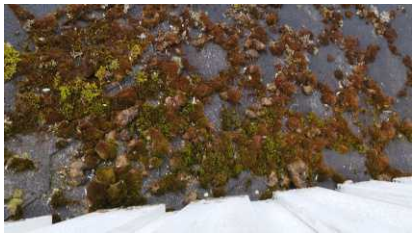
Det ble registrert en del mose på taket over inngangspartiet. Mose har som kjent den egenskapen at den holder på fukt/vann. Dette kan på sikt føre til andre bygningsdeler også blir tilført/ utsatt for fukt/ vann som i sin tur kan føre til råte.
Lakken har begynt å slippe i nedre kant av takplatene.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Mose/reinlav kan normalt sett fjernes med en kraftvask eller lignende.

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall og plast fra 90-tallet.
En luftehatt på taket.
Takstige med bøyle til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen snøfangere på taket. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere. En må være særlig oppmerksom på sikring av tak som vender ut mot atkomst til bygning, inngangspartier og lignende. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.
Vedlikehold og lokal utbedring må påregnes.




TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med stående 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 påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avflasset maling på kledningen rundt om.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av trobord.
Loftskillet er isolert med ca. 10-15 cm isolasjon. Synlig glasswatt på kaldloftet.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen loftetasjen.

Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert synlig nedbøyning i taket sett fra bakkenivå og fra takfoten i stige.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å etterisolere takkonstruksjonen. Påse at lufting av konstruksjonen blir ivaretatt ved eventuell etterisolering.
Det anbefales å etterisolere takkonstruksjonen. Påse at lufting av konstruksjonen blir ivaretatt ved eventuell etterisolering. Dersom dette skal utføres.

Dersom det skal monteres snøstoppere på taket, må takkonstruksjonen undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduene i loftetasjen er fra 2019. Resterende vinduer er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Råteskader i enkelte kledningsbord ved vinduene.
Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.
Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug. Flere vindu er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport






TG 2 Dører

Inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren værslitt og det sprekker i treverket.
Håndtaket på terrassedøren utvendig er montert feil vei.
Inngangsdøren er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av dørene må påregnes. Utskifting bør vurderes.

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 18,2 m2. Rekkverket har en høyde på ca. 98 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket og håndlisten er værslitt med stedvise dannelser av reinlav.
Det mangler ett terrassebord ved veggen.
Usikkerhet ang. dimensjonering på overheng. Balkongbjelkene som legges oppå bærebjelkene og kan krage inntil 0,3 m ut over bærebjelken uten at dimensjoneringsforutsetningene endres. Om større utkraging, se Byggdetaljer 526.411.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vedlikehold av terrassedekket og rekkverket må påregnes.
Utskifting av håndløperen bør vurderes.
Det bør gjøres undersøkelser ang. dimensjonering av overheng.

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport









TG 3 Utvendige trapper

Trapp av strekkmetall til repos ved inngangsdøren. Galvanisert rekkverk og gelender av metall. Rekkverket har en høyde på ca. ? cm.

Trapp av tre til terrassen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene har laminat, parkett og belegg.
Veggene har tapet og malte panelplater.
Himlingene har himlingsplater

Gulvvarme.
Hovedetasje: Entré.

Tilstandsrapport

Loftetasje: Bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sår i tapeten på stuen.
Misfarget belegg i entré.
Stedvis knirk i gulv, og sprekk mellom tapetstaver i stuen.
Det glipper mellom taklister og himling enkelte steder.
Parketten i stuen har fageforskjeller/skjolder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes.







TG 2 Overflater Kjelleretasje

Gulvene er av betong. Oppforet tregulv med belegg i det ene rommet.
Veggene er av betong. Innforede vegger med tapet i det ene rommet.
Himlingene har trepanel, himlingsplater og malerpapp.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Avflasset maling på betongveggene.
Deler av gulvbelegget er skjært vekk.
En del gjenstående arbeider i form av veggplater lister og avsluttinger.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjelleretasjen er moden for oppgradering/renovering.

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1.etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 20 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i loftetasjen (gang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 14 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 14 mm.

Lokal kul på gulvet ved spisestuen.
Ujenvt betonggulv i kjelleretasjen.

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

Det må gjøres nærmere undersøkelser angående kulen på guvet i spisestuen.
Kostnaden for utbedringer vil variere med tanke på omfanget, og hvilke løsninger som benyttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

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

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

Sotluke montert i gangen i kjelleretasjen.

Ildsted var ikke i bruk ved befaring.
Siste tilsyn skal være utført den 2019, sist forsøkt i 2024.
Skorsteinen ble sist feiet i 2016, sist forsøkt i 2024.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må utføres tiltak for å øke avstanden fra sotluke til brennbart materiale.
Kostnadsestimatet er satt for rehabilitering av pipeløpet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggoppbygging mot terreng (bod):
Veggen er foret ut med ca. 7cm, asfaltpapp, ca. 5 cm isolasjon og malte plater.
Det ble målt ikke registrert forhøyede fuktverdier i svillen i området hvor hulltakingen ble utført. Måleresultat

Gulvet i boden er foret opp ca. 5cm med underliggende dampsperre, tregulv og to lag belegg.

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.
Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsug i den støpte sålen. Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

Kostnadsestimatet settes for å fjerne organiske materialer. Ved gjenoppbygging av kjelleretasjen vil kostnaden bli høyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Krypkjeller

Den tilbygde entréen har en åpen konstruksjon under trebjelkelag og stubbloftsgulv.
Kryprom under tilbygget mot sør. Kryprommet er kun besiktiget fra vinduet i boden i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Begrenset ventilering av krypkjelleren under tilbygget mot sør.
Åpninger mellom pappen i stubbloftet under entré.
Det er ikke etablert plast mot grunn i krypkjelleren mot sør.

Konsekvens/tiltak
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres plast mot grunn.
Utetthetene i stubblofts gulv må tettes tilfredstillende.
Krypkjeller er en risikokonstruksjon og bør overvåkes jevnlig.

Tilstandsrapport





TG 3 Innvendige trapper

Betongtrapp til kjelleretasjen.

