

LANDBRUKSTAKST

Landbrukseiendom på Jektstranda i Sjona (nedlagt småbruk)

NESNAVEIEN 1866, 8725 UTSKARPEN

Gnr 184: Bnr 3



UTFØRT AV:

**Dag Ottar Mikalsen Bygningstekniker/ Takstmann
MNT**

Telefon: 411 11 466

E-post: dagottar@vet.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

Knut Kjønnås

Telefon: 900 61 282

E-post: knut@hbk.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør



VERDI EIENDOMSTAKST
HELGELAND



Dato befaring: 19.05.2025

Utskriftsdato: 05.06.2025

Oppdrag nr: 14111



Takstingeniørens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en takstingeniør sertifisert i Norsk takst, og som er underlagt krav til kompetanse, etterutdanning og Norsk taksts regelverk. Dette sikrer at vurderingene er objektive og upartiske. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet og uavhengighet, se Norsk takst sine etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Egne forutsetninger

GENERELLE FORUTSETNINGER

Denne takstrapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er basert på objektets tilstand slik det fremstod på befaringsdagen. Enkelte av opplysningene i takstrapporten er referert av eier/rekvirent, dette gjelder spesielt beskrivelser ifm. tidligere renovering/oppussing etc.

Takstrapporten er utført og basert på gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst samt videre avholdt etter beste skjønn og i henhold til Norsk Takst sine gjeldende lover, instruksjoner og retningslinjer for takstmenn. For nærmere beskrivelser om kravene til takstmannens integritet og kompetanse, se takstbransjens etiske retningslinjer og regler for god takseringsskikk på www.norsktakst.no.

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdisetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart.

Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp før et eventuelt salg/eierskifte finner sted.

SÆRSKILTE FORUTSETNINGER IFM. TAKSERING AV LANDBRUKSEIENDOM

Undertegnede takstmann er utdannet bygningstekniker ved Rana Tekniske Fagskole bygningslinje (1987-1989), samt ved Norges Eiendomsakademi (NEAK)/ Høgskolen i Østfold (2011-2012). Mikalsen er medlem av Norges Takseringsforbund/ Norsk Takst og hadde også godkjenning hos Det Norske Veritas (DNV-GL) i mange år, før DNV-GL la ned sin sertifiseringsordning ved utgangen av 2024. Mikalsen ble også i mai 2018 godkjent av TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) som er den fremste godkjenningssinstansen for boligtakstmenn på europeisk nivå. TEGoVA arbeider med standarder, etikk og kvalitet innenfor taksering av fast eiendom og står i samarbeid med Norsk Takst for godkjenningen av TEGoVA Residential Valuer (TRV-takstmenn).

Eiendommen er i Matrikkelen registrert som "Selveier landbruk", og det er konsesjonsplikt på eiendommen grunnet dens størrelse.

Det presiseres at undertegnede takstmann ikke er "landbrukstakstmann", men godkjent takstmann hos Norsk Takst iht. "Verditaksering av bolig" og "Tilstandsanalyse av boligeiendom". Undertegnede takstingeniør har dog tatt påkrevd kurs i regi av Norsk Takst ifm. taksering av landbrukseiendommer, og har derfor anledning til å verditaksere landbrukseiendommer av denne typen. Det vil si landbrukseiendommer som ikke lenger har drift på gården, eller sagt på en annen måte; "nedlagte småbruk" som etter dagens normer ikke har driveverdig grunnlag for å kunne leve av gårdens ressurser. Norsk Takst krever likevel at vi takstingeniører som ikke er sertifiserte landbrukstakstmenn får ko-signert rapporten av en medansvarlig godkjent landbrukstakstmann. Undertegnede takstingeniør og Verdi Eiendomstakst AS har i så måte et godt samarbeid med Helgeland Byggekontroll og deres landbrukstakstmann Knut Kjønås som også har signert denne rapporten. Til orientering.

FORUTSETNINGER AREALBEREGNINGER

Verdisetting av landbrukseiendommer er i hovedsak basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at eventuell boligbebyggelse på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligeiendom. For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer brukes bruttoareal (BTA), uansett formål med taksten. Arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer vil som oftest avvike fra krav om arealsvikt i avhendingsloven (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), grunnet størrelse, skjevheter o.l. Det må derfor benyttes større grad av skjønn ved arealmåling og verdisetting av landbrukseiendommer med mye og varierende bygningsmasse. Noe avvik i areal vil normalt ikke ha betydning for takstverdien, og kjøper må være oppmerksom på dette.

NB! Undertegnede takstingeniør har også utført en tilstandsrapport NS 3600 på eiendommen. I den anledning ble alle bygg oppmålt med sine respektive bruksarealer (BRA-i og BRA-e) som tilstandsrapporten legger opp til. Det vil si innvendig målt, i motsetning til utvendig målt som definerer et byggs bruttoareal (BTA). I respektive verditakst er derfor bruttoarealet beregnet ut ifra de oppmålte bruksarealene, dette ved å legge til et sted mellom 6 og 15 % avhengig av målt veggtykkelse på de ulike yttervegger. Takstingeniøren har målt og beregnet dette, og opplyste bruttoareal (BTA) vi i så måte stemme nokså nøyaktig. Mindre avvik i bruttoarealet vil som nevnt likevel kunne forekomme. Dette til orientering.

Forutsetninger arealberegning

Verdisetting av Landbrukseiendommer er basert på konsesjonsloven og gjeldende rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet. Dette innebærer at boligbebyggelsen på en landbrukseiendom skal verdsettes etter andre prinsipper enn det som benyttes ved verditaksering av vanlig boligseiendom. For arealmåling av bygninger brukes bruttoareal (BTA) og grunnflate. Disse målene brukes ved salg og alle andre typer oppdrag.

Verdisetting

Eiendommen ligger ved Jektstranda i Rana kommune, om lag 40 kilometer (40-45 minutter) vest for Mo i Rana. Eiendommen ligger relativt usjenert til og grenser i øst mot Aurelva og dels i vest mot Farmannåga (elv). Mot nord grenser eiendommen til Sjona-fjorden i en strekning av ca. 500 meter.

Fra eiendommen er det ca. 5 km til Utskarpen - ei lita bygd i Rana kommune med ca. 950 innbyggere. I Utskarpen er det både matbutikk, barne- og ungdomsskole. Området omkring byr på fine turmuligheter både ved fjorden og i fjellene omkring.

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig (våningshus) fra ca. 1880, bygd over 2 plan + stort måleverdig kaldloft. Til boligen hører det med et eldhus/bakstehus, fjøs/låve, uthus og 2 naust.

Selve eiendommen består av totalt 3 teiger på til sammen 451 259,9 m² (ca. 451 dekar). I tillegg er eiendommen medeier i 2 andre utmarksteiger; én stor teig i "Skardet" på 285 383 m² som eies sammen med bruksnummer 1 og 5, samt en enda større teig som strekker seg opp mot toppen av fjellet Sørgrønlia. Sistnevnte teig er på hele 2 396 181 m² og deles med bruksnummer 1.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 4 i rapporten, er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport samt tilhørende tilstandsrapport NS 3600 som beskriver de byggetekniske konstruksjonsdelene godt.

FORKLARING TIL BEGREPENE MARKEDSVERDI/ VERDIVURDERING:

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og utført i henhold til gjeldende instruks. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier.

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdien som eiendommen antas å ha ved et fritt salg, etter vanlige priser i området og under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konsesjonsloven § 9. Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M3/2002, M3/2017 og M1/2021 veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrenten ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %. I mange tilfeller vil det være hensiktsmessig og mer fornuftig å bruke en noe høyere kapitaliseringsrente.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling gir rom for å benytte også andre verdsettelsesprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting vil de forskjellige verdsettelsesprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.) og så benytte den verdsettelsesmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler. For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen benyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må man også gjøre en ren skjønnsmessig verdivurdering.

Elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg, rørledningsnett samt spesialutrustning og tekniske installasjoner tilknyttet tidligere drift, er i liten grad vurdert i denne rapporten da dette krever særskilt kompetanse på de ulike fagområder. For denne eiendommen er heller ikke dette relevant da driftsbygningen (fjøs) er utdatert for mange tiår siden.

Denne rapporten (verditaksten) er en enkel verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Denne rapport er derfor etter takstingeniørens skjønn, ikke tilfredsstillende alene ved et salg av eiendommen, uten at det også foreligger en tilstandsrapport iht. NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand slik det fremstod på befaringsdagen, sett i sammenheng med vedlagte tilstandsrapport NS 3600 som undertegnede takstingeniør også har utarbeidet i anledningen.

SAMMENLIGNBARE OBJEKTER:

Under følger et lite utdrag av såkalte "sammenlignbare salg". Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte eiendommen, dvs. andre landbrukseiendommer uten drift. Men merk likevel at det kan være betydelige forskjeller i eksempelvis byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene og øvrige bygg på de ulike eiendommer.

Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ulike forskjellene vil selvsagt være grundig vurdert og tidsforskjellen korrigeret av takstingeniøren, og for øvrig kun delvis lagt til grunn i respektive eiendoms verdifastsettelse. Dette da fastsatte markedsverdi (antatt salgsverdi) av respektive eiendom er basert på en rekke momenter, så som egen erfaring etter mange år i bransjen, hensynet til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager, skoler og øvrige bynære forhold vurderes.

I tillegg vil selvsagt standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, servitutter mv. også påvirke markedsprisen. Verdien av jord, skog og øvrig utmark spiller naturligvis også inn, og er også angitt i denne verditaksten.

Her nevnes noen såkalte "sammenlignbare landbrukseiendommer" som er solgt de senere år i regionen:

- Flostrandveien 630, 8725 Utskarpen ligger p.t. ute for salg for kr. 3 700 000,-
- Nesnaveien 706, 8725 Utskarpen solgt den 02.01.2025 for kr. 4 500 000,-
- Plurdalsveien 1101, 8615 Skonseng solgt den 04.06.2024 for kr. 4 400 000,-
- Straumsnesveien 30, 8725 Utskarpen solgt den 18.04.2024 for kr. 4 155 000
- Flostrandveien 593, 8725 Utskarpen solgt den 18.03.2024 for kr. 4 000 000,-
- Brattlandsveien 76, 8725 Utskarpen solgt den 15.05.2023 for kr. 4 550 000,-
- Grønfjelldalsveien 150, 8630 Storforshei solgt den 01.09.2022 for kr. 4 100 000,-
- Nesnaveien 984, 8725 Utskarpen solgt den 23.08.2021 for kr. 2 600 000,-
- Tonnesveien 160, 8752 Konsvikosen solgt den 14.01.2021 for kr. 2 600 000,-
- Straumsnesveien 140, 8725 Utskarpen solgt den 20.06.2018 for kr. 4 500 000,-

Markedsverdi:

Kr. 3 650 000

MO I RANA, 05.06.2025



Dag Ottar Mikalsen Bygningstekniker/ Takstmann MNT
Telefon: 411 11 466



Knut Kjønnås
Telefon: 900 61 282

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Beate Stirø
Takstingeniører:	Dag Ottar Mikalsen, Knut Kjønnås
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 19.05.2025. - Dag Ottar Mikalsen. Takstingeniør. Tlf. 411 11 466 - Irene Mikalsen. Takstmedarbeider. Tlf. 483 05 020 - Beate Stirø. Kunde/hjemmelshaver. Tlf. 928 67 277

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom på Jektstranda i Sjona (nedlagt småbruk)
Eier:	Beate Stirø
Beliggenhet:	Eiendommen ligger ved Jektstranda i Rana kommune, om lag 40 kilometer (40-45 minutter) vest for Mo i Rana. Eiendommen ligger relativt usjenert til og grenser i øst mot Aurelva og dels i vest mot Farmannåga (elv). Mot nord grenser eiendommen til Sjona-fjorden i en strekning av ca. 500 meter.
Bebyggelsen:	Bebyggelsen består av en frittstående enebolig (våningshus) fra ca. 1880, bygd over 2 plan + stort måleverdig kaldloft. Til boligen hører det med et eldhus/bakstehus, fjøs/låve, uthus og 2 naust. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt landbruksbebyggelse og enkelte bolig- og fritidsboliger.
Standard:	Våningshuset holder alminnelig god standard alder tatt i betraktning og er også alminnelig godt vedlikeholdt. En god del oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard. Til fritidsboligformål vil ofte lavere standard aksepteres. Alle tilleggsbygg holder enkel standard og fjøset tjener ikke lengre formålet med dyrehushold og drift på gården.
Konsesjonsplikt:	Eiendommen er underlagt konsesjonsplikt.
Regulering:	Reguleringsformål: Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsmål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Områdenavn: LNFR1 Planidentifikasjon: KA2023 Ikrafttredelsesdato: 21.06.2023
Kommuneplan:	Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 21.06.2023.
Adkomstvei:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.
Tilknytning avløp:	Privat avløp til septiktank.
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.
Servitutter:	Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.
Oppvarming	Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.
Byggemåte	Enkel beskrivelse: Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmur av naturstein. Yttervegger av tømmerkasse som er utvendig tekktet med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekktet med skiferstein og bølgeblikkplater.
Parkering	Parkering på egen tomt.
Inventar, skrot og "ting & tang"	Alle bygg har en god del "ting & tang" og skrot. Spesielt gjelder dette tilleggsbyggene. Eiendommen selges med det som måtte høre med på visning, med unntak av personlige eiendeler. Det skal dog sies at eiendommen inneholder en rekke "skatter" i form av gamle antikviteter, så mye av det såkalte "skrotet" vil for enkelte være av verdi. Takstmannen har i sin markedsprisfastsetting hensyntatt jobben med å få ryddet, sortert og kastet nødvendig skrot.