Malt trapp av tre som strekker seg fra 1. Etasje til loftetasjen.
Inntrinnene har laminat.
Høyde på rekkverk: Ca. 84 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 19 cm.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avflasset maling på rekkverket i loftetasjen.
Det er ikke tilstrekkelig rekkverk/sikring ved trappen i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

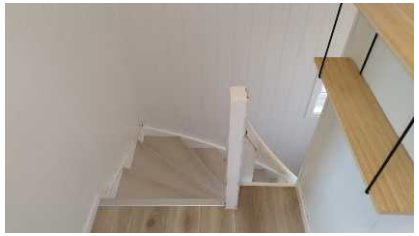
Vedlikehold og maling av rekkverk og trappevanger bør påregnes.
Det bør etableres sikring ved trappen i loftetasjen.
Rekkverk må monteres på trappen til kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, finér dører og tredører i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Dørene i kjelleretasjen er modne for utskifting og har høyt fuktinnhold hvor de er i kontakt med betonggulvet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utskifting av dørene i kjelleretasjen bør vurderes.



VÅTROM

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Badet renovert i 2019. Arbeider utført av firma.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater.
Himlingen har himlingspanel.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det mangler fuge mellom bunnlist og våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Badet fungerer med dette avviket, men er ikke godkjent iht. dagens krav. TG2 settes ut fra standardens krav til vurdering av våtrom.
Det bør etableres fuge mellom bunnlist og våtromsplater.





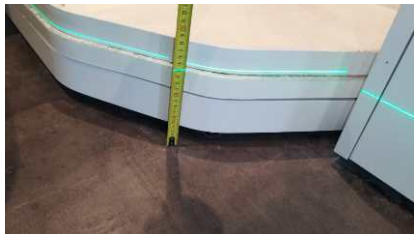
Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.





LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, vegghengt speil med lys, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.
Tilluft ved dørbladet.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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%.



KJELLERETASJE > VASKEROM

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Våtrommet har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulvet er av betong.
Veggene er av betong.
Himlingen har trepanel.

Eldre soilsluk i gulvet.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og to utslagsvasker i rustfritt stål.

Avtrekk med elektrisk vifte.
Reflektorovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vaskerommet anses som en grovkjeller og utbedringstiltak anses som ikke påkrevd. Ved eventuell oppgradering påse at rommet blir utført etter godkjente løsninger for rom under terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







KJELLERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betongvegger).

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.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, stein/kompositt benkeplate med oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmasin, kjøl/fryseskap og induksjonstopp.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran plassert under trappen i kjelleretasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport









TG 2 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast og soil.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger av soil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut ifra alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå, tidspunkt for utskiftning av avløpsrør av soil nærmer seg.



TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 **Varmepumpe**

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2015 i stuen.

Siste service ble utført for 2 år siden. Det vil bli avholdt ny service før slag/eierskifte opplyser selger.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Høiax plassert i kjelleretasjen.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-skap med automatsikringer og måler plassert i trapperommet til kjelleretasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for:
   -Installasjon i loftetasjen i takt med oppussing. 2020
   -Avslutting av kabler ved sikringsskapet i koblingsboks. 2020
   -Installasjon på badet i loftetasjen. 2020
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.
    Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, samt at el-installasjonen i kjelleretasjen er uoversiktlig og har ukjent tilstand.
    Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftinger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.
    Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det mangler røykvarsler i kjelleretasjen.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent alder. Dreneringen på hjørnet mot øst er fra ca. 2005.
Ukjente masser rundt boligen.
Taknedløpene føres ned under bakken i rør, enkelte avsluttes over terrenget.
Synlig grunnmursplast på hjørnet mot øst.
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Ukjent type drenering og fuktsikring av grunnmuren på store deler av boligen.
Løs grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: Over 300 000







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Tilbygget mot sør har grunnmur av betongfylte isolerte elementer.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.

NB!

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Saltutslag og misfarging på grunnmuren i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Fuktsikring og drenering må utbedres.





TG 0 Terrengforhold

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt nett.
Avløpsrør av plast via kommunalt nett.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2011 iflg. tidligere salgsopplysninger.

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

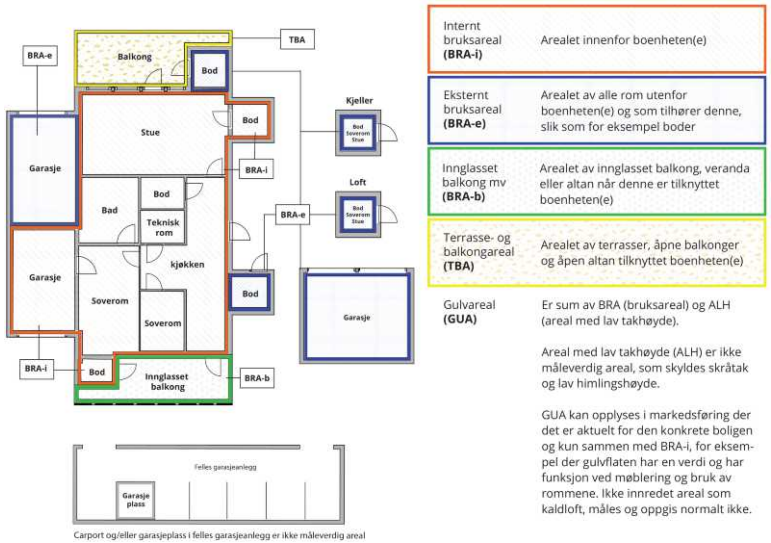
Hva er måleverdig areal?

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 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

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	60			60	18
Loftetasje	33			33	
Kjelleretasje	37			37	
SUM	**130**				**18**
SUM BRA	**130**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Stue, Spisestue, Kjøkken, Trapperom		
Loftetasje	Gang, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjelleretasje	Gang, Vaskerom, Bod 1, Bod 2, Bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert19.12.1952 og tegniger av tilbygget i stuen datert 25.11.1997.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Kjelleretasje:
-Tegningene viser gang, vaskerom, mat, og verksted. Dagens etasje innehar gang, vaskerom og tre boder.

1. Etasje:
-Den tilbygde entréen fremkommer ikke på plantegningene.

Loftetasje:
-Det ene soverommet er gjort mindre og gangen er utvidet, slik at det er separat adkomst til alle rommene fra gangen.

Fasade:
-Takkonstruksjonen på tilbygget i stuen er endret. Tegningene viser at taket skal sammenføyes med det originale taket, mens dagens tak er lavere.

Anbefaling:
- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om alle nevnte endriger.
Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.
Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.
NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Andre endringer:
Det bemerkes at det også kan være andre mindre ikke søknadspliktige bruksendringer, som er utført. Dette kan for eksempel være flytting av innvendige ikke bærende konstruksjoner, omgjøring av tilleggsdel til tilleggsdel, eller hoveddel til hoveddel. Se Dibk.no for ytterligere informasjon om søknadspliktige bruksendringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje/bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 25.09.1965, men tegningene viser en garasje med pulttak takkonstrukson, som er oppført i bindingsverk av tre. Dagens garasje har yttervegger av betong, som utvendig er skvettpusset, og salttak takkonstruksjon.

Ferdigattest:
- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på bygget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	109	21
Garasje	0	15

Nedre Fageråsen 2 , 8624 MO I RANA
Gnr 20 - Bnr 749
1833 RANA

Motakst AS
Søndre gate 2
8624 MO I RANA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.5.2025	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Thomas Vassvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1833 RANA	20	749		0	416.8 m²	Kommunekart.com	Eiet

Adresse
Nedre Fageråsen 2

Hjemmelshaver
Vassvik Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eindommen ligger i Nedre Fageråsen og ligger med gåavstand til sentrum av Mo i Rana, samt dagligvarebutikk, Nasjonalbiblioteket, bilforretning og bensinstasjon. Fra boligen er det kort vei til tur- og rekreasjonsområder på Mofjellet med blant annet tursti til Grotneshytta og Appelsinhaugen. Ca. 500 meter fra eiendommel ligger nye Fageråsen hoppbakker med muligheter for skihopping både sommer og vinter. Mo i Rana sentrum tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m

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 boliger iht. reguleringsplan for "Fageråsen", plan-ID 2011. Ikrafttredelse 18.09.1952.
Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 25% BYA.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.
Eiet tomt som har ett areal på ca. 416m²

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.

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.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i innkjørselen. Mulighet for parkering i garasjen.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.
Vinduer og dører av tre med 2-lags isolerglass

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Oppbevaring av redskaper mm.

Byggeår

1971

Kommentar

Garasjen ble registrert tatt i bruk den 12.11.1971 iflg. matrikkelrapporten.

Standard

Garasjen har enkel standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt betongsåle på grunn.
Yttervegger av betongkonstruksjon som er utvendig skvettpusset.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.
Leddheisport av tre inn til garasjen.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	26.05.2025	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Faktura er fremvist. Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke vist		Nei
Grunnkart	26.05.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	26.05.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Ligger i boligmappa.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 26.05.2025
Vassvik, Thomas

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

Thomas Vassvik

Boligen

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

Nedre Fageråsen 2
8624 Mo I Rana

1833-20/749/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: D&D Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av andre etasje. Trapperom, soverom og bad/våtrom, samt elektrisk anlegg. Alle vinduer i andre etasje og trapperom er byttet.

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

• **Ja**

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

Nytt gulv og sluk støpt, membran og våtromsbelegg. Satt inn dusjkabinett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Noen vinduer er lekk i pakning.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: D&D Bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i andre etasje og trappeoppgang.

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

• **Ja**

Noen av vinduene i første etasje lekker varme siden pakning er blitt hard.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det er en gammel kjeller uten fuktsperre fikk jeg opplyst av takstmann. Så det er litt råtten miljø, og noe fukt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

   Beskrivelse av arbeidet: Drenering mot hjørnet mot øst er fra ca. 2005.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Hjørnet mot øst.

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Det foreligger fyringsforbud grunnet at takstige ikke er fast.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
• **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?: 2020

Firmanavn: Elektro Mo AS

Beskrivelse av arbeidet: Både i 2016 og 2020 ble det utført arbeid. Det meste av elektrisk anlegg er byttet ut. Foreligger samsvarserklæring fra El-Team Rana og Elektro Mo.

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?

• **Ja**

Fyringsforbud grunnet takstige ikke er fastmontert.

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

• **Ja**

Stue er bygget ut

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Spisestuen er bygget på stuen og er godkjent.

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 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 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 øke 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?

• **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?

• **Ja**

Stekeovn er defekt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

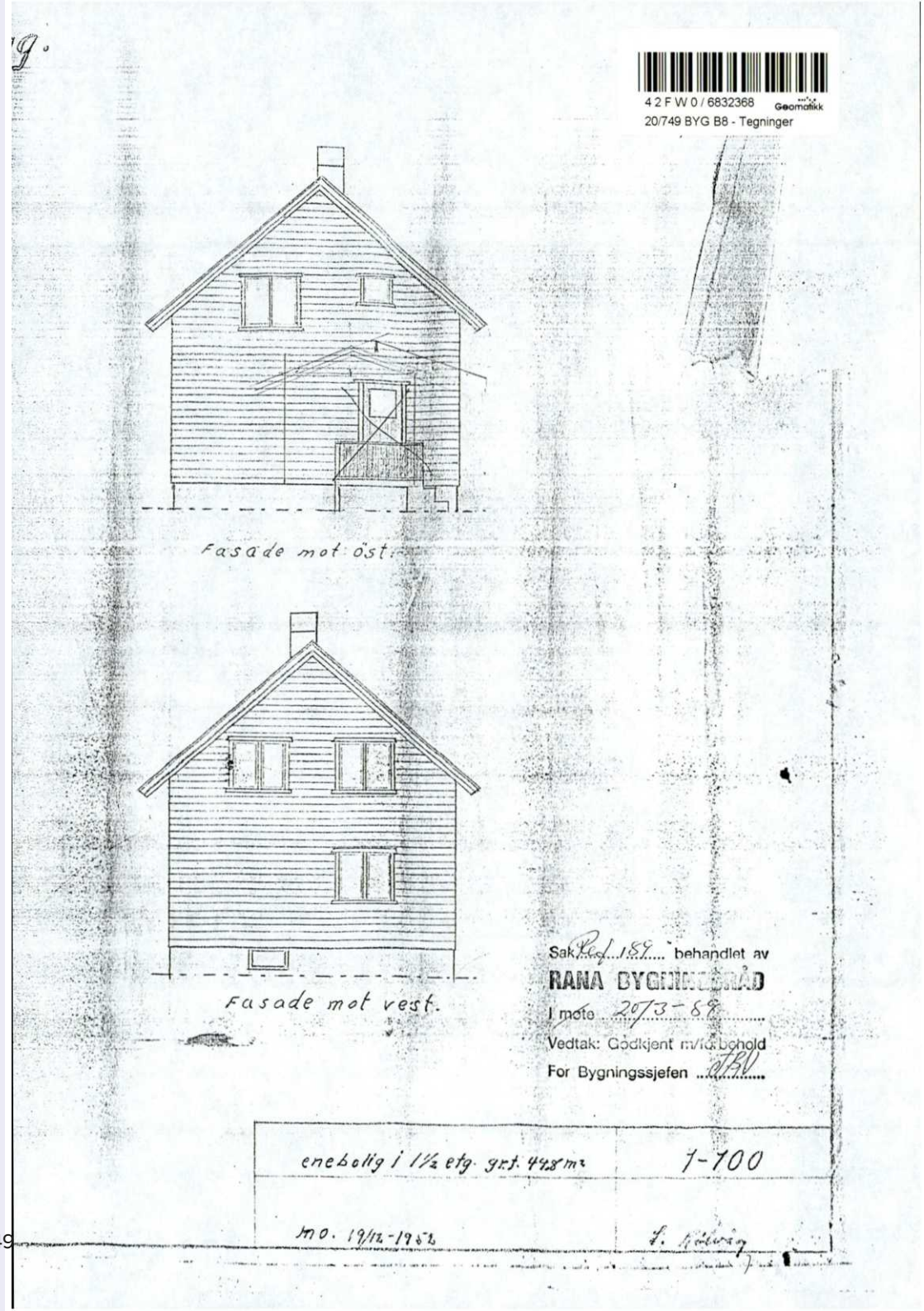
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