Bortfeste av anleggsbygning ifm. Rana Laksefiskeforening	Nede ved havet, like ved eiendommens to naust, står et gammelt anleggsbygg som Rana Laksefiskeforening i sin tid benyttet. Den gang var det velfungerende tomtefesteforhold, men Rana Laksefiskeforening er oppløst for mange år siden. Dagens eier er for tiden i dialog med respektive parter i anleggsbygget, med ønske om å få hevet avtalen og at bygget tilfaller respektive eiendom. Nærmere undersøkelser anbefales med selger/megler.
---	--

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1833 RANA Gnr: 184 Bnr: 3
Hjemmelshaver:	Beate Stirø
Adresse:	Nesnaveien 1866 8725 Utskarpen

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Innhentet	5	
Helgeland Kraft AS (Linea)	29.07.2024	Tilsynsrapport fra Nordlandsnett AS (Arva) vedrørende boligens el-anlegg. Se vedlegg bakerst i tilstandsrapporten.	Innhentet	6	
NIBIO Gårdskart	31.05.2025	Gjennomgang av fordelingen av eiendommens ulike markslag og teiger. Dette både hva gjelder egneide og sameide utmarksteiger.	Innhentet	2	Ja
Ambita/Infoland	14.05.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Innhentet	101	
Bilder	21.05.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Innhentet	255	
Rekvirent/eier	21.05.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Innhentet		
Verdi Eiendomstakst AS	29.05.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Innhentet	7	
Verdi Eiendomstakst AS	31.05.2025	Tilstandsrapport NS 3600 utført av Verdi Eiendomstakst AS. Se vedlegg til denne landbrukstaksten.	Innhentet	54	Ja
Rana kommune	29.06.2024	Tilsynsrapport fra Rana kommune v/ feiervesenet, vedrørende boligens piper og ildsteder. Se vedlegg bakerst i tilstandsrapporten.	Innhentet	5	
Eiendomsverdi AS	31.05.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Innhentet		
Landbruksdepartement et	31.05.2025	Gjeldende regelverk iht. konsesjonsloven og rundskriv utarbeidet av landbruksdepartementet.	Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Fremtind forsikring. Avtalenr: 1818404. Årlig premie: Kr. 15 000. Forsikringsbeløp opplyst av eier.

Eiendommens arealer	
Fulldyrket jord	daa 36,2
Overflatedyrket jord	daa 1,7
Innmarksbeite	daa 17,8
Skog av svært høy bonitet	daa 0,0
Skog av høy bonitet	daa 28,7
Skog av middels bonitet	daa 100,0
Skog av lav bonitet	daa 128,7
Uproduktiv skog	daa 61,5
Myr	daa 30,5
Åpen jorddekt fastmark	daa 3,2
Åpen grunnlendt fastmark	daa 22,0

Bebyggd, vann, bre	daa	5,8
Ikke klassifisert	daa	15,1
Sum arealer:	daa	451,2

Kommentar

Til sammen 5 teiger hvorav 2 teiger er i sameie med andre landbrukseiendommer. Den nordligste teigen av de selveide teigene grenser til Sjona-fjorden med en strandlinje på ca. 500 meter.

Sameiearealer

	Daa	Andel %	Din andel
Fulldyrket jord	0,0		
Overflatedyrket jord	0,0		
Innmarksbeite	0,0		
Skog av svært høy bonitet	0,0		
Skog av høy bonitet	0,0		
Skog av middels bonitet	72,8	33,3	24,2
Skog av lav bonitet	2,0	33,3	0,7
Uproduktiv skog	98,3	33,3	32,7
Myr	10,2	33,3	3,4
Åpen jorddekt fastmark	2,7	33,3	0,9
Åpen grunnlendt fastmark	54,9	33,3	18,3
Bebyggd, vann, bre	97,9	50,0	49,0
Ikke klassifisert 1834-1,3	2 298,4	50,0	1 149,2
Ikke klassifisert 1834-1,3,5	44,5	33,3	14,8
Sum arealer:			

Beskrivelser

Beskrivelser

Eiendom	Eiendommen består av totalt 3 teiger på til sammen 451 259,9 m² (ca. 451 dekar). I tillegg er eiendommen medeier i 2 andre utmarksteiger; én stor teig i "Skardet" på 285 383 m² som eies sammen med bruksnummer 1 og 5, samt en enda større teig som strekker seg opp mot toppen av fjellet Sørgrønlia. Sistnevnte teig er på hele 2 396 181 m² og deles med bruksnummer 1. Bebyggelsen består av en frittstående enebolig/våningshus fra ca. 1890 samt et eldhus/bakstehus, fjøs/låve, uthus og 2 naust.
Produksjon	Det er per i dag ingen produksjon på gården, og har heller ikke vært det på mange tiår. Eneste produksjon som i dag eksisterer er at den dyrka marka blir holdt i hevd ved at en nabobonde slår og høster jorda.
Bonitet	Inklusiv de respektive andelene av sameieteigene, består eiendommen i dag av 28,7 dekar med skog av høy bonitet, 124,7 dekar med skog av middels bonitet og 129,4 dekar med skog av lav bonitet. I tillegg er det til sammen 94,2 dekar med uproduktiv skog.
Forklaring av begrepet bonitet	Når man skal nyplante et skogsområde må man vite hvor mye tømmer man kan forvente at området produserer. Områdets produksjonsevne kalles bonitet. Ut ifra boniteten kan man beregne hvor mange treplanter som skal settes ned per dekar, og hvor mange trær som skal tas ut ved tynning.
Skog- og jordbruksplan	Det foreligger ingen skog- eller jordbruksplan på eiendommen. Det bemerkes at skogen ikke er besiktet av takstmannen, kun vurdert ut ifra NIBIOs gårdskart, kommune kart.com m/ tilhørende flyfoto samt vurdering av terrengkotenivå mht. hvor tilgjengelig skogen er. Da det ikke foreligger en skogbruksplan med spesifisering av de ulike treslag, hogst etc., så vil det kunne forekomme avvik i de oppgitte verdiene under avsnittet "Verdi andre komponenter". Nærmere undersøkelser anbefales. Dette til orientering.

Bygninger på eiendommen

Våningshus

Bygningsdata



Byggeår: 1880 Kilde: Cirka byggeår i følge eier.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Boligen har over mange år blitt benyttet som fritidsbolig av både tidligere og nåværende eier.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	1 867 000
Utleievurdering:	Boligen vil være egnet for utleie, og en må kunne forvente en leieinntekt på kr. 10 000,- pr. mnd. Dette gir en årlig leieinntekt på kr. 120 000,- - fradrag for forsikring, renovasjon, årlige vedlikeholdskostnader m.m., estimert til kr. 36 000,- = Netto leieinntekter pr år: kr. 84 000,- Ved å sette årlig netto utleie av boligen til kr. 84 000,- og en kapitaliseringsrente på 4,5 % vil bygningen få følgende verdi: $\text{kr. } 84\,000,- \times (100/4,5) = \text{kr. } 1\,867\,000,-$		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	107	
2. etasje	107	
Kaldloft	50	
Sum bygning:	264	

Kommentar areal

Bruttoarealet (BTA) er basert og beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Se også vedlagt tilstandsrapport mht. oppmålt bruksareal (BRA) under avsnittet "Arealer". Der finner man også relevante opplysninger under avsnittet "Lovlighet".

Konstruksjoner og innvendige forhold - Våningshus

Bygning, generelt

Det er av undertegnede takstingeniør utført en egen Tilstandsrapport NS 3600 for hovedhuset som er vedlagt denne landbrukstaksten. I tilstandsrapporten er alle bygningsdeler - både utvendig og innvendig - beskrevet og tilstandsvurdert. Det henvises derfor til vedlagte tilstandsrapport og kjøpere av eiendommen oppfordres til å lese denne grundig.

Eldhus/bakstehus

Bygningsdata



Byggeår: 1880 Kilde: Antatt byggeår samtidig som våningshuset.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: I gamle dager, eiendommens eldhus/bakstehus. Nå mest brukt til lagring av gamle gjenstander og "ting og tang".

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	70 000
Bruksverdivurdering:	Med henhold til fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler settes den tekniske verdien av eldhuset/baksterhuset til kr. 70 000,-.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	45	
Loftsetasje	30	
Sum bygning:	75	

Kommentar areal	
Bruttoarealet (BTA) er basert og beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Se også vedlagt tilstandsrapport mht. oppmålt bruksareal (BRA) under avsnittet "Arealer". Der finner man også relevante opplysninger under avsnittet "Lovlighet".	

Konstruksjoner og innvendige forhold - Eldhus/bakstehus	
Bygning, generelt	
Det er av undertegnede takstingeniør utført en egen Tilstandsrapport NS 3600 på eiendommen, og tilleggsbygninger som denne er i vedlagte rapport enkelt beskrevet. Med andre ord er ikke tilleggsbygg grundig tilstandsvurdert på samme måte som for hovedhuset. Det henvises til enkel beskrivelse i vedlagte tilstandsrapport og kjøpere av eiendommen oppfordres om ønskelig til å ha med seg bygningskyndig fagperson på befaring.	

Fjøs/låve

Bygningsdata	
	Byggeår: 1940 Kilde: Ukjent eldre byggeår. Byggeåret er kun antatt. Anvendelse/ enkel bygningsbeskrivelse: Fjøset er ikke i drift. Fjøsbygget er per i dag i dårlig forfatning, utsatert og fullt av "skrot" og "ting og tang".

Verdivurdering			
Verdi:		Kr.	100 000
Utleievurdering:	Årlig utleie: Bygget har potensiale for midlertidig utleie, for eksempel utleie mht. lagring. Ved å anta årlig netto utleie av fjøset til kr. 8 000,- og en kapitaliseringsrente på 8 % vil bygningen få følgende verdi: $\text{kr. 8 000,-} \times (100/8) = \text{kr. 100 000,-}$.		

Arealer		
Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	138	Svært tykk kjellermur.
2. etasje	138	
Loftsetasje	45	
Møkkakjeller	27	Alle 4 vegger grenser mot ikke måleverdig areal.
Sum bygning:	348	

Kommentar areal

Bruttoarealet (BTA) er basert og beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Se også vedlagt tilstandsrapport mht. oppmålt bruksareal (BRA) under avsnittet "Arealer". Der finner man også relevante opplysninger under avsnittet "Lovlighet".

Konstruksjoner og innvendige forhold - Fjøs/låve

Bygning, generelt

Det er av undertegnede takstingeniør utført en egen Tilstandsrapport NS 3600 på eiendommen, og tilleggsbygninger som denne er i vedlagte rapport enkelt beskrevet. Med andre ord er ikke tilleggsbygg grundig tilstandsvurdert på samme måte som for hovedhuset. Det henvises til enkel beskrivelse i vedlagte tilstandsrapport og kjøpere av eiendommen oppfordres om ønskelig til å ha med seg bygningskyndig fagperson på befaring.

Uthus

Bygningsdata



Byggeår: 1900 Kilde: Antatt byggeår i følge eier.

Anvendelse/ enkel
bygningbeskrivelse: Uthus/vedskjul/redskapsbod.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	50 000
Bruksverdivurdering:	Med henhold til fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler settes den tekniske verdien av uthuset til kr. 50 000,-.		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	30	
Jordkjeller	1	Jordkjelleren ble ved befaring ikke oppmålt pga. vanskelig adkomst (mye skrot). Det er derfor ukjent om jordkjelleren har måleverdig takhøyde (min. 1,90 meter). 1 m2 er derfor fiktivt satt inn i tabellen.
Sum bygning:	31	

Kommentar areal

Bruttoarealet (BTA) er basert og beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Se også vedlagt tilstandsrapport mht. oppmålt bruksareal (BRA) under avsnittet "Arealer". Der finner man også relevante opplysninger under avsnittet "Lovlighet".

Konstruksjoner og innvendige forhold - Uthus

Bygning, generelt

Det er av undertegnede takstingeniør utført en egen Tilstandsrapport NS 3600 på eiendommen, og tilleggsbygninger som denne er i vedlagte rapport enkelt beskrevet. Med andre ord er ikke tilleggsbygg grundig tilstandsvurdert på samme måte som for hovedhuset. Det henvises til enkel beskrivelse i vedlagte tilstandsrapport og kjøpere av eiendommen oppfordres om ønskelig til å ha med seg bygningskyndig fagperson på befaring.

Naust m/ loft

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent eldre byggeår, men trolig nyere enn det andre naustet.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Naust for oppbevaring av båt og fiskeredskaper.

Verdivurdering

Verdi:		Kr.	143 000
Utleievurdering:	Årlig utleie: Bygget har potensiale for utleie, for eksempel utleie mht. lagring av båt. Ved å anta årlig netto utleie av naustet til kr. 10 000,- og en kapitaliseringsrente på 7 % vil bygningen få følgende verdi: $\text{kr. } 10\,000,- \times (100/7) = \text{kr. } 200\,000,-$		

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Kommentar
1. etasje	27	
Loftsetasje	7	
Sum bygning:	34	

Kommentar areal

Bruttoarealet (BTA) er basert og beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Se også vedlagt tilstandsrapport mht. oppmålt bruksareal (BRA) under avsnittet "Arealer". Der finner man også relevante opplysninger under avsnittet "Lovlighet". PS! Naustet ble ved befaring ikke besiktet innvendig pga. at hengelåsen var rustet fast. Naustet ble derfor kun oppmålt utvendig, og innvendig bruksareal (se tilstandsrapport) er beregnet.

Konstruksjoner og innvendige forhold - Naust m/ loft

Bygning, generelt

Det er av undertegnede takstingeniør utført en egen Tilstandsrapport NS 3600 på eiendommen, og tilleggsbygninger som denne er i vedlagte rapport enkelt beskrevet. Med andre ord er ikke tilleggsbygg grundig tilstandsvurdert på samme måte som for hovedhuset. Det henvises til enkel beskrivelse i vedlagte tilstandsrapport og kjøpere av eiendommen oppfordres om ønskelig til å ha med seg bygningskyndig fagperson på befaring.

Eldre naust

Bygningsdata



Byggeår: Kilde: Ukjent eldre byggeår.

Anvendelse/ enkel
byggningsbeskrivelse: Naust for oppbevaring av båt og fiskeredskaper.

Verdivurdering

Bruksverdivurdering:	Med henhold til fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler settes den tekniske verdien av det gamle naustet til kr. 0,-.
----------------------	---

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Kommentar
1. etasje	32	
Sum bygning:	32	

Kommentar areal

Bruttoarealet (BTA) er basert og beregnet ut ifra oppmålt bruksareal. Se også vedlagt tilstandsrapport mht. oppmålt bruksareal (BRA) under avsnittet "Arealer". Der finner man også relevante opplysninger under avsnittet "Lovlighet".

Konstruksjoner og innvendige forhold - Eldre naust

Bygning, generelt

Det er av undertegnede takstingeniør utført en egen Tilstandsrapport NS 3600 på eiendommen, og tilleggsbygninger som denne er i vedlagte rapport enkelt beskrevet. Med andre ord er ikke tilleggsbygg grundig tilstandsvurdert på samme måte som for hovedhuset. Det henvises til enkel beskrivelse i vedlagte tilstandsrapport og kjøpere av eiendommen oppfordres om ønskelig til å ha med seg bygningskyndig fagperson på befaring.

Utvendige forhold

Konstruksjoner utendørs

Utendørs, generelt

Det er av undertegnede takstingeniør utført en egen Tilstandsrapport NS 3600 for bygningen som er vedlagt denne landbrukstaksten. Utvendige forhold er også i tilstandsrapporten beskrevet og vurdert, og det henvises derfor til vedlagte tilstandsrapport og kjøpere av eiendommen oppfordres til å lese denne grundig.

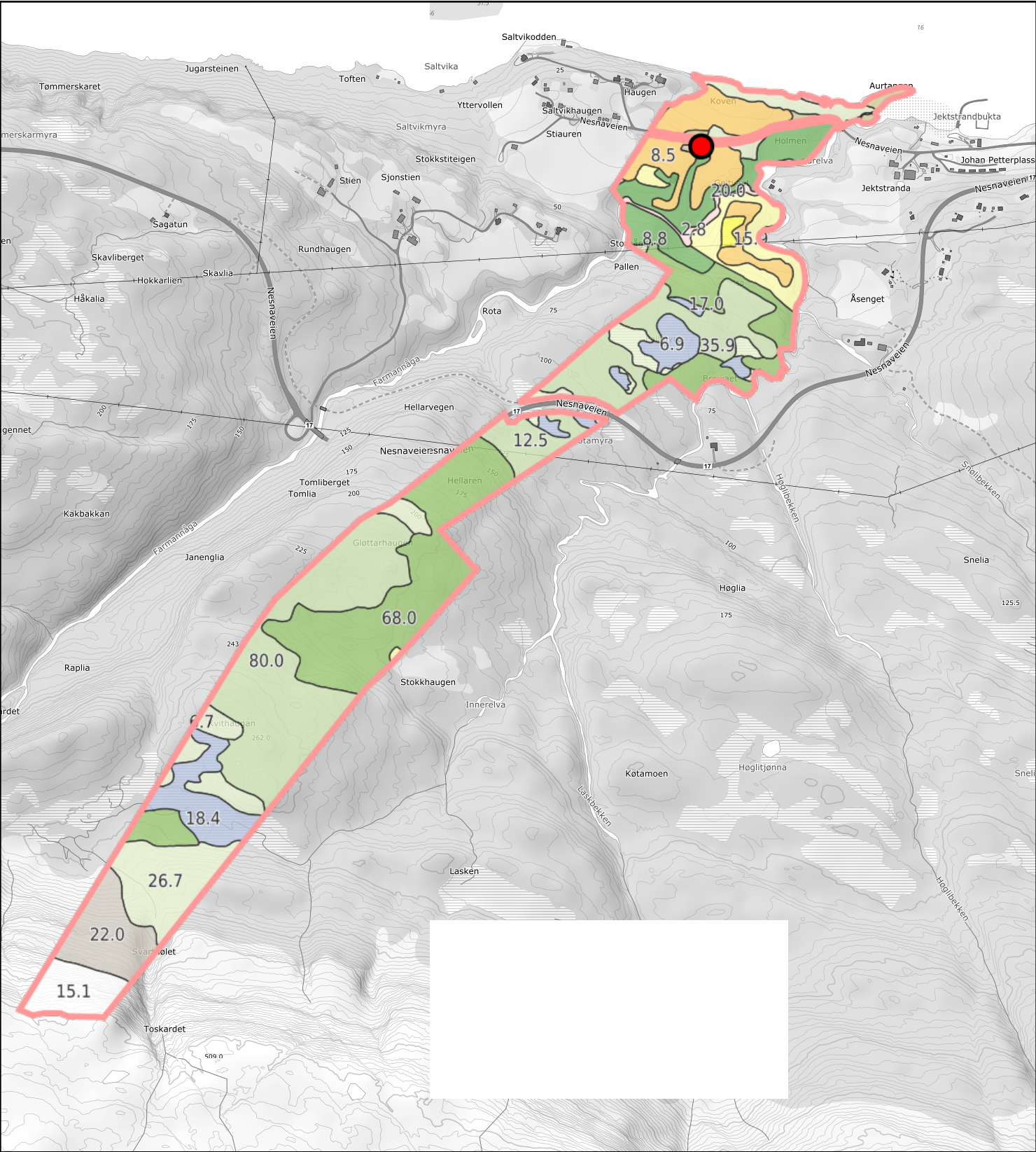
Andre verdikomponenter

Verdikomponenter		
Fulldyrket jord	I følge vedlagte Gårdskart fra NIBIO besitter eiendommen til sammen 36,2 dekar fulldyrka jord. Jorda leies i dag ut til en bonde i nærområdet. Det foreligger en skriftlig leieavtale med leieinntekt på kr. 3 200,- pr. år. Takstmannen har i sin beregning ikke lagt til grunn dette leiebeløpet, da slike leiebeløp er å betrakte som "symbolske". Verdifastsettelsen av jorda er derimot skjønnsmessig vurdert ut ifra gressproduksjon og det faktum at jorda har enkel adkomst og er relativt flat/enkel å slå. Undertegnede takstingeniør er dog ikke kjent med jordas beskaffenhet og legger derfor til grunn et forsiktig anslag med en påregnet avling på om lag 400 FEm (förenhet melk) pr. dekar fulldyrka jord, noe som gir en verdi på om lag kr. 3 300,- per dekar.	119 460
Overflatedyrket jord og innmarksbeite	I følge vedlagte Gårdskart fra NIBIO besitter eiendommen til sammen 19,5 dekar overflatedyrket jord og innmarksbeite. Verdien settes til kr. 400,- pr. dekar.	7 800
Skog av høy bonitet	I følge vedlagte Gårdskart fra NIBIO besitter eiendommen til sammen 28,7 dekar skog av høy bonitet. Verdien settes til kr. 2 000,- pr. dekar.	57 400
Skog av middels bonitet	I følge vedlagte Gårdskart fra NIBIO besitter eiendommen til sammen 124,7 dekar skog av middels bonitet. Verdien settes til kr. 1 600,- pr. dekar.	199 520
Skog av lav bonitet	I følge vedlagte Gårdskart fra NIBIO besitter eiendommen til sammen 129,4 dekar skog av lav bonitet. Verdien settes til kr. 800,- pr. dekar.	103 520
Uproduktiv skog	I følge vedlagte Gårdskart fra NIBIO besitter eiendommen til sammen 94,2 dekar uproduktiv skog. Verdien settes til kr. 450,- pr. dekar.	42 390
Utmark og fjellgrunn (myr, jorddekt- og skrin fastmark m.m.)	I følge vedlagte Gårdskart fra NIBIO besitter eiendommen til sammen 1 346,4 dekar med myr uten skog, jorddekt fastmark, grunnlendt fastmark, annet areal (bebygd, samf., vann, bre etc.) samt ikke klassifisert/kartlagt areal (i følge Gårdskart; høylandt fjell-landskap). Verdien settes i gjennomsnitt til kr. 100,- pr. dekar.	134 640
Elgvald	Eiendommen er en del av et større elgvald. Det er dog ikke kjent for takstingeniøren hvordan respektive jaktlag organiserer jakta. Dette både mht. en eventuell mulighet for deltakelse i jaktlaget og/eller hvor mye elgkjøtt som tilfaller eiendommen. Undertegnede takstingeniør har lagt til grunn at arealkravet for jakt av elg i området er 3 000 daa. pr. dyr. Verdi av elgjakt: Arealkravet for jakt av elg i området er 3 000 daa. pr. dyr. Gjennomsnittlig slaktevekt er satt til 120 kg. Pris for elgkjøtt settes til kr. 90,-/kg. Det forutsettes at eiendommen hører med i et grunneierlag/jaktområde. Det er brukt en kapitaliseringsrente på 7 % ved utregning av bruksverdien på elg. Årlig jaktutbytte på eiendommen: $120 \text{ kg} / 3\,000 \text{ daa} \times 1\,744,4 \text{ daa} = 69,8 \text{ kg/år.}$ Verdien av årlig jakt: $69,8 \text{ kg} \times 90 \text{ kr/kg} = \text{kr. } 6\,282,-$ Verdi elgjakt: $\text{kr. } 6\,282,- \text{ pr. år} / 0,07 = \text{kr. } 89\,743,-$	89 743