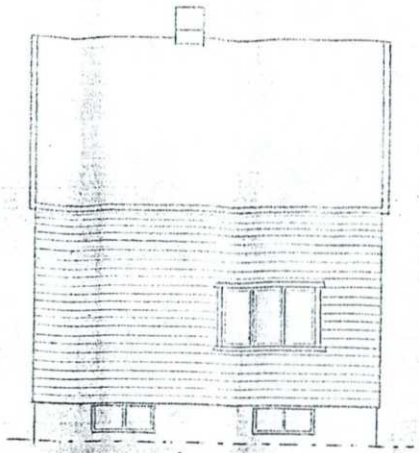
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

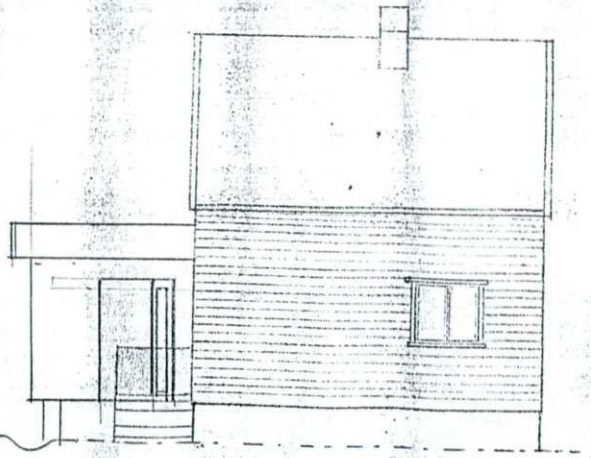
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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



1½ etasjes enebolig for S. Røli

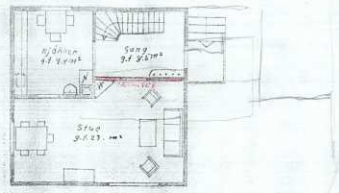


Fasade mot syd

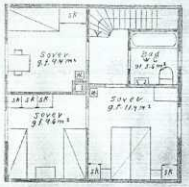


Fasade mot nord

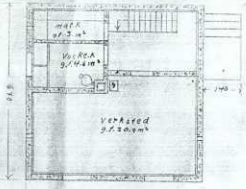
1½ etasjes enebolig for S. Rø.vaag.



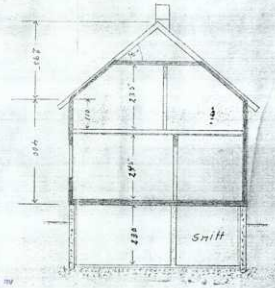
Plan av 1 etg.



Plan av loft



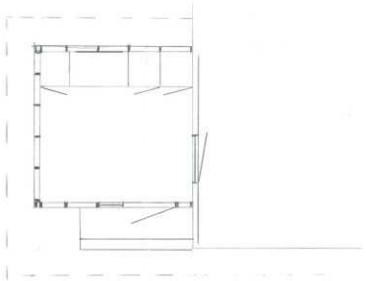
Plan av kjeller

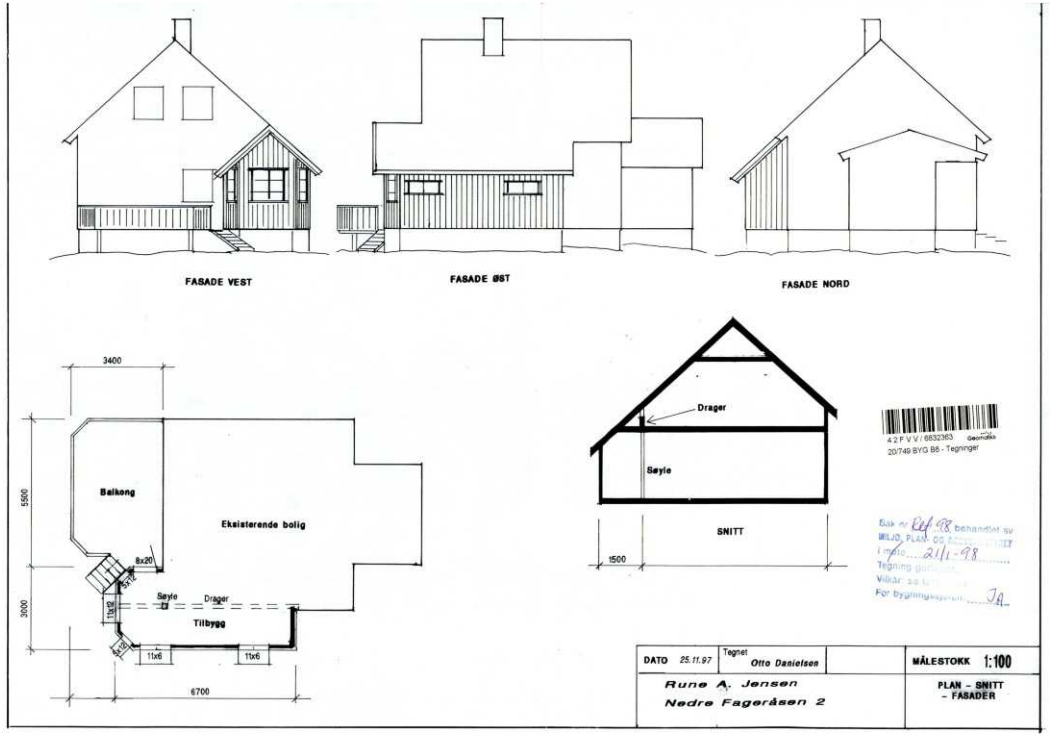


Søk 24/181 behandlet av
R... D
1 nr. 2473-89
Vedtatt Godkjent ... ...old
For Bygningsrådet