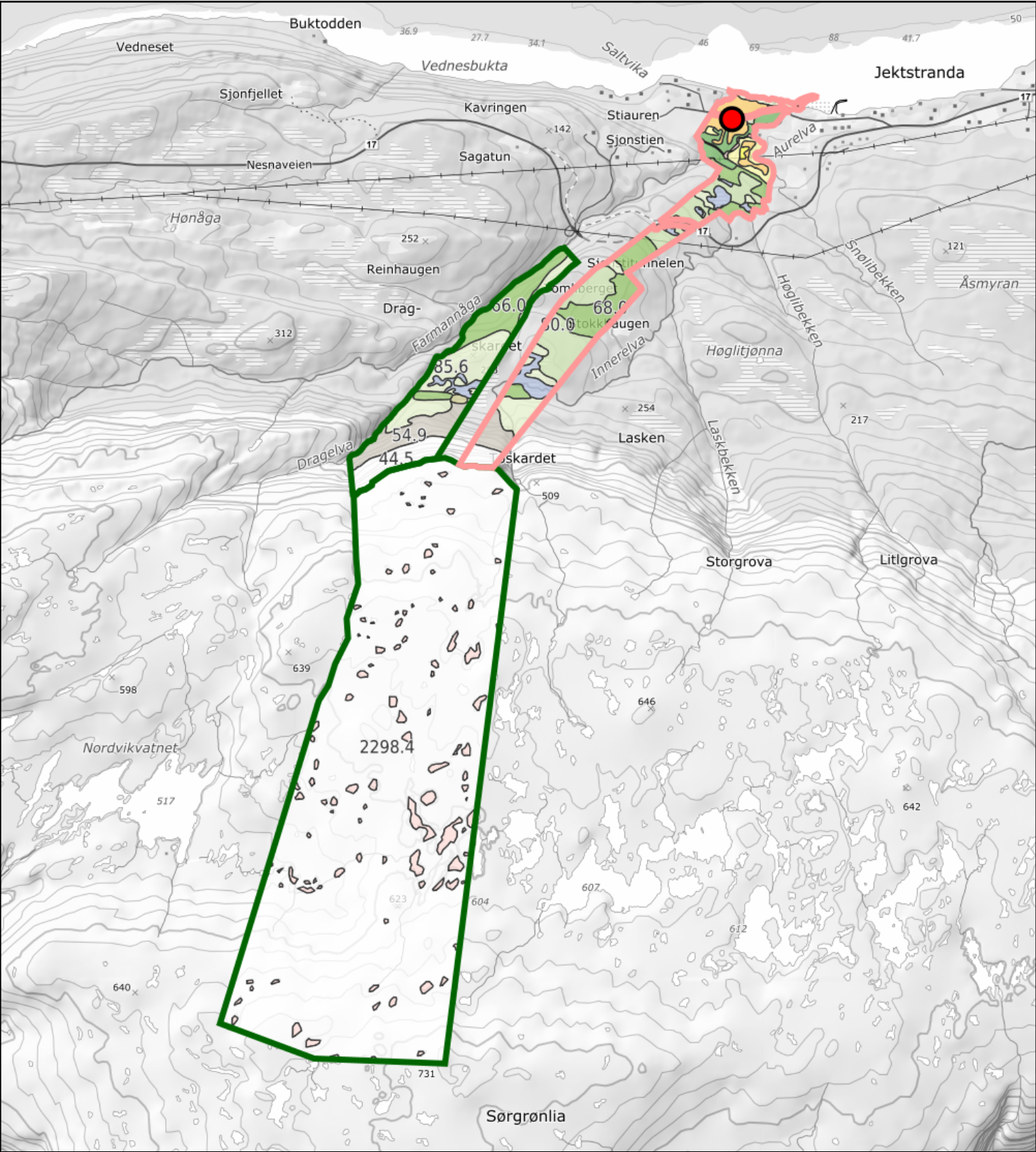
Fiske	Eiendommen har to naust og grenser til Sjona-fjorden i en strekning av ca. 500 meter. Ett naust i meget dårlig forfatning og ett naust i noe bedre forfatning. Det er svært vanskelig å fastsette en verdi mht. potensiell inntekt på fiske. Undertegnede takstingeniør har derfor ikke lagt til grunn dette i sitt regnestykke ettersom forholdene for inntekter av fiske ikke ligger til grunn, annet enn fiske til eget hushold. Undertegnede takstingeniør har derimot lagt til grunn muligheten for utleie av det ene naustet (det beste). Verdien av dette fremkommer under avsnittet "Verdi bygninger/ Naust m/ loft".	
Teknisk utstyr (ingen beregnet verdi)	Det er per i dag ingen drift på gården, og gården har i så måte ikke noe teknisk utstyr av verdier som inngår i salget.	
Bortfeste av tomt til tidligere Rana Laksefiskeforening	Nede ved havet, like ved eiendommens to naust, står et gammelt anleggsbygg som Rana Laksefiskeforening i sin tid benyttet. Den gang var det velfungerende tomtfesteforhold, men Rana Laksefiskeforening er oppløst for mange år siden, og det eksisterer per i dag ingen leieinntekter på respektive tomt. Det må også nevnes at dagens eier for tiden i dialog med respektive parter i anleggsbygget, med ønske om å få hevet avtalen og at bygget tilfaller respektive eiendom.	
Gårdstun/tomteverdi	Tomteverdien omkring gårdstunet (våningshus og eldhus/ bakstehus) på ca. 1 100 m2 er satt til kr. 450 000,-.	450 000
Boverdi	Verdien i landbrukseiendommen ligger hovedsakelig i den oppførte boligen. Eiendommen har en boverdi som vurderes sammen med verdisettingen. I flg. rundskriv M - 3/2002 fra mat og landbruksdepartementet, kan det gis tillegg for boverdi. Ut fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer i forbindelse med konsesjonsbehandlingen med det alminnelige prisnivå på boliger på tomteeiendommer i det området eiendommen ligger. I dette tilfellet er boverdien tillagt vesentlig vekt.	200 000
Sum andre verdikomponenter:		1 404 473

Sammendrag verdiberegning

Sammendrag verdikomponenter			
Bygninger ol:	Våningshus	Kr.	1 867 000
	Eldhus/bakstehus	Kr.	70 000
	Fjøs/låve	Kr.	100 000
	Uthus	Kr.	50 000
	Naust m/ loft	Kr.	143 000
	Eldre naust		
Andre verdikomponenter:	Fulldyrket jord	Kr.	119 460
	Overflatedyrket jord og innmarksbeite	Kr.	7 800
	Skog av høy bonitet	Kr.	57 400
	Skog av middels bonitet	Kr.	199 520
	Skog av lav bonitet	Kr.	103 520
	Uproduktiv skog	Kr.	42 390
	Utmark og fjellgrunn (myr, jorddekt- og skrin fastmark m.m.)	Kr.	134 640
	Elgvald	Kr.	89 743
	Fiske		
	Teknisk utstyr (ingen beregnet verdi)		
	Bortfeste av tomt til tidligere Rana Laksefiskeforening		
	Gårdstun/tomteverdi	Kr.	450 000
	Boverdi	Kr.	200 000
	Samlet verdi:	Kr.	3 634 473



0100200300m Målestokk 1: 10000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 20.03.2025 11:06 Eiendomsdata verifisert: 20.03.2025 10:46	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 36.2 5 Overflatedyrka jord 1.7 6 Innmarksbeite 17.8 S Skog av sær hø bonitet 0.0 H Skog av hø bonitet 28.7 M Skog av middels bonitet 100.0 L Skog av lav bonitet 128.7 i Uproduktiv skog 61.5 1 Myr uten skog 30.5 Åpen jorddekt fastmark 3.2 Åpen grunnlendt fastmark 22.0 Bebyggd, samf., vann, bre 5.8 Ikke kartlagt 15.1 Sum 451.2 55.7 257.4 20.9 451.2 Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 1833-184/3/0 Tilknyttede grunneiendommer: 184/3/0	NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	



0200400600m Målestokk 1: 25000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 21.05.2025 08:17 Eiendomsdata verifisert: 21.05.2025 08:14	Markslag (AR5) 13 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite S Skog av særøs høy bonitet H Skog av høy bonitet M Skog av middels bonitet L Skog av lav bonitet i Uproduktiv skog 1 Myr uten skog Åpen jorddekt fastmark Åpen grunnlendt fastmark Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 36.2 1.7 17.8 55.7 0.0 28.7 100.0 128.7 257.4 61.5 30.5 3.2 22.0 117.2 5.8 15.1 20.9 451.2 451.2 Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt Eiendomsgrenser - uregistrert jordsameie Eiendomsgrenser - uavklart eierforhold Eiendomsgrenser - tvisteteig
---	--	---

Tilstandsrapport



Våningshus



Nesnaveien 1866, 8725 UTSKARPEN



RANA kommune



gnr. 184, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 694 m² BRA-i: 243 m²



Befaringsdato: 19.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 12315-2297

Referansenummer: CS8096

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



Verdi
Eiendomstakst

VET.NO



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus - Byggeår: 1880

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skiferstein som trolig er fra byggeår. Trolig ingen undertak, dette normalt i henhold til byggeår.
Bølgeblikkplater av eldre dato over bi-inngangen.
Renner og nedløp av metall.
Renne og nedløp av plast av eldre dato ved bi-inngangen.
Piper er tekket med heldekkende beslag med pipehatter fra 2006.
Yttervegger av tømmerkasse. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Ytterkledningen ble sist overflatebehandlet i 2018.
Yttervegger er innvendig isolert i kjøkken, tilstøtende stue samt sengekammers (eldre isolasjon).
Saltak takkonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er uisolert.
Adkomst til kaldloftet via trapp fra 2. etasje.
Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass av eldre dato.
Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2017 i den ene trappegangen og på bad/wc. For øvrig malte vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass av eldre dato.
Loft: Vinduer av tre med 1-lags glass av eldre dato.
Vinduer ble sist utvendig overflatebehandlet i ca. 2021.
Hovedinngangsdør: Malt to-fløyet dør av tre med 1-lags glass fra byggeår.
Bi-inngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.
Trapp foran hovedinngangen:
Tett trapp til repos. Konstruksjon av naturstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med umalte gulvbord, malte gulvbord og belegg.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.
Vegger er tekket med umalt tømmer, malt tømmer, malt panel, umalt panel og tapet. Håndmalt tapet i den ene stuen.
Himlinger er tekket med malt malerpapp, malt panel og umalt panel.
Gulv/etasjeskille av uisolert trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har to innvendige pipeløp som strekker seg fra hovedetasje og over tak.
Samtlige ildsteder er av eldre dato.
Krypkjeller med utvendig adkomst.
Ved befarings virket krypkjelleren tørr å fin.
Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje (hovedinngang):
Malt tett tretrapp med sving. Malt stående rekkverk og gelender.
Boligen har i hovedsak malte/umalte heltre speildører av eldre dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc
Baderommet er fra 2018. Rørarbeider ble utført av Nilsson Mo AS. El -arbeider ble utført av Haaland Mo AS.
Øvrige arbeider ble utført via egeninnsats.
Vegger av tømmer og panel.
Himling er tekket med umalt panel, synlige bjelker.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastluk i gulvet under dusjkabinettet.

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Laminert skrog med profilerte fronter under servanten.
Baderommet har mekanisk avtrekk via ytterveggen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med tapet og malte flater.
Himling er tekket med malt malerpapp, malte bjelker.
Eldre innredning med malte slette fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum og utslagskum med ett-greps blandebatteri.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Ingen funksjonssvikt registrert ved befarings.
Eldre mekanisk avtrekk med kullfilter over komfyren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malt panel.
Himling er tekket med malte flater.
Gulvmontert toalett.
Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert på toalettrommet i hovedetasjen.
Vannrør til kjøkken og bad/wc er fra 2018, arbeidene ble utført av Nilsson Mo AS.
Avløpsrør av plast.
Lufting av kloakken er i trappegangen mot vest i loftsetasjen, her er det montert en vakuumentil.
Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken (kullfilter) og naturlig ventilasjon via ventil i veggen på toalettrommet. For øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
Loftsetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
Varmtvannsbereider av merket Oso på 194 liter og 2000 watt fra 2018, plassert på bad/wc.
El-skap fra 2018 plassert i mellomgang/trappegang i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler.
Hele bygget bør utstyres med røykvarslere.
Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
Grunnmurer av naturstein.
Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ca. 2015.
utvendig hovedstoppekran montert utenfor hjørnet mot nordøst.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra eldre ukjent årstall.
Septiktank av eldre dato.
På eiendommen er det flere bunkere fra 2. verdenskrig, anslagsvis om lag 10 stk.
Nede ved havet, like ved eiendommens to naust, står et gammelt anleggsbygg som Rana Laksefiskeforening i sin tid benyttet. Den gang var det velfungerende tomtfesteforhold, men Rana Laksefiskeforening er oppløst for mange år siden. Dagens eier er for

Beskrivelse av eiendommen

tiden i dialog med respektive parter i anleggsbygget med ønske om å få hevet avtalen og at bygget tilfaller respektive eiendom. Nærmere undersøkelser anbefales med selger/megler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Eldhus/bakstehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger av bygget i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Fjøs/låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger av bygget i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger av bygget i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Naust m/ loft