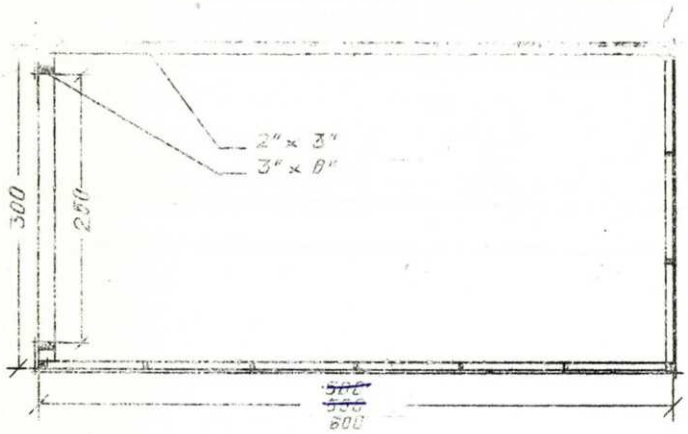
enebolig i 1½ etg m/ gf 44 m²	1-100.
mo. 14/12-1952.	S. Rølvåg

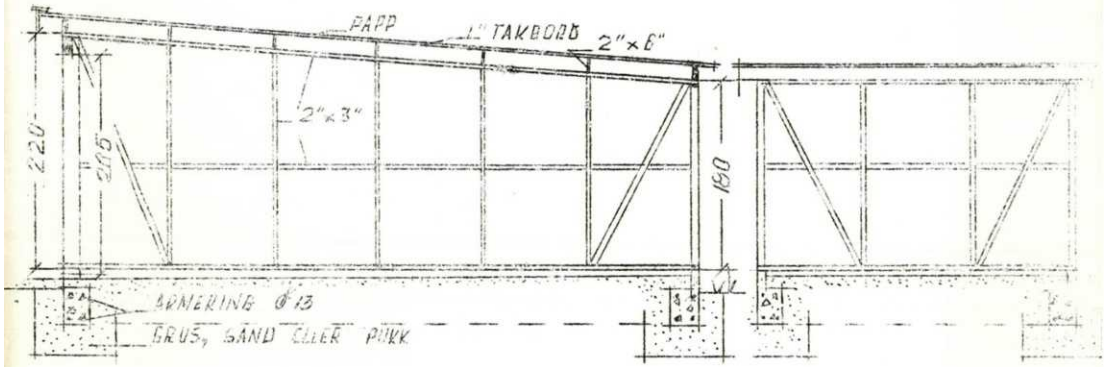


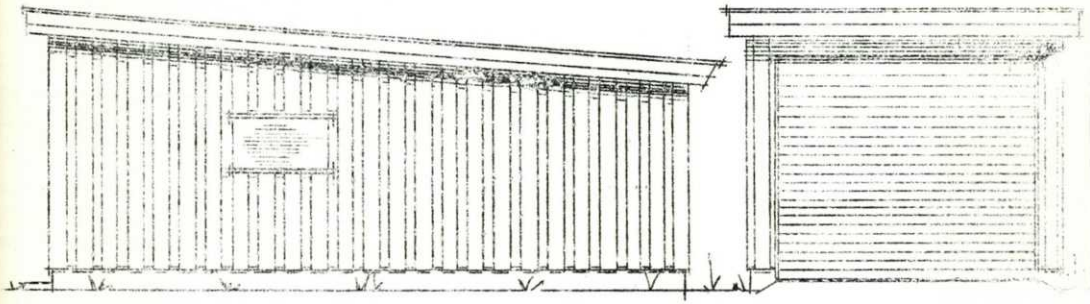



FASADE VEST
FASADE ØST
FASADE NORD
3400
5500
3000
6700
Balkong
Eksisterende bolig
Tilbygg
Søyle
Drager
8x20
11x6
11x6
1500
SNITT
4.2 F V V / 6832363
20/749 BYG B6 - Tegninger
DATO 25.11.97
Tegnet Otto Danielsen
MÅLESTOKK 1:100
Rune A. Jensen
Nedre Fageråsen 2
PLAN - SNITT - FASADER

4 2 F W B / 6832379 Geomatikk
20/749 BYG B8 - Tegninger







MÅL 1:50

GARASJE

TYPE 1, PULTTAK

BANA BYGNINGSVESEN 25.9.65

4 2 F W C / 6832380 Geomatikk
20/749 BYG B1 - Ferdigattest

-/GN

F E R D I G A T T E S T .

Herved bevitnes at det under 3. juli 1954 anmeldte byggearbeide, oppføring av tomannsbolig på tomt nr. 6 i kvartal 114, tilhørende herr Jens Langås, er utført under lovmessig tilsyn (jfr. §§ 136, 142 og 153 i bygningslov av 22. februar 1924).

Ved avsluttende synsforretning er det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Anmerkning:

Følgende arbeider gjenstår og må utføres innen 1/1-1957:

1. Isolasjon av trapperom mot kvist.
2. Friskluftsventil til bad/W.C.
3. Dampavtrekk over tak fra vaskekjeller.

MO BYGNINGSVESEN, 1o. november 1956

bygningssjef

Per Nilsen
bygningskontrollør

Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 20/749
Adresse: Nedre Fageråsen 2
Dato: 13.05.2025
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.

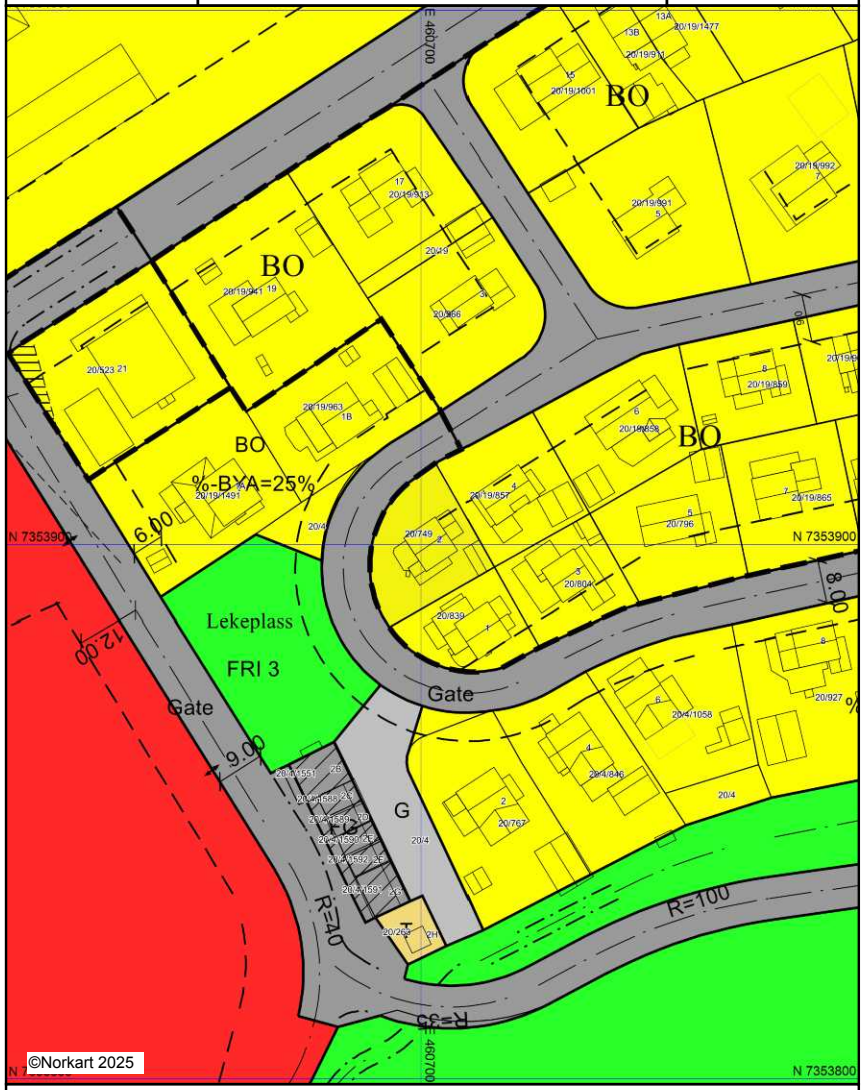
Reguleringsplankart

Rana kommune

Eiendom: 20/749
Adresse: Nedre Fageråsen 2
Dato: 13.05.2025
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/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Offentlig administrasjon
- Kjøreveg
- Gangveg
- Jernbane
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Annet spesialområde
- Fellesareal for garasjer
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Skianlegg
- Kjøreveg
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Friområde
- Havneområde i sjø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

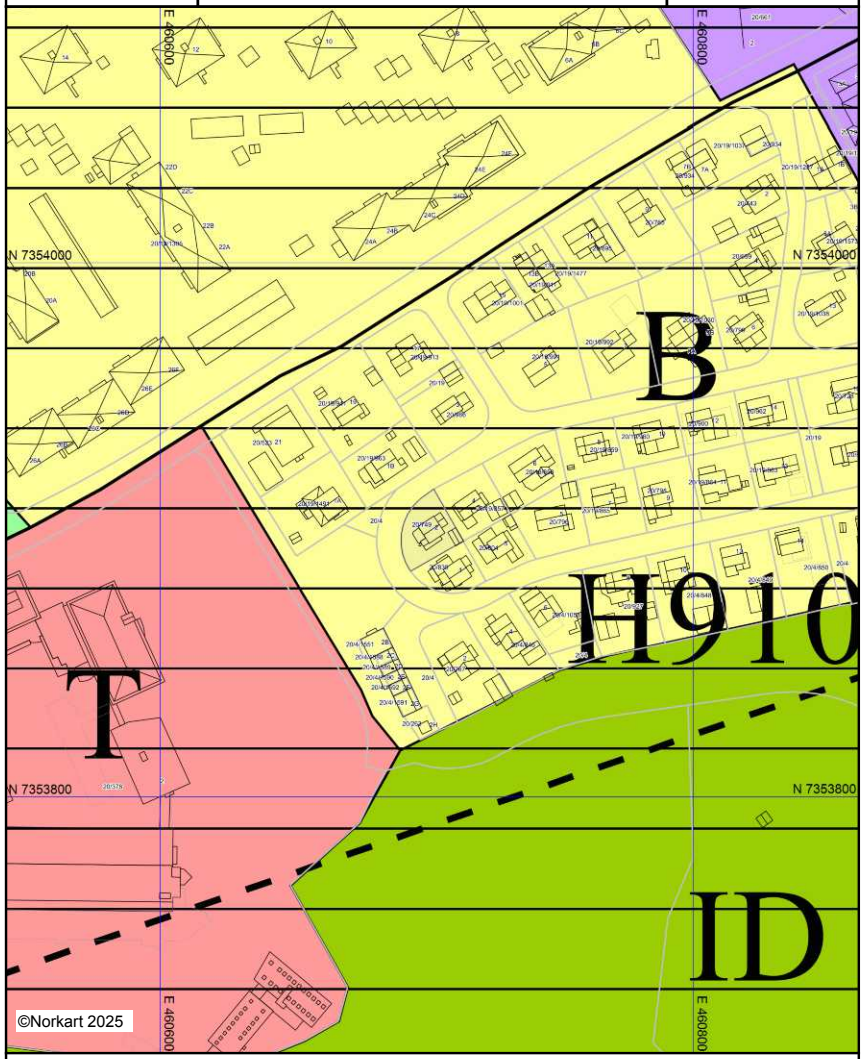
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 20/749
Adresse: Nedre Fageråsen 2
Dato: 13.05.2025
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.

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Rana	1833	-	20	/	749	/	0	/	0