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger av bygget i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

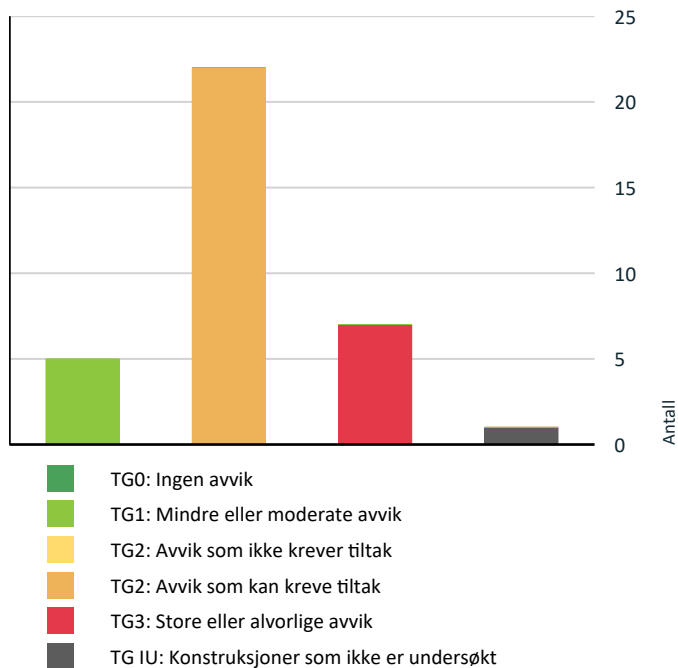
Eldre naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger av bygget i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

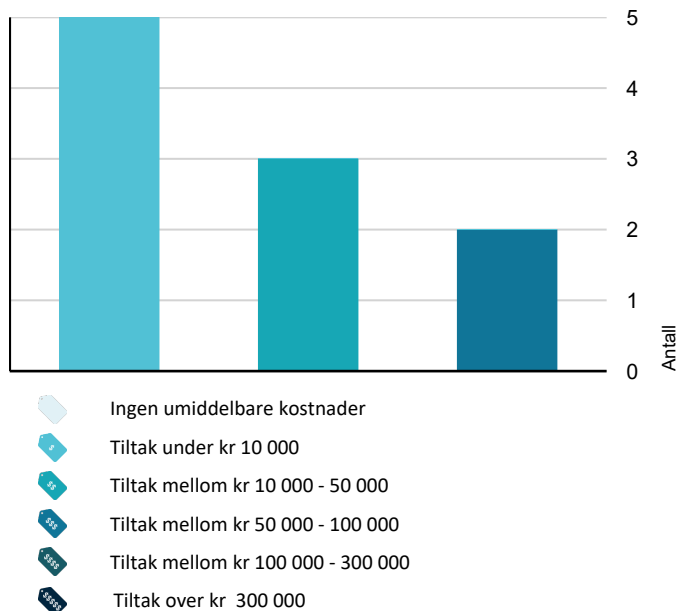
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

I ca. 2020 (ved sterk vind) oppstod det en lekkasje ved pipen mot øst. Ved befaring ble det fuktmålt på loftet i dette område og forhøyede fuktverdier ble registrert (pågående lekkasje). Usikkerhet om hvor vannet stikker seg inn (ved beslag eller selve taktekket).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Selve konstruksjonen har svekkelser.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Isolering av gulv bør vurderes, dette kommer an på bruken av bygget.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv: Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 33 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er ca. 58 mm. Dette er betydelig mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Største målte planavvik i 2. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 75 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er ca. 85 mm. Dette er betydelig mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I 2024 ble det utført tilsyn fra feiertjenesten, da ble det avdekket flere avvik.

I følge kommunens arkiv er pipene aldri blitt feiet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Trapp mellom etasjene bi-inngang

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Sammendrag av boligens tilstand

Manglende rekkverk i loftsetasjen.
Manglende gelender og håndløper langs
trappeløpet.
På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i
inntrinn i malte/lakkerte trapper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap fra 2018 plassert i mellomgang/trappegang i
loftsetasjen.
Automatsikringer og måler.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Hele bygget bør utstyres med røykvarslere.
Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Bortfestet tomt med gammelt anleggsbygg

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra
taknedløp ved grunnmur.
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.

Rust i mønebeslag.
Provisoriske tetting i overgang pipebeslag og tak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert spor etter mus inne i bygget, dette er
normalt da det ikke er noen form for av tetting
utvendig.
Stedvis sprekker i ytterkledningen. Kledningen kan
holde enda noen år så fremt at den blir regelmessig
overflatebehandlet.
Isolering av yttervegger og etablering av vindspærre
bør vurderes (kommer an på bruken av bygget).
Noe svekkelser i endaved av bunnsvill ved hjørnet
mot sørøst ble registrert ved befaring. Usikkerhet
angående tilstanden på tømmerkasse som er
innkledd.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Pågående lekkasje som kan sees fra loftet i tak mot
sør.

Det ble registrert vepsebol på loftet ved befaring.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skadet glass i det ene vinduet på kaldloftet.
Sprekker i utvendig vinduskitt.
Stedvis svekkelser i trevirke i de gamle vinduene vil
forekomme.
Vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren har lavere isolasjonsevne
enn dagens krav tilsier.
Bi-inngangsdør: Døren er utvendig værslitt.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater er modne for
vedlikehold/restaurering.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at det stedvis er noe lav frihøyde i
krypkjelleren (men ikke umulig å komme seg under).



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav
til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til
rekkverk i trapper.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje
(hovedinngang):

Rekkverk og gelender er lavere enn dagens krav.
Lysåpninger i rekkverk og gelender som overstiger 10
cm.
På generelt grunnlag anbefales det sklisikringer i
inntrinn i malte/lakkerte trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Enkelte dører subber mot karm/terskel.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved tømning av bereder tar ikke sluket på baderommet unna vannmengdene opplyser eier. Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet, avløpet her tar ikke unna ved tapping av vaskemaskinen. Tidvis kan det komme opp vann i utslagskummen ved tømning av oppvaskkummen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Merknaden hos NVE gjelder 20-års stormflo som i så fall kan påvirke naust.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tanken har ikke vært tømt på mange år opplyser eier.



Tomteforhold > Bunkere fra 2. verdenskrig

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bunkerne er ikke besiktet og tilstandsvurdert (kun en bunker ble besiktet), og det anbefales at alle bunkerne blir kontrollert og tilstandsvurdert mht. bæreevnen. Dette for å unngå skader på mennesker og dyr, og da spesielt ved små barns lek.



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende reguleringslokk på ventilen i ytterveggen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at overflater på vegger ikke er beregnet for våtrom etter dagens krav.



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Gulvet har svakt fall mot sluk.

Belegget i hjørner er tette med silikon (ikke sveiset).



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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tettet mellom servant og vegg.



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

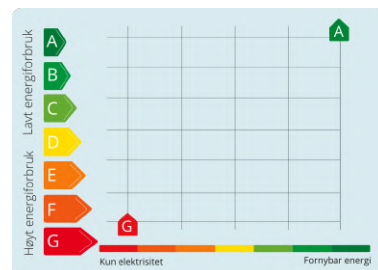
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1880

Kommentar

Cirka byggeår i følge eier.

Anvendelse

Boligen har over mange år blitt benyttet som fritidsbolig av nåværende og tidlige eier.

Standard

Boligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. En god del oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skiferstein som trolig er fra byggeår. Trolig ingen undertak, dette normalt i henhold til byggeår. Bølgeblikkplater av eldre dato over bi-inngangen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

I ca. 2020 (ved sterk vind) oppstod det en lekkasje ved pipen mot øst. Ved befaring ble det fuktmålt på loftet i dette område og forhøyede fuktverdier ble registrert (pågående lekkasje). Usikkerhet om hvor vannet stikker seg inn (ved beslag eller selve taktekket).

Konsekvens/tiltak

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

Det må utføres nærmere undersøkelser angående pågående lekkasje. TG 3 settes på grunn av dette. Kostnadsestimat kun for dette. Ved fremtidig utskiftning/omlegging av taket bør det etableres tilfredsstillende undertak. Dette er veldig vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket over bi-inngang.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Renne og nedløp av plast av eldre dato ved bi-inngangen.

Piper er tekkt med heldekkende beslag med pipehatter fra 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Rust i mønebeslag.

Provisoriske tetting i overgang pipebeslag og tak.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Utskiftning av utett beslag må påregnes i forbindelse med utbedringer av taket.



Provisorisk tetting ved pipebeslag



Nedløp med utkast, takvannet blir ikke ledet bort fra bygningskroppen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tømmerkasse. Yttervegger er utvendig tekkt med stående tømmermannskledning. Ytterkledningen ble sist overflatebehandlet i 2018. Yttervegger er innvendig isolert i kjøkken, tilstøtende stue samt sengekammers (eldre isolasjon).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor etter mus inne i bygget, dette er normalt da det ikke er noen form for av tetting utvendig.

Stedvis sprekker i ytterkledningen. Kledningen kan holde enda noen år så fremt at den blir regelmessig overflatebehandlet.

Isolering av yttervegger og etablering av vindsperre bør vurderes (kommer an på bruken av bygget).

Noe svekkelser i endevind av bunnsvill ved hjørnet mot sørøst ble registrert ved befaring. Usikkerhet angående tilstanden på tømmerkasse som er innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig overflatebehandle kledningen. Overvåk tilstanden.

Ved eventuell utskiftning av kledning, kan det være mulig å finne svekkelser i tømmerkassen som ikke i dag er visuelt synlig.



Kontroll av bunnsvill.



Stedvis sprekker i kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er uisolert.

Adkomst til kaldloftet via trapp fra 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Pågående lekkasje som kan sees fra loftet i tak mot sør.

Det ble registrert vepsebol på loftet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på loftet.

Tilstandsrapport



Vepsebol på loftet. Legge merke til at det er dyttet Glava i mellom trobord.



Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen.



Fuktmåling i tak mot sør/øst, her ble det registrert forhøyede fuktverdier

Vinduer

Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass av eldre dato.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2017 i den ene trappegangen og på bad/wc. For øvrig malte vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass av eldre dato.

Loft: Vinduer av tre med 1-lags glass av eldre dato.

Vinduer ble sist utvendig overflatebehandlet i ca. 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet glass i det ene vinduet på kaldloftet.

Sprekker i utvendig vinduskitt.

Stedvis svekkelser i trevirke i de gamle vinduene vil forekomme.

Vinduer tilfredsstillers ikke dagens krav til rømning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering av vinduer bør påregnes.



De fleste vinduene er av eldre dato.



Vinduer er modne for vedlikehold.

Dører

Hovedinngangsdør: Malt to-fløyet dør av tre med 1-lags glass fra byggeår.

Tilstandsrapport

Bi-inngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Bi-inngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av bi-inngangsdøren bør påregnes.



Bi-inngangsdør er moden for utvendig overflatebehandling.

Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngangen:

Tett trapp til repos. Konstruksjon av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Selve konstruksjonen har svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Utbedringer av selve trappekonstruksjonen må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp foran hovedinngangsdøren.

INNVENDIG

Overflater

Gulv er tekket med umalte gulvbord, malte gulvbord og belegg.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er tekket med umalt tømmer, malt tømmer, malt panel, umalt panel og tapet. Håndmalt tapet i den ene stuen.

Himlinger er tekket med malt malerpapp, malt panel og umalt panel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater er modne for vedlikehold/restaurering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/restaurering av flere av overflater bør påregnes. Dette er veldig vanskelig å kostnadsestimere.



Håndmalt tapet i den ene stuen.



Stedvis noe fuktmerker på overflater i 2. etasje. Det ble fuktmålt i disse ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av uisolert trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Isolering av gulv bør vurderes, dette kommer an på bruken av bygget.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 33 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er ca. 58 mm. Dette er betydelig mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Største målte planavvik i 2. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 75 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er ca. 85 mm. Dette er betydelig mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

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.

Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder og bruk) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Måling av skjevheter med krysslaser.



I krypkjeller er enkelte gulvbjelker understøttet av naturstein.

Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to innvendige pipeløp som strekker seg fra hovedetasje og over tak. Samtlige ildsteder er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I 2024 ble det utført tilsyn fra feiertjenesten, da ble det avdekket flere avvik. I følge kommunens arkiv er pipene aldri blitt feiet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke samtlige avvik etter tilsyn må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Boligen er utstyrt med flere eldre ildsteder.



Boligen er utstyrt med flere eldre ildsteder.



Betydelige skjevheter i pipe mot øst



Flere røykrørgjennomføringer i etasjeskiller.

TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller med utvendig adkomst.

Ved befaring virket krypkjelleren tørr å fin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det stedvis er noe lav frihøyde i krypkjelleren (men ikke umulig å komme seg under).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av krypkjeller.



Inspeksjon av krypkjeller.



Inspeksjon av krypkjeller.



Adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje (hovedinngang):
Malt tett tretrapp med sving. Malt stående rekkverk og gelender.

Vurdering av avvik:

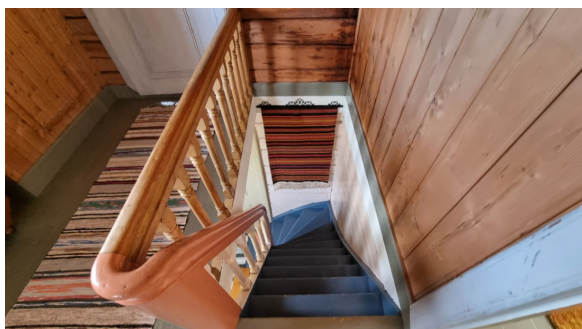
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje (hovedinngang):
Rekkverk og gelender er lavere enn dagens krav.
Lysåpninger i rekkverk og gelender som overstiger 10 cm.
På generelt grunnlag anbefales det sklisikringer i inntrinn i malte/lakkerte trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.



Trapp ved hovedinngang.

TG 3 Trapp mellom etasjene bi-inngang

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje (bi-inngang):

Tilstandsrapport

Malt tett tretrapp med repos.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Manglende rekkverk i loftsetasjen.

Manglende gelender og håndløper langs trappeløpet.

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn i malte/lakkerte trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp ved bi-inngang.

Innvendige dører

Boligen har i hovedsak malte/umalte heltre speildører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak ved enkelte dører bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra 2018. Rørarbeider ble utført av Nilsson Mo AS. El-arbeider ble utført av Haaland Mo AS.
Øvrige arbeider ble utført via egeninnsats.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger av tømmer og panel.

Himling er tekket med umalt panel, synlige bjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at overflater på vegger ikke er beregnet for våtrom etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er dekket med belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Gulvet har svakt fall mot sluk.

Belegget i hjørner er tette med silikon (ikke sveiset).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Laminert skrog med profilerte fronter under servanten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett mellom servant og vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tett tilfredsstillende mellom servant og vegg.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegget under servanten.

2. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via ytterveggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/yttervegg.

Badet har dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg). Baderomsvegger mot tilstøtende rom ble likevel kontrollert med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2), og ingen fuktindikasjoner ble påvist.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulv er dekket med belegg.

Vegger er dekket med tapet og malte flater.

Himling er dekket med malt malerpapp, malte bjelker.

Eldre innredning med malte slette fronter.

Laminert benkeplate.

Oppvaskkum og utslagskum med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Ingen funksjonssvikt registrert ved befaringsdato.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

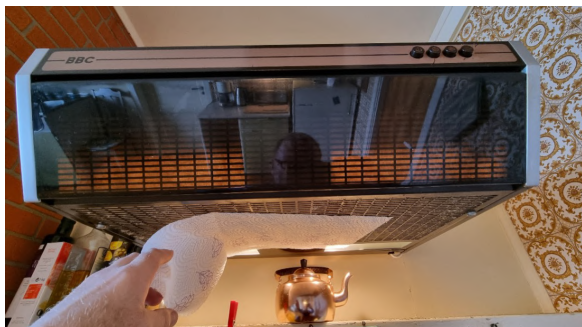
Eldre mekanisk avtrekk med kullfilter over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



Funksjonstesting av avtrekket over komfyren.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med malt panel.

Himling er tekket med malte flater.

Gulvmontert toalett.

Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spaltespalte/ventil ved dør.

Manglende reguleringslokk på ventilen i ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør).

Innvendig hovedstoppekran montert på toalettrommet i hovedetasjen.

Vannrør til kjøkken og bad/wc er fra 2018, arbeidene ble utført av Nilsson Mo AS.



Kontroll av hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Lufting av kloakken er i trappegangen mot vest i loftsetasjen, her er det montert en vakuumventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved tømming av bereder tar ikke sluket på baderommet unna vannmengdene opplyser eier.

Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet, avløpet her tar ikke unna ved tapping av vaskemaskinen.

Tidvis kan det komme opp vann i utslagskummen ved tømming av oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det blir utført kontroll/inspeksjon av avløpsrør av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lufting av kloakken.

TG 2 Ventilasjon

Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken (kullfilter) og naturlig ventilasjon via ventil i veggen på toalettrommet. For øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Loftsetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av ventiler bør vurderes.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 194 liter og 2000 watt fra 2018, plassert på bad/wc.

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 fra 2018 plassert i mellomgang/trappegang i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

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 fra forskjellige årstall.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Nytt inntak og el-skap.
El-installasjonen på bad/wc er fra 2018. Arbeidene ble utført av Håland. Samsvarserklæringer ikke fremvist.
4. 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?
Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 24.07.2024. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid IKKE er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ved samtidig bruk av vannkoker og panelovn på kjøkken vil sikringen løse seg ut.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 24.07.2024. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid IKKE er bekreftet utbedret av elektroinstallatør. Utbedringer av disse avvikene må påregnes. Dette er vanskelig og kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av el-skapet.



Deler av installasjonen er av eldre dato



Nye inntakssikringer.

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.

Hele bygget bør utstyres med røykvarslere.
Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Ja

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

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av naturstein.



Kontroll av grunnmur.



Kontroll av grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Merknaden hos NVE gjelder 20-års stormflo som i så fall kan påvirke naust.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk havnivået ved stormflo og om mulig sikre naustene bedre. Til orientering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ca. 2015. utvendig hovedstoppekran montert utenfor hjørnet mot nordøst. Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra eldre ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.



Utvendig stoppekran på vannet.

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Septiktank av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Tanken har ikke vært tømt på mange år opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

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

Få tanken tømt og kontrollert.

Overvåk tilstanden. Utskiftning av septiktanken bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 2 Bunkere fra 2. verdenskrig

På eiendommen er det flere bunkere fra 2. verdenskrig, anslagsvis 10 stk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bunkerne er ikke besiktet og tilstandsvurdert (kun en bunker ble besiktet), og det anbefales at alle bunkerne blir kontrollert og tilstandsvurdert mht. bæreevnen. Dette for å unngå skader på mennesker og dyr, og da spesielt ved små barns lek.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales mht. bunkernes tilstand, men også hvorvidt disse kan ha kulturhistorisk eller verneverdig verdi. Takstingeniøren har søkt i SEFRAK-registeret og det det står ingen ting om disse bunkersene der. Til orientering.



Bunkere fra 2. verdenskrig.



Bunkere fra 2. verdenskrig.



Bunkere fra 2. verdenskrig.



Bunkere fra 2. verdenskrig.

TG 1U Bortfestet tomt med gammelt anleggsbygg

Nede ved havet, like ved eiendommens to naust, står et gammelt anleggsbygg som Rana Laksefiskeforening i sin tid benyttet. Den gang var det velfungerende tomtfesteforhold, men Rana Laksefiskeforening er oppløst for mange år siden. Dagens eier er for tiden i dialog med respektive parter i anleggsbygget med ønske om å få hevet avtalen og at bygget tilfaller respektive eiendom. Nærmere undersøkelser anbefales med selger/megler.

Respektive bygg er ikke oppmålt eller tilstandsvurdert, men kun her angitt i form av et bilde. Til informasjon.

Tilstandsrapport



I bildet til høyre ser man bygget som tidligere ble benyttet av Rana Laksefiskeforening.

Bygninger på eiendommen

Eldhus/bakstehus



Anvendelse

I gamle dager, eiendommens eldhus/bakstehus. Nå mest brukt til lagring av gamle gjenstander og "ting og tang".

Byggeår

1880

Kommentar

Antatt byggeår samtidig som våningshuset.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre.

Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. kledningen er fra ca. 201/2011.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblekkplater.

Plassbygget bakerovn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Bygget er ikke utstyrt med renner og nedløp.
- Rust i taktekket.
- Mye "skrot" og "ting og tang" (følger med salget).

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

Fjøs/låve



Anvendelse

Fjøsset er ikke i drift.
Fjøsbygget er per i dag i dårlig forfatning, utdsatert og fullt av "skrot" og "ting og tang".

Byggeår

1940

Kommentar

Ukjent eldre byggeår. Byggeåret er kun antatt.

Standard

Enkel/dårlig standard.

Vedlikehold

Fjøsset fremstår som dårlig vedlikeholdt og vil ikke være mulig å benytte som driftsbygning slik det fremstår i dag.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmur av naturstein. Betonggulv i dyrerommet.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblekkplater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Låvebroen er fjernet.
- Bygget har vedlikeholdsbehov.
- Mye "skrot" og "ting og tang" (følger med salget).

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

Uthus



Anvendelse

Uthus/vedskjul/redskapsbod.

Byggeår

1900

Kommentar

Antatt byggeår i følge eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmurer av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater.

Utedo.

Jordkjelleren ble ved befaring ikke oppmålt eller inspisert pga. vanskelig adkomst (mye skrot). Det er derfor ukjent om jordkjelleren har måleverdig takhøyde (min. 1,90 meter), og tilstanden er også ukjent.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Bygget er ikke utstyrt med renner og nedløp.
- Rust i taktekket.
- Mye "skrot" og "ting og tang" (følger med salget).

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

Naust m/ loft



Anvendelse

Naust for oppbevaring av båt og fiskeredskaper.

Byggeår

Kommentar

Ukjent eldre byggeår, men trolig nyere enn det andre naustet.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Naustet fremstår som dårlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot øst.

Taket er utvendig tekket med bølgeblekkplater.

Naustet ble ved befaring ikke besiktet innvendig pga. at hengelåsen var rustet fast. Bygget er for øvrig ikke tilstandsvurdert, men har vedlikeholdsbehov.

- Antatt mye "skrot" og "ting og tang" (følger med salget).

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

Eldre naust



Anvendelse

Naust for oppbevaring av båt og fiskeredskaper.

Byggeår

Kommentar

Ukjent eldre byggeår.

Standard

Enkel/dårlig standard.

Vedlikehold

Naustet fremstår som dårlig vedlikeholdt, og fremstår som et totalreoveringsobjekt/saneringsobjekt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på naturstein og peler av tre.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med eternittplater.

Naustet er ikke tilstandsvurdert, men bygget omfattende har vedlikeholdsbehov.

- Pilarene ut mot havet er tydelig svekket.

- Mye "skrot" og "ting og tang" (følger med salget).

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

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

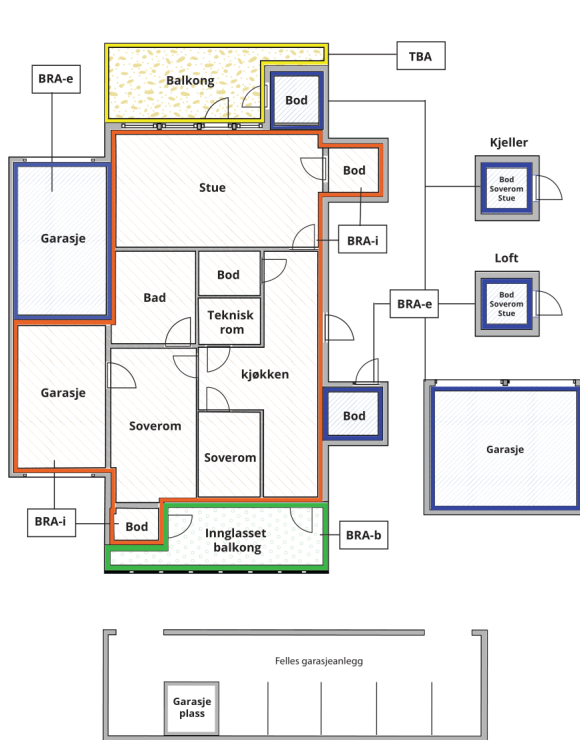
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	98			98			98
2. etasje	98			98			98
Kaldloft	47			47		43	90
SUM	243					43	286
SUM BRA	243						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hovedinngang/trappegang, Toalettrom, Kjøkken, Spiskammers, Dagligstue, Bi-inngang/ trappegang, Trappekott, Soverom, Finstue		
2. etasje	Trappegang, Trapperom/mellomgang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Trappegang, Soverom 3, Mellomgang, Soverom 4, Soverom 5		
Kaldloft	Uinnredet loftsrom 1, Uinnredet loftsrom 2		