Oversiktskart

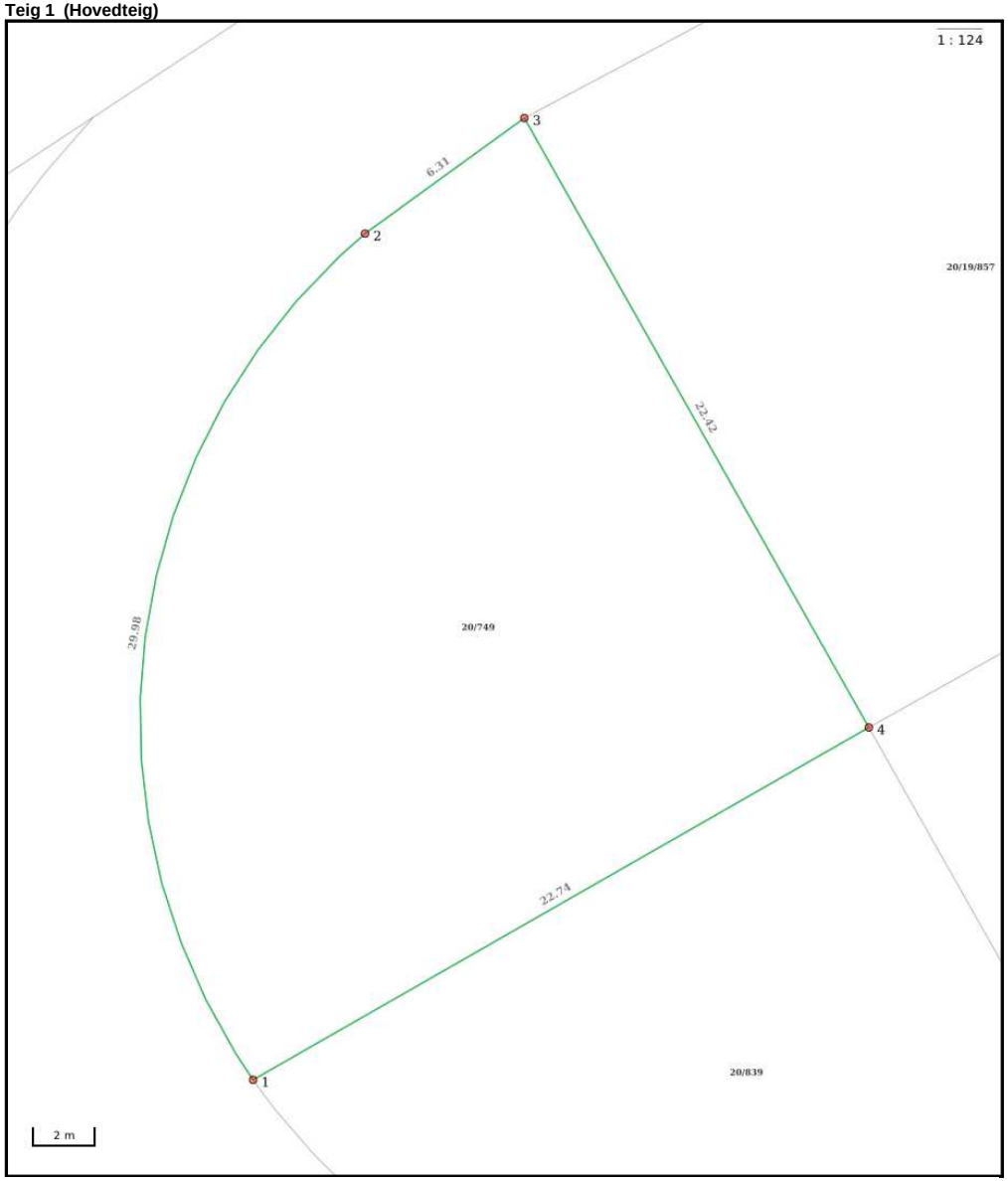


Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

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: 416,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 353 884,53	460 693,99	29,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	20,29	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 353 911,62	460 697,58	6,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 353 915,32	460 702,69	22,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 353 895,81	460 713,74	22,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

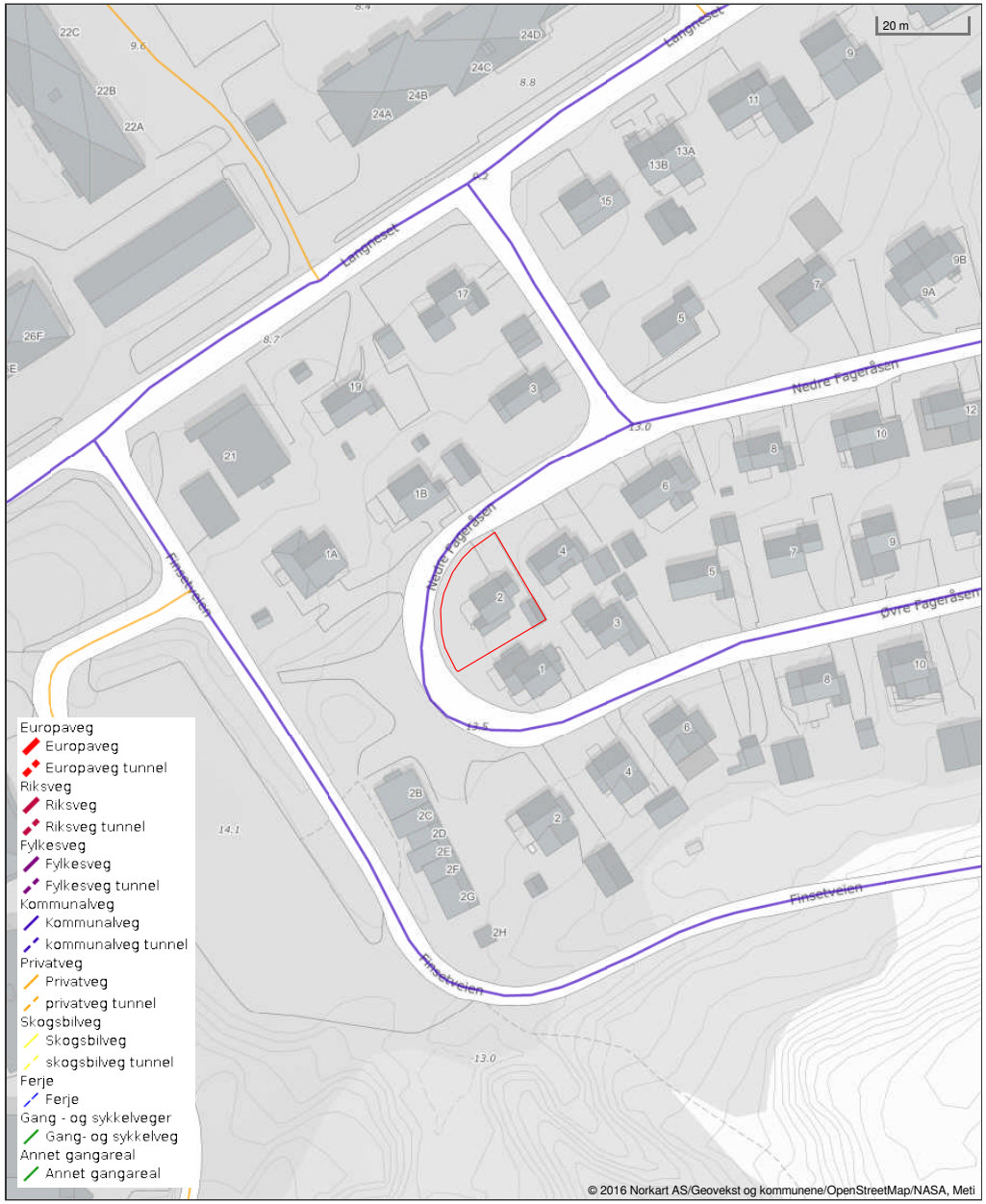
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 13.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 20/749//



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

Rana kommune

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

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

NEDRE FAGERÅSEN 2

Nabolaget Langnes/Fageråsen - vurdert av 32 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Langneset	Linje 2, 200	6 min / 0.5 km
Mo i Rana stasjon	Linje F7	14 min / 1.2 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		19 min