Kommentar

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 43,3 m2 av gulvarealet på kaldloftet ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som areal med lav himlingshøyde ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Eldhus/bakstehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		41		41			41
Loftsetasje		28		28		13	41
SUM		69				13	82
SUM BRA	69						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Redskapsbod, Matbod, Eldhusrom med stor gruve/baksteroavn, Baksterrom	
Loftsetasje		Loftsrom 1, Loftsrom 2 (vedrom)	

Kommentar

Deler av loftet er ikke måleverdig pga. lav takhøyde/skråhimling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger av bygget i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Fjøs/låve

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		96		96			96
2. etasje		128		128			128
Loftsetasje		40		40			40
Møkkakjeller		27		27		29	56
SUM		291				29	320
SUM BRA	291						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Stort fjøsrom, Andre mindre fjøsrom	
2. etasje		Stort fjøsloft	
Loftsetasje		Lagringsloft i midten av etasjen	
Møkkakjeller		Møkkakjeller	

Kommentar

Deler av møkkakjelleren er ikke måleverdig pga. lav takhøyde/skråhimling.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Møkkakjelleren var ikke tilgjengelig ved befaring, men ble kun oppmålt ved å se ned i en av lukene fra fjøsrommet over.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger av bygget i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		28		28	
Jordkjeller		1		1	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Uthusrom, Utedo	
Jordkjeller		Jordkjellerrom	

Kommentar

Jordkjelleren ble ved befaring ikke oppmålt eller inspisert pga. vanskelig adkomst (mye skrot). Det er derfor ukjent om jordkjelleren har måleverdig takhøyde (min. 1,90 meter). 1 m2 er derfor fiktivt satt inn i tabellen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger av bygget i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Naust m/ loft

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		25		25	
Loftsetasje		7		7	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Naustrom	
Loftsetasje		Innredet loftsrom	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Naustet ble ved befaring ikke besiktet innvendig pga. at hengelåsen var rustet fast. Naustet ble derfor kun oppmålt utvendig, og innvendig bruksareal er beregnet. I følge eier skal visstnok et lite rom på loftet være innredet (Heitman-loftet).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger av bygget i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Eldre naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Naustrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger av bygget i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Våningshus	189	54
Eldhus/bakstehus	0	69
Fjøs/låve	0	291
Uthus	0	29
Naust m/ loft	0	32
Eldre naust	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Beate Stirø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	184	3		0	451259.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nesnaveien 1866

Hjemmelshaver

Beate Stirø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Jektstranda i Rana kommune, om lag 40 kilometer (40-45 minutter) vest for Mo i Rana. Eiendommen ligger relativt usjenert til og grenser i øst mot Aurelva og dels i vest mot Farmannåga (elv). Mot nord grenser eiendommen til Sjona-fjorden i en strekning av ca. 500 meter.

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 har privat avløp med septiktank.

Regulering

Reguleringsformål: Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsførmål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Områdenavn: LNFR1

Planidentifikasjon: KA2023

Ikrafttredelsesdato: 21.06.2023

Om tomten

Opparbeidet tom med plen, busker og bærbusker ved boligen.

Flaggstang på eiendommen.

Se for øvrig landbrukstaksten.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmur av naturstein.

Yttervegger av tømmerkasse som er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med skiferstein og bølgeblikkplater.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet. Skal det benyttes vedfyring må det utføres tiltak. Se vedlagte tilsynsrapport fra feiervesenet bakerst i denne rapport.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig (våningshus) fra ca. 1880, bygd over 2 plan + stort måleverdig kaldloft.

Til boligen hører det med et eldhus/bakstehus, fjøs/låve, uthus og 2 naust.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt landbruksbebyggelse og enkelte bolig- og fritidsboliger.

Inventar, skrot og "ting & tang"

Alle bygg har en god del "ting & tang" og skrot. Spesielt gjelder dette tilleggsbyggene. Eiendommen selges med det som måtte høre med på visning, med unntak av personlige eiendeler. Det skal dog sies at eiendommen inneholder en rekke "skatter" i form av gamle antikviteter, så mye av det såkalte "skrotet" vil for enkelte være av verdi.

Takstmannen har i sin markedsprisfastsetting i Landbrukstaksten hensyntatt jobben med å få ryddet, sortert og kastet nødvendig skrot.

Bortfeste av anleggsbygning ifm. Rana Laksefiskeforening

Nede ved havet, like ved eiendommens to naust, står et gammelt anleggsbygg som Rana Laksefiskeforening i sin tid benyttet. Den gang var det velfungerende tomtfesteforhold, men Rana Laksefiskeforening er oppløst for mange år siden. Dagens eier er for tiden i dialog med respektive parter i anleggsbygget, med ønske om å få hevet avtalen og at bygget tilfaller respektive eiendom. Nærmere undersøkelser anbefales med selger/megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2000	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind forsikring	21366173			15 000

Kommentar

Forsikringsbeløp opplyst av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	29.07.2024	Tilsynsrapport fra Nordlandsnett AS (Arva) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	6	Ja
Rana kommune	29.06.2024	Tilsynsrapport fra Rana kommune v/ feiervesenet, vedrørende boligens piper og ildsteder.	Gjennomgått	5	Ja
Ambita AS/ Infoland	14.02.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	101	Nei
NIBIO	31.05.2025	Gjennomgang av fordelingen av eiendommens ulike markslag og teiger. Dette både hva gjelder egneide og sameide utmarksteiger.	Gjennomgått	1	Nei
Bilder	21.05.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	29.05.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Rekvirent/eier	21.05.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	
2	31.05.2025	
3	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CS8096>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nesnaveien 1866, 8725 UTSKARPEN.

Navn nettkunde: STIRØ BEATE
Målnummer: 6970631404091121
Anlegget ble sist kontrollert: 24.07.2024
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

STIRØ BEATE
Dalsveien 16 A

0376 OSLO

Vedtak om retting av feil på elanlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) gjennomførte en kontroll av ditt elektriske anlegg i Nesnaveien 1866 den 24.07.2024. Det ble under kontrollen funnet feil på det elektriske anlegget, disse er dokumentert i vedlagt tilsynsrapport.

DLE foretar kontroll av elektriske anlegg i samsvar med eltilsynsloven §3 og forskrift om elektriske anlegg (fel) §7. Alle elanlegg som er tilkoblet strømmettet til Linea AS er underlagt tilsyn fra DLE etter krav i eltilsynsloven §8.

Eltilsynsloven §2 sier at elektriske anlegg ikke skal være til fare for liv, helse eller materielle verdier. Forskrift om elektriske anlegg inneholder grunnleggende sikkerhetskrav til det elektriske anlegget, DLE mener at disse kravene ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

VEDTAK:

Du pålegges nå å rette de feil som er beskrevet i tilsynsrapporten snarest og senest innen 03.07.2025, vedtaket er truffet i samsvar med eltilsynsloven § 6 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9.

Begrunnelse for vedtaket:

DLE begrunner vedtaket med at anlegget ikke er tilstrekkelig elsikkert og derfor ikke oppfyller kravene i eltilsynsloven §2. Tilsynsrapporten viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

Du har tidligere mottatt et forhåndsvarsel og tilsynsrapport som beskriver feil i ditt elektriske anlegg, vi har ikke mottatt tilbakemelding om at alle påpekte feil er utbedret er rettet av registrert elvirksomhet.

Dersom du mener at DLEs saksbehandling ikke er riktig, har du rett til å klage på dette vedtaket i samsvar med forvaltningslovens §§ 28-36, klagefristen er tre uker fra du mottok vedtaket.

Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, en eventuell klage må være skriftlig og skal sendes DLE.

Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, denne retten er gitt i forvaltningslovens §§ 18-19.

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Dag Sakshaug
Tilsynsingeniør
dag.sakshaug@linea.no



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mo i Rana

Postboks 84
8601 MO I RANA

STIRØ BEATE
Dalsveien 16 A

0376 OSLO

Anleggsnummer:
53001866-099

Målnummer:
6970631404091121

Kontrolldato:
24.07.2024

Saksnummer:
104870

PIN-kode
4954

Kontrolltype:
PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
Fritidsbolig (Hytte, rorbu mm)
Nesnaveien 1866
8725 UTSKARPEN

Kontrollert av:
Line Norrman

Telefonnummer:
751 00 400

E-post:
line.norrman@linea.no

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver de feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som er beskrevet i kontrollrapporten.

TILSYNSRAPPORT

- 1 Sikringsskap
og bad

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 13.

Eier kunne ikke legge frem dokumentasjon på hele eller deler av elanlegget som er montert i bygningen.

DLE oppfordrer eier til å prøve å skaffe kopi av dokumentasjon fra installatør som skal ha utført arbeidet. Hvis ikke det kan skaffes så kan anlegget gjennomgå av installatør og ny dokumentasjon utstedes.

Kopi av dokumentasjon kan sendes til DLE eller dokumentasjonen legges i boligmappa.





Isolasjonen på utstyr/anleggsdel var tørr og sprø. Jf. fel § 9.

Under kontroll har DLE registrert at installasjonen inneholder gamle kabler/ledninger fra 1940-50 årene med lederisolasjon av gummi. Disse kabeltypene er kjent for å tørke ut overtid. Det er over 50 år siden denne kabeltypen gikk ut av produksjon. Dette gjelder også for utstyr av bakelitt, f.eks lyspunkt og stikkontakter. DLE's erfaring er at kabeltypen er veldig utsatt for feil som kan gi berøringsfare(støt) og betydelig brannfare, og er derfor lite egnet for dagens bruk og belastning av et elanlegg.

Du som eier er ansvarlig for at anlegget er sikkert og egnet for dagens bruk. DLE ber derfor om at du som ansvarlig eier sender DLE en skriftlig tilbakemelding på hvordan, i samråd med din elektriker, har tenkt å opprettholde forskriftens krav for et sikkert elanlegg. Det kan være en plan for bytting av disse kabeltypene og batelittutstyr og/eller det kan være en tilfredsstillende skriftlig dokumentasjon på at alle kabellengder og utstyr holder forskriftens krav.

Husk ved renovering eller utvidelser:

- 1. Midlertidig demontering eller bevegelse av kulokabler må ikke forekomme.*
- 2. Videreføre installasjoner fra koblingspunkter med denne kabeltypen må ikke forekomme.*

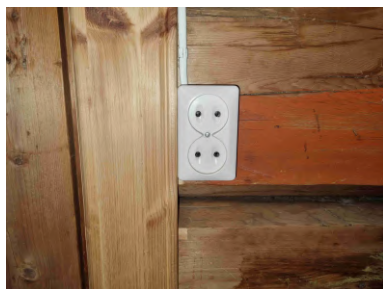


Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved feil. Jf. fel § 21.

Det var installert stikkontakter med jord og stikkontakter uten jord i samme område. Beskyttelsesprinsippene "ikke ledende omgivelser" (stikkontakter uten jord) og "ledende omgivelser" (stikkontakter med jord) kan ikke benyttes om hverandre i samme område.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:

<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/belysning/jordet-eller-ujordet/>





4 2. etasje

Isolasjonen på utstyr/anleggsdel var tørr og sprø. Jf. fel § 9

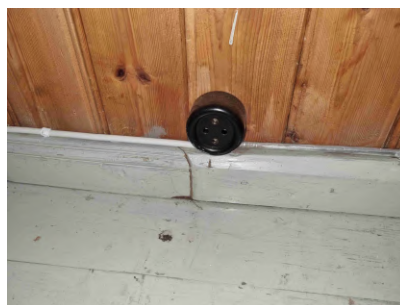
Under kontroll har DLE registrert at installasjonen inneholder gamle kabler/ledninger fra 1940-50 årene med lederisolasjon av gummi. Disse kabeltypene er kjent for å tørke ut overtid. Det er over 50 år siden denne kabeltypen gikk ut av produksjon. Dette gjelder også for utstyr av bakelitt, f.eks lyspunkt og stikkontakter. DLE's erfaring er at kabeltypen er veldig utsatt for feil som kan gi berøringsfare(støt) og betydelig brannfare, og er derfor lite egnet for dagens bruk og belastning av et elanlegg.

Du som eier er ansvarlig for at anlegget er sikkert og egnet for dagens bruk. DLE ber derfor om at du som ansvarlig eier sender DLE en skriftlig tilbakemelding på hvordan, i samråd med din elektriker, har tenkt å opprettholde forskriftens krav for et sikkert elanlegg. Det kan være en plan for bytting av disse kabeltypene og batelittutstyr og/eller det kan være en tilfredsstillende skriftlig dokumentasjon på at alle kabellengder og utstyr holder forskriftens krav.