SKOLER

Hauknes skole (1-7 kl.)	203 elever, 12 klasser	6 min / 4.8 km
Lyngheim skole (1-7 kl.)	272 elever, 17 klasser	9 min / 3.8 km
Gruben barneskole (1-7 kl.)	423 elever, 21 klasser	9 min / 4.5 km
Selfors barneskole (1-7 kl.)	159 elever, 10 klasser	10 min / 4.4 km
Rana ungdomsskole (8-10 kl.)	824 elever, 49 klasser	8 min / 2.6 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	12 min / 5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Langneset	8 min
Trekanten parkering	10 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

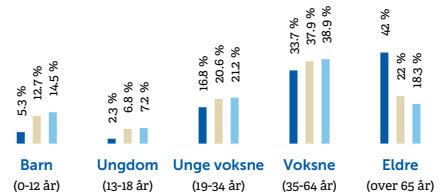
NABOSKAPET

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)	63 barn	5 min / 0.4 km
Kirketunet barnehage (0-5 år)	51 barn	17 min / 1.4 km
Tusenbein barnehage (1-5 år)	64 barn	5 min / 3.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Langneset	PostNord	4 min / 0.4 km
Kiwi Langneset		7 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 98/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

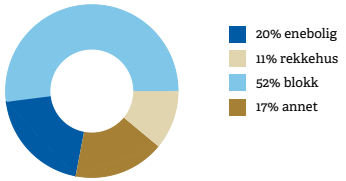
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Langnes grus	Fotball	7 min / 0.6 km
Moheia idrettspark	Aktivitetshall, fotball	20 min / 1.8 km
Feel24 Mo AMFI		14 min
EasyFit Mo i Rana		15 min

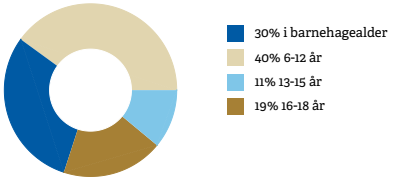
BOLIGMASSE



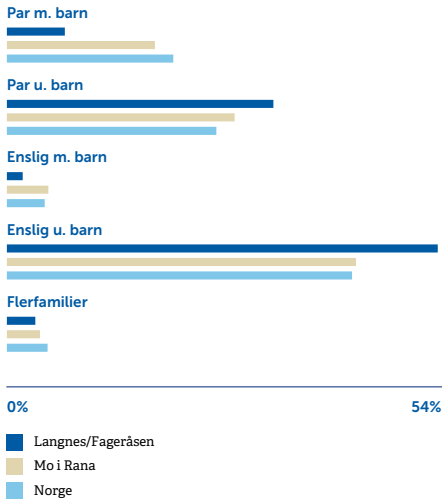
VARER/TJENESTER

Byporten Mo i Rana	9 min
Ditt apotek Byporten	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		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 2025




Sørlandsveien
Lyngveien
Langneset
Nedre Fageråsen
Øvre Fageråsen
Finsetveien
9
7
10
16
14
12
10
8
6C
6A
2
18
20F
20E
20D
20B
20A
22D
22C
22B
24E
24C
24A
3
11
15
26E
26C
26A
5
30
19
21
17
3
1B
1A
4
2
1
2C
2G
13B
11
9
7A
4
5
7
9A
6
8
10
12
9
11
12
6
4
2

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

Boligkjøperforsikring

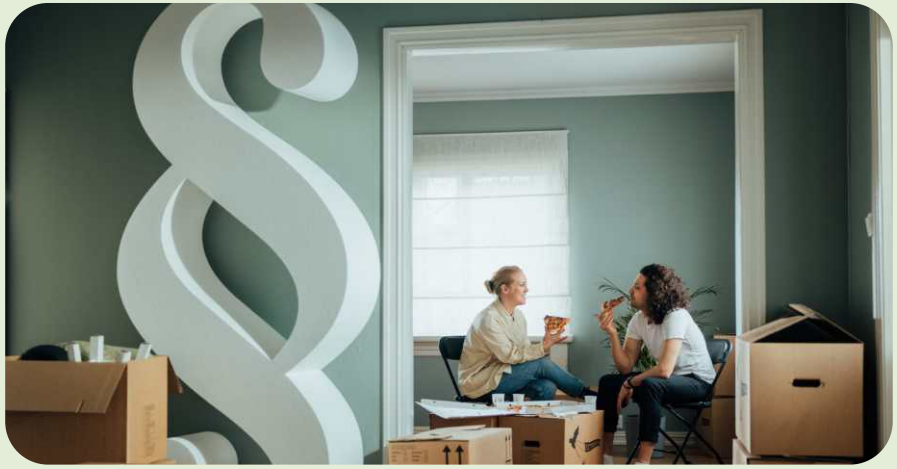
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

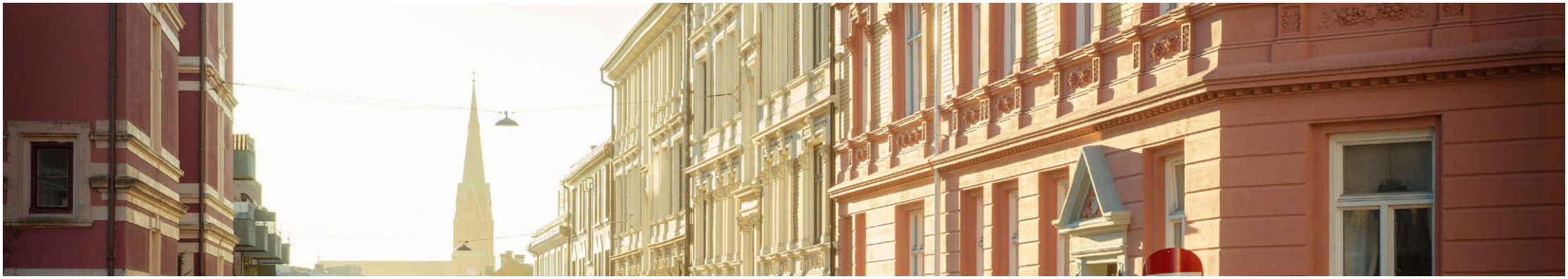
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87250103 / Thomas Nygaard, tlf. 901 49 125
Nedre Fageråsen 2, 8624 Mo I Rana.
Gnr. 20, Bnr. 749, 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: 87250103
Salgsoppgaven er sist oppdatert 19.06.2025

Thomas Nygaard
Avdelingsleder / Eiendomsmegler

901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no