Husk ved renovering eller utvidelser:

- 1. Midlertidig demontering eller bevegelse av kulokabler må ikke forekomme.*
- 2. Videreføre installasjoner fra koblingspunkter med denne kabeltypen må ikke forekomme.*

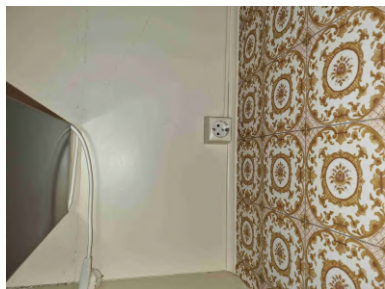
Ved tilsyn ble det registrert at installasjonen var videreført med nyere installasjonskabel og bevegelig kabel.



5 Kjøkken

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

Stikkontakt hadde ikke jordforbindelse. For å begrense skadevirkningene ved feil, utstyres elektriske anlegg med jordledninger frem til utstyr og apparater. Manglende jordforbindelse gir derfor risiko for berøringsfare/strømstøt ved feil på utstyr.





LINEA

6 Kjøkken

Isolasjonen på utstyr/anleggsdel var tørr og sprø. Jf. fel § 9

Se punkt 4. Koplingspunkt med kulo var rørt på. Ny installasjonskabel var installert i koblingspunkt med kulo- kabel



7 Kjøkken

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

Stikkontakt hadde ikke jordforbindelse. For å begrense skadevirkningene ved feil, utstyres elektriske anlegg med jordledninger frem til utstyr og apparater. Manglende jordforbindelse gir derfor risiko for berøringsfare/strømstøt ved feil på utstyr.



ELVIRKSOMHET:

Dato Underskrift montør

Dato Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.

DET LOKALE ELTILSYN:

29.07.2024 Dokumentet er elektronisk godkjent av Line Norrman og krever ikke signatur

Dato Underskrift DLE

BEATE STIRØ
UTENRIKSDEP V/HAVANA
POSTBOKS 8114 DEP
0032 OSLO

Saksnummer	2024/24106
Dokumentdato	29.07.2024
Kontrolldato	29.07.2024
Saksbehandler	Simen Yttervik
Gnr/bnr.	184/3
Adresse	Nesnaveien 1866
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport

Du må svare på dette brevet.

Rana kommune seksjon for brann og redning hadde den 29.07.2024 tilsyn med fyringsanlegg i Nesnaveien 1866, bruksenhet H0101, 8725 UTSKARPEN, eiendom 184/3.

Inspektør: Feiersvenn, Simen Yttervik.

Neste tilsyn planlegges utført i løpet av: 29.07.2028

Forbehold: Tidspunkt for neste tilsyn kan bli endret uten varsel, på grunnlag av endret risikovurdering, eierskifte o.l.

Det ble funnet feil eller mangler som du må utbedre (avvik).

Det ble funnet feil eller mangler som har betydning for brannsikkerheten eller adkomsten til fyringsanlegget. Dette må utbedres.

Røykløp 8140, Venstre

1. Skorstein er ikke forskriftsmessig utført. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Ulovlig tildekking av skorstein. Skorsteinen er tildekket på en halv side i første etasje og en side i andre etasje. Skorsteiner av tegl / betong tillates ikke tildekket slik at ettersyn blir forhindret. Skorsteinen skal være fri og åpen for inspeksjon på alle fire sider og ha minimum 10 cm. avstand til brennbart materiale. Eventuelt lufteløp i skorsteinen er unntatt fra dette kravet.

Røykløp 8398, Høyre

2. Konvertert avvik Jf. 1 § .

Kommentar:

Teglskorsteinen er avsluttet på loft på treklosser. Tegl- og betongskorsteiner skal være utført i henhold til de generelle oppstillingsreglene (jf. Byggforskeriens anvisning 752.135 Eldre regler for ildsteder og skorsteiner).

3. Manglende vedlikehold av skorstein. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Vesentlig slitte fuger i skorsteinen. Utbedring må omfatte rivning av skadd del av skorstein.

4. Manglende vedlikehold av skorstein. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Utilfredsstillende gjenmuring av røykrørsinnføring fra framonterte ildsteder. Hull etter framontert røykrørsinnføring må mures igjen med teglskorstein eller produkt med tilsvarende egenskaper.

Ildsted, Koksovn, Stue første etasje

5. Ildsted er ikke forskriftsmessig utført. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Gjennomføring av røykrør gjennom etasjeskille er feil utført. Der røykrør føres gjennom bygningsdel av brennbart materiale skal det være utkraget rundt røykrør med mur eller betong i en tykkelse på minst 23 cm. Alternativt skal gjennomføringen være utført med produkt med særskilt godkjenning og dokumentasjon.

Ildsted, Vedovn, Stue

6. Ildsted er ikke forskriftsmessig utført. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Gjennomføring av røykrør gjennom etasjeskille er feil utført. Der røykrør føres gjennom bygningsdel av brennbart materiale skal det være utkraget rundt røykrør med mur eller betong i en tykkelse på minst 23 cm. Alternativt skal gjennomføringen være utført med produkt med særskilt godkjenning og dokumentasjon.

Ildsted, Koksovn, Soverom 2 etasje

7. Ildsted er ikke forskriftsmessig utført. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Gjennomføring av røykrør gjennom etasjeskille er feil utført. Der røykrør føres gjennom bygningsdel av brennbart materiale skal det være utkraget rundt røykrør med mur eller betong i en tykkelse på minst 23 cm. Alternativt skal gjennomføringen være utført med produkt med særskilt godkjenning og dokumentasjon.

Ildsted, Kokskamin,

8. Ildsted er ikke forskriftsmessig utført. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Gjennomføring av røykrør gjennom etasjeskille er feil utført. Der røykrør føres gjennom bygningsdel av brennbart materiale skal det være utkraget rundt røykrør med mur eller betong i en tykkelse på minst 23 cm. Alternativt skal gjennomføringen være utført med produkt med særskilt godkjenning og dokumentasjon.

Du må svare på dette brevet

Du må svare på dette brevet innen en måned. Ditt svar må inneholde en fremdriftsplan som viser:

- Når påpekte avvik vil bli rettet.
- Hvordan påpekte avvik vil bli rettet.

Vi ber om at du oppgir hvilken adresse tilbakemeldingen gjelder og vårt referansenummer **2024/24106**.

Tilbakemeldingen sendes til:

- pr. e-post: brannforebyggende@rana.kommune.no eller
- pr brev: Rana kommune, Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Du kan også sende tilbakemelding via ett skjema som du finner på Rana kommunes internettside. Søk: Saksbehandling etter feiling og tilsyn.

Generell informasjon om tilsyn med fyringsanlegg

Tilsyn med fyringsanlegg er en lovpålagt tjeneste. Hensikten med tilsynet er å kontrollere at piper og ovner er i orden, fungerer som forutsatt og ikke gir økt risiko for brann eller annen skade.

Ting av betydning for brannsikkerheten, men som ikke gjelder fyringsanlegg, kan bli tatt opp under tilsynet. Dette er ikke en del av tilsyn med fyringsanlegg og er ment som informasjon. Du bør allikevel ta dette alvorlig og sørge for at eventuelle feil blir ordnet.

Hyppigheten for tilsyn bestemmes av feietjenestens risikovurdering. Du bør be om ekstra tilsyn hvis:

- det er gjort vesentlige endringer på fyringsanlegget. For eksempel at du har montert en ny ovn
- du planlegger å selge huset og det er lenge siden tilsyn sist ble utført

Anvendt regelverk

Krav om feiing og tilsyn med fyringsanlegg:

- Brann og eksplosjonsvernlovens § 11, første ledd, bokstav h.
- Brann og eksplosjonsvernloven § 34.
- Forskrift om brannforebygging § 17.

Krav til forebyggende sikringstiltak, fyringsanlegg og adkomst til fyringsanlegg:

- Brann og eksplosjonsvernloven § 6.
- Forskrift om brannforebygging kapittel 2.

Krav om å svare på rapporten dersom det ble funnet avvik:

- Brann og eksplosjonsvernlovens § 33, første ledd.

Med hilsen

Rana kommune seksjon for brann- og redning

Simen Yttervik
Feiersvenn
952 54 133

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

BEATE STIRØ
UTENRIKSDEP V/HAVANA
POSTBOKS 8114 DEP
0032 OSLO

Saksnummer	2024/24107
Dokumentdato	15.08.2024
Kontrolldato	29.07.2024
Saksbehandler	Simen Yttervik
Gnr/bnr.	184/3
Adresse	Nesnaveien 1866
Leilighet	H0101

Ikke utført feiing, adkomst ikke godkjent

Du må svare på dette brevet.

Rana kommune seksjon for brann og redning har forsøkt å utføre feiing i Nesnaveien 1866, bruksenhet H0101, 8725 UTSKARPEN, eiendom 184/3.

Feiingen ble ikke utført.

Begrunnelse: Det var ikke godkjent adkomst for feiing.

Hvert år oppstår en rekke branner i boliger. Feiing bidrar til å redusere risiko for brann og konsekvensene av brann. Det er derfor av stor betydning for din egen brann- og personsikkerhet at feiing blir utført hos deg.

Det ble funnet feil eller mangler som du må utbedre (avvik).

Det ble funnet feil eller mangler som har betydning for brannsikkerheten eller adkomsten til fyringsanlegget. Dette må utbedres.

Røykløp 8140 (Venstre)

1. Ikke tilfredsstillende atkomst for feiing. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Takstige mangler. Typegodkjent takstige eller produkt med tilsvarende egenskaper må monteres.

Røykløp 8398 (Høyre)

2. Ikke tilfredsstillende atkomst for feiing. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Kommentar:

Takstige mangler. Typegodkjent takstige eller produkt med tilsvarende egenskaper må monteres.

Du må svare på dette brevet

Du må svare på dette brevet innen en måned. Ditt svar må inneholde en fremdriftsplan som viser:

- Når påpekte avvik vil bli rettet.
- Hvordan påpekte avvik vil bli rettet.

Vi ber om at du oppgir hvilken adresse tilbakemeldingen gjelder og vårt referansenummer **2024/24107**.

Tilbakemeldingen sendes til:

- pr. e-post: brannforebyggende@rana.kommune.no eller
- pr brev: Rana kommune, Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Du kan også sende tilbakemelding via ett skjema som du finner på Rana kommunes internettside. Søk: Saksbehandling etter feiing og tilsyn.

Informasjon om adkomst for feiing

Der stige benyttes for adkomst til tak, skal stigen være godkjent og ikke ha feil eller skader. Stigen må ha tilstrekkelig

- lengde, må stå stødig og ikke kunne gli ut.
- Der feiing foregår fra tak skal det være montert godkjent takstige. Takstigen skal være ført inntil skorsteinen,
- alternativt må adkomst mellom takstige og skorstein være sikret på betryggende måte.
- Dersom skorsteinen er høy (mer enn enn 120 cm), eller dersom plassering av skorsteinen på andre måter medfører
- økt risiko, må det være montert feieplattform/feieplatå eller være montert feieluke på skorsteinen.
- Dersom det er flere piper på samme tak, må det være takstige opp til hver pipe eller det må være montert feiebro
- mellom pipene.

Du finner mer informasjon om feiing og adkomst for feiing på Rana kommune sine internettsider.

Generell informasjon om feiing

Feiing er en lovpålagt tjeneste. Ved feiing fjernes sot i pipa og det kontrolleres at pipa er i orden og at den ikke har feil eller skader som kan øke risiko for brann.

Ved feiing vurderes også adkomsten til pipa. Uhindret og sikker adkomst til pipa er viktig, ikke bare ved feiing men også for slokkemannskaper ved en eventuell pipebrann.

Hyppigheten for feiing bestemmes av feietjenestens risikovurdering. Du bør be om ekstra feiing hvis:

- du har endret fyringsvaner eller du vet at du har fyrt med dårlig / rå ved i en periode
- du planlegger å selge huset og det er lenge siden feiing sist ble utført

Anvendt regelverk

Krav om feiing og tilsyn med fyringsanlegg:

- Brann og eksplosjonsvernlovens § 11, første ledd, bokstav h.
- Brann og eksplosjonsvernloven § 34.
- Forskrift om brannforebygging § 17.

Krav til forebyggende sikringstiltak, fyringsanlegg og adkomst til fyringsanlegg:

- Brann og eksplosjonsvernloven § 6.
- Forskrift om brannforebygging kapittel 2.

Krav om å svare på rapporten dersom det ble funnet avvik:

- Brann og eksplosjonsvernlovens § 33, første ledd.

Med hilsen

Rana kommune seksjon for brann- og redning

Simen Yttervik
Feiersvenn
952 54 133

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift