

An aerial photograph of a scenic Norwegian coastal property. In the foreground, a paved road curves through a lush green field. To the right of the road, there is a large, light-colored wooden house with a grey roof, a white car parked nearby, and two smaller red wooden outbuildings. A Norwegian flag flies on a pole to the right. The middle ground features a large, vibrant blue lake that curves around a peninsula. The background is dominated by steep, forested mountains with patches of snow under a clear blue sky.

aktiv.

Nesnaveien 1866, 8725 UTSKARPEN

**Stor eiendom med unik historie,
beliggende i vakre omgivelser.**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Omkostn.: Kr 92 512,-
Total ink omk.: Kr 3 742 512,-
Selger: Beate Stirø

Salgsobjekt: Landbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 243/694 kvm
Tomtstr.: 451259.9 m²
Soverom: 6
Antall rom: 20
Gnr./bnr. Gnr. 184, bnr. 3
Oppdragsnr.: 1802250017

Stor eiendom med unik historie, beliggende i vakre omgivelser.

På Stiauren i Sør-Sjona står et hus som minner om et museum.

Tømmerdelen av huset er trolig fraktet til Stiauren med båt, og satt opp i rundt 1880, før det så ble påbygd.

Her har det vært sauer, kyr og hest! Det ble utført hesjing og slåttonn, og tidligere var det ett sommerfjøs på andre siden av elven like ved.

Eiendommen er på ca. hele 450 dekar, og består, i tillegg til eneboligen, av et eldhus, uthus med jordkjeller, to naust og en låve. Eldhuset på tomta huser en sjelden og vedfyrt bakerovn.

Under andre verdenskrig var det kystfort på Stiauren, noe som er en viktig del av historien til gården.

Ved vannkanten finnes det fortsatt rester etter bunkersene.

I de aller fleste rommene er både tapeter, fargevalg og møbler bevart fra slik det var.

Eiendommen må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	132
Energiattest	137
Nabolagsprofil	175
Budskjema	183

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 243 m²

BRA - e: 451 m²

BRA totalt: 694 m²

Våningshus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 m² Hovedinngang/trappegang, Toalettrom, Kjøkken, Spiskammers, Dagligstue, Biinngang/trappegang, Trappekott, Soverom, Finstue

2. etasje

BRA-i: 98 m² Trappegang, Trapperom/mellomgang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Trappegang, Soverom 3, Mellomgang, Soverom 4, Soverom 5

3. etasje

BRA-i: 47 m² Uinnredet loftsrom 1, Uinnredet, loftsrom 2

Eldhus/bakstehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 41 m² Redskapsbod, Matbod, Eldhusrom med stor gruve/baksterovn, Baksterrom

2. etasje

BRA-e: 28 m² Loftsrom 1, Loftsrom 2 (vedrom)

Fjøs/låve

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 27 m² Møkkakjeller

1. etasje

BRA-e: 96 m² Stort fjøsrom, Andre mindre fjøsrom

2. etasje

BRA-e: 128 m² Stort fjøsloft

3. etasje

BRA-e: 40 m² Lagringsloft i midten av etasjen

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 1 m² Jordkjellerrom

1. etasje

BRA-e: 28 m² Uthusrom, Utedo

Naust m/ loft

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Naustrom

2. etasje

BRA-e: 7 m² Innredet loftsrom

Eldre naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 30 m² Naustrom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet:

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.

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.

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.

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.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

451259.9 m²

Tomtebeskrivelse

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. 1880 samt et eldhus/bakstehus, fjøs/låve, uthus og 2 naust.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Jektstranda i Rana kommune, om lag 40 kilometer (40-45 minutter) vest for Mo i Rana, og 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.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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.

Barnehage/Skole/Fritid

Utskarpen barne- og ungdomsskole (1-10 klasse)

Kristen videregående skole - Nordland.

Utskarpen barnehage og Menighetshus.

Skolekrets

Utskarpen.

Offentlig kommunikasjon

Jektstrand, Linje 100.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Landbrukstakst

Byggemåte

Våningshus:

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.

Verditakst

Kr 3 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Sva:r Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Installasjon av wc, dusjkabinett og nytt sluk, servant og varmtvannstank

innstallert av Nilsson Mo AS. Elektriske
arbeider tilknyttet badet og nytt sikringsskap innstallert av Haaland Mo.
Arbeid utført av: Nilsson Mo AS og Haaland Mo

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Nytt sluk innstallert i 2018.

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja.

Beskrivelse:

Sluket har ikke kapasitet til å ta unna alt vannet når varmtvannstanken tømmes.

Tømmingen må kontrolleres. Det

renner generelt litt dårlig unna, inkludert i vasken på kjøkkenet. Septiktanken antas å
være fra ca. 1980 og har ikke
vært tømt i min eietid.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny hovedstoppekran innstallert i 2018.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja.

Beskrivelse: Lekkasje på taket observert avhengig av værforhold.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig
trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Se tilsynsrapporter.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Nivåforskjeller og skjeve gulv er gjennomgående.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen
som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Spor av muselort observert.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner
(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektriske arbeider i tilknytning til badet og installasjon av nytt
sikringsskap i 2018.

Arbeid utført av: Haaland Mo

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Beskrivelse: Kontroll av det elektriske anlegget ble utført 24.07.24, jfr tilsynsrapport.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Taket ble utbedret og takrenner satt opp i 2006

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Ja.

Beskrivelse: Tilsynsrapport fra kontroll av det elektriske anlegget.

Tilsynsrapport fra tilsyn med fyringsanlegget.

Tilsynsrapport manglende feiing.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja.

Beskrivelse: Festekontrakt tilknyttet "Klekkeriet". Eventuell videreføring eller sletting/ oppsigelse av festekontrakten er helt og

holdent kjøpers risiko og ansvar. Avtale om utleie av beiteland og dyrket mark. Avtale om bortleie av areal til elgjakt.

Tilleggs kommentar:

Hovedhuset på eiendommer er fra ca. 1880. Det har vært benyttet som fritidsbolig siden 1984.

Vedtak om retting av feil på el.anlegg:

Det er pålagt 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.

Se mer om dette i vedlagte el. rapport datert 29.07.2024.

Innhold

1. etasje:

Hovedinngang/trappegang, Toalettrom, Kjøkken, Spiskammers, Dagligstue, Biinngang/
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

Eldhus/bakstehus:

1. etasje:

Redskapsbod, Matbod, Eldhusrom med stor gruve/baksterovn, Baksterrom

Loftsetasje:

Loftsrom 1, Loftsrom 2 (vedrom)

Fjøs/låve:

1. etasje:

Stort fjøsrom, Andre mindre fjøsrom

2. etasje:

Stort fjøsloft

Loftsetasje:

Lagringsloft i midten av etasjen

Møkkakjeller:

Møkkakjeller

Uthus:

1. etasje:

Uthusrom, Utedo

Jordkjeller:

Jordkjellerrom

Naust m/ loft:

1. etasje:

Naustrom

Loftsetasje:

Innredet loftsrom

Eldre naust:

Naustrom

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

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

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 endeved av bunnsvill ved hjørnet mot sørøst ble registrert ved befarings. Usikkerhet angående tilstanden på tømmerkasse som er innkledd.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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 befarings.

Utvendig > Vinduer

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
Det er avvik:
Hovedinngangsdør: Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Bi-inngangsdør: Døren er utvendig værslitt.
Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Enkelte overflater er modne for vedlikehold/restaurering.

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

Innvendig > Kryp kjeller
Det er avvik:
Det bemerkes at det stedvis er noe lav frihøyde i kryp kjelleren (men ikke umulig å komme seg under).

Innvendig > Innvendige trapper
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
Det er avvik:
Enkelte dører subber mot karm/terskel.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tomteforhold > Septiktank

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

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

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

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

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

Det er avvik:

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

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

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

Det er avvik:

Det er ikke tett mellom servant og vegg.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendig > Takteking

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).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Selve konstruksjonen har svekkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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 tolleranseavvik.

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 tolleranseavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted

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

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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 > Branntekniske forhold
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

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Solforhold

Eiendommen har lang solgang, da solen sirkler rundt bolig fra tidlig om morgenen til langt utpå kvelden sommerstid.

Se eget solur for mer informasjon om dette.

Forsikringsselskap

DNB/Fremtind.

Polisenummer

21366173

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Iflg. opplysninger gitt av Rana kommune, datert 18.02.2025. så foreligger ikke det bygningstegninger i deres arkiver.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Rana kommune seksjon for brann og redning har forsøkt å utføre feiing.

Feiingen ble ikke utført.

Begrunnelse: Det var ikke godkjent adkomst for feiing.

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

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing:

Takstige mangler(begge skorsteinene)

Ulovlig tildekking av skorstein.

Teglskorstein er ikke fundamentert i bærende, ubrennbart underlag.

Vesentlig slitte fuger i skorstein.

Utilfredsstillende gjenmuring av røykrør fra framontert ildsted.

Gjennomføring av røykrør i etasjeskille har ikke tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. (3 tilfeller).

Feietjenesten fraråder fyring før skorsteinen er feiet og kontrollert av feietjenesten.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 650 000

Kommunale avgifter

Kr 6 822

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Det tilkommer årsgebyr til HAF(Helgeland Avfallsforedling) på ca. kr 6993,-

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 184, bruksnummer 3 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1833/184/3:

15.03.1883 - Dokumentnr: 900033 - Utsifting

01.12.1893 - Dokumentnr: 900129 - Utsifting

15.02.1895 - Dokumentnr: 900094 - Utsifting

22.04.1933 - Dokumentnr: 900289 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

05.06.1957 - Dokumentnr: 903512 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
MIDT-HELGELAND KRAFTLAG

07.08.1971 - Dokumentnr: 3334 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 320
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:1833 Gnr:184 Bnr:3 Fnr:2 F

20.12.1974 - Dokumentnr: 6958 - Føderåd
RETTIGHETSHAVER: STIAUREN OLAV OLSEN OG TORDIS

27.01.1986 - Dokumentnr: 906864 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver
HELGELAND KRAFTLAG

24.02.2014 - Dokumentnr: 153823 - Jordskifte
grenseangsak 1820-2006-0016 Dalosen
Gjelder denne registerenheten med flere

13.06.1881 - Dokumentnr: 900002 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1833 Gnr:184 Bnr:1

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.

Jorda leies i dag ut til en bonde i nærområdet. Det foreligger en skriftlig leieavtale med leieinntekt på kr. 3 200,- pr. år.

Eiendommen er en del av et større elgvald. Det er dog ikke kjent for hvordan respektive jaktlag organiserer jakta. Dette både mht. en eventuell mulighet for deltakelse i jaktlaget og/eller hvor mye elgkjøtt som tilfaller eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Rana kommunes arkiver jmfr. informasjon gitt 18.02.2025.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.

Det henvises til vedlagte matrikkelrapport for ytterligere informasjon om dette.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er bo- og driveplikt på på eiendommen. Nåværende eier har fått fritak for boplikten, driveplikten oppfylles gjennom utleie av dyrket mark og beiteland.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene

og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det hviler odel på eiendommen. Alle kjente odelsberettigede har fraskrevet seg odelsretten.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 650 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 665 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 668 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 92 512

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Måehvie Eiendomsmegling AS, Nordahl Griegs gate 6
8622 Mo i Rana
Tlf: 755 77 880

Salgsoppgavedato

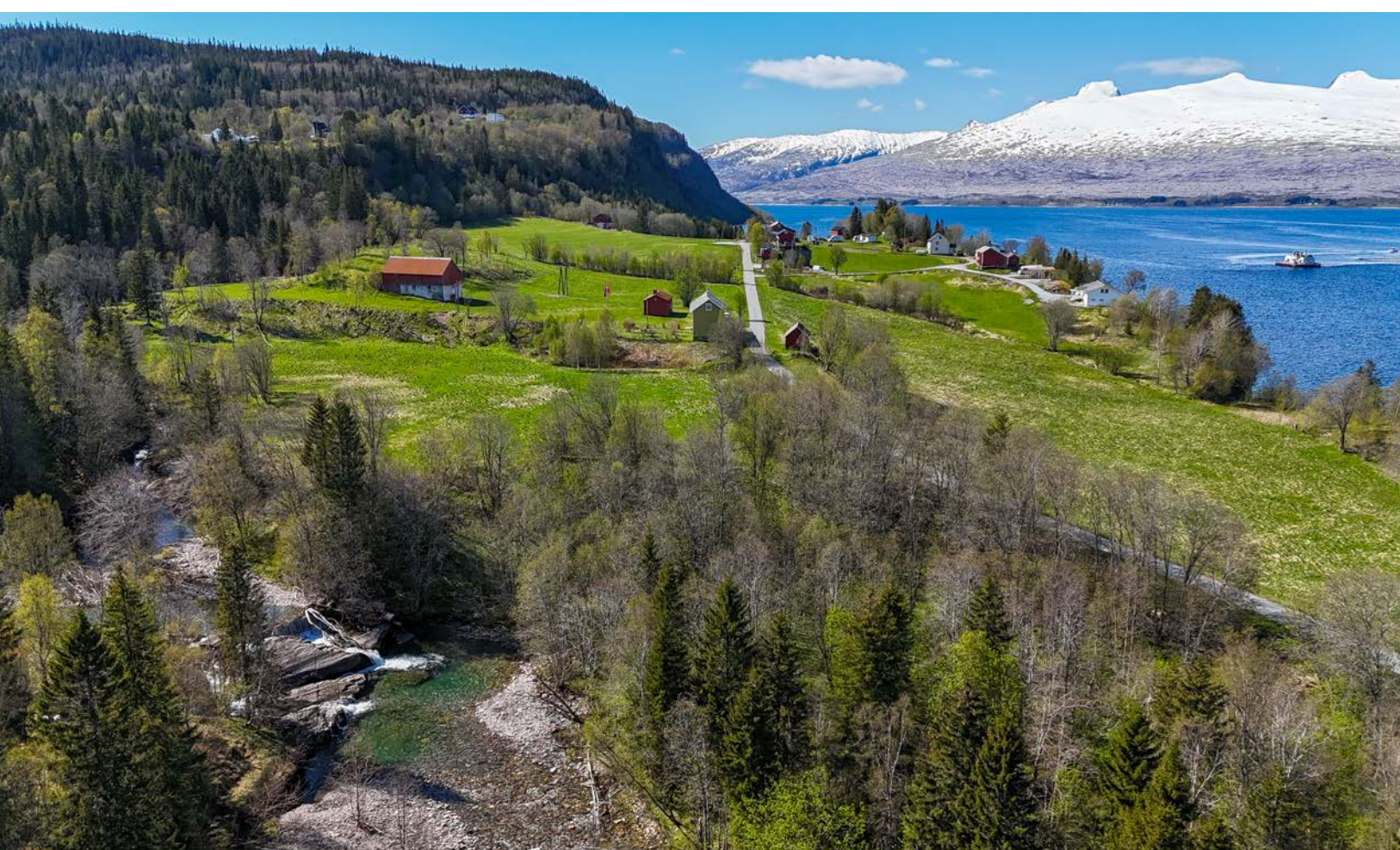
11.06.2025

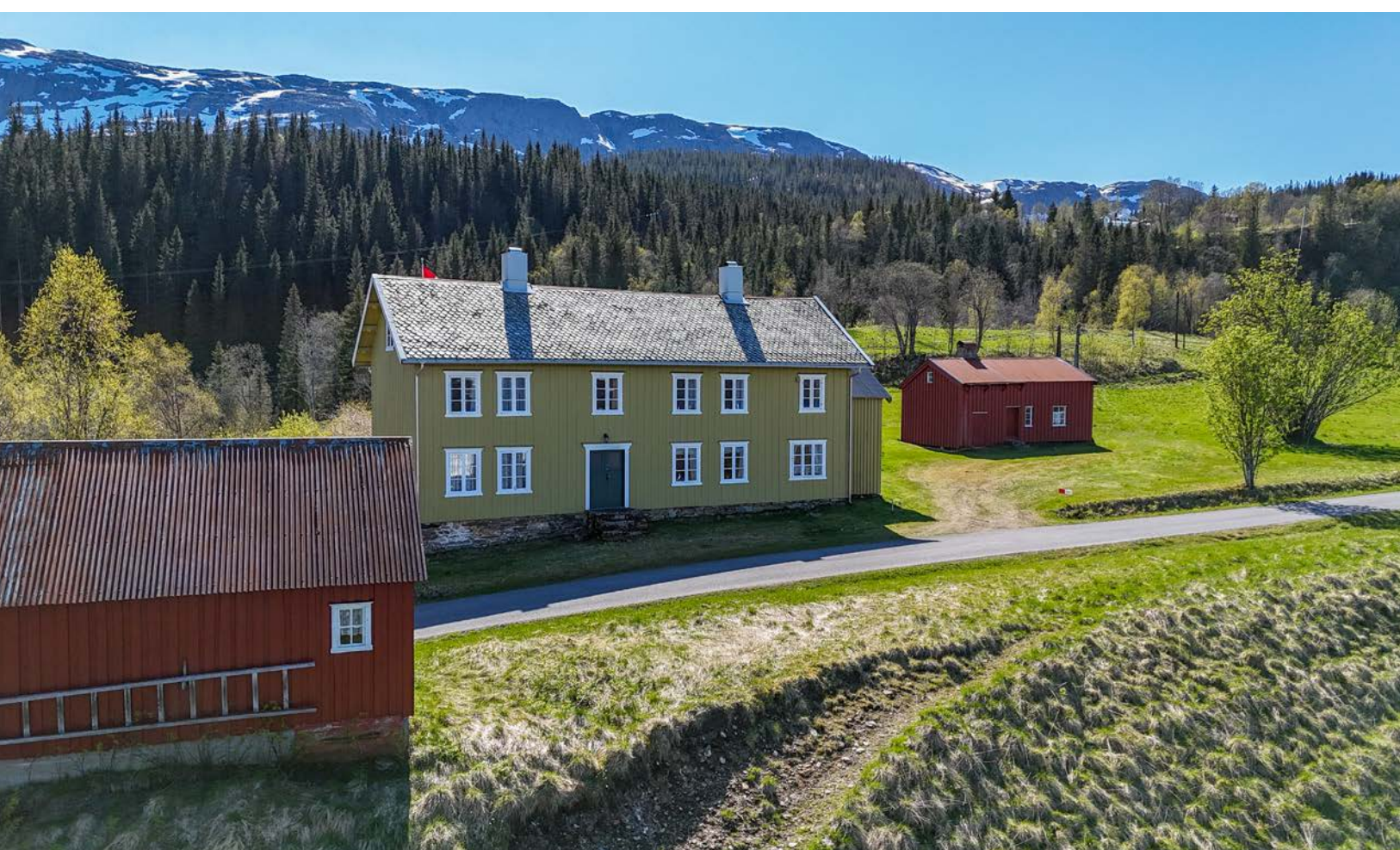


Uteområdet

aktiv.













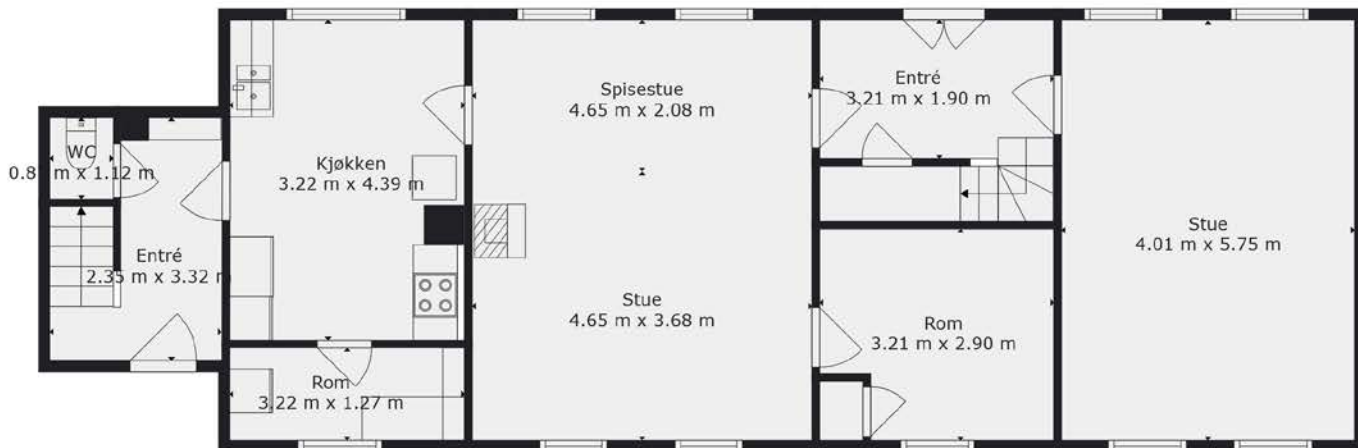




1. etasje

aktiv.





1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

















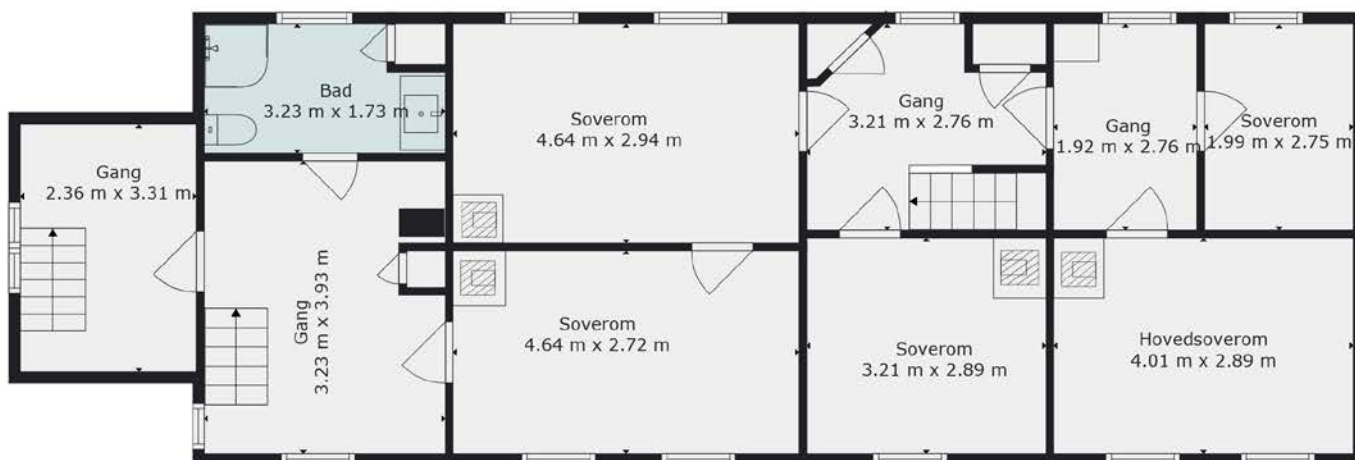






2. etasje

aktiv.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.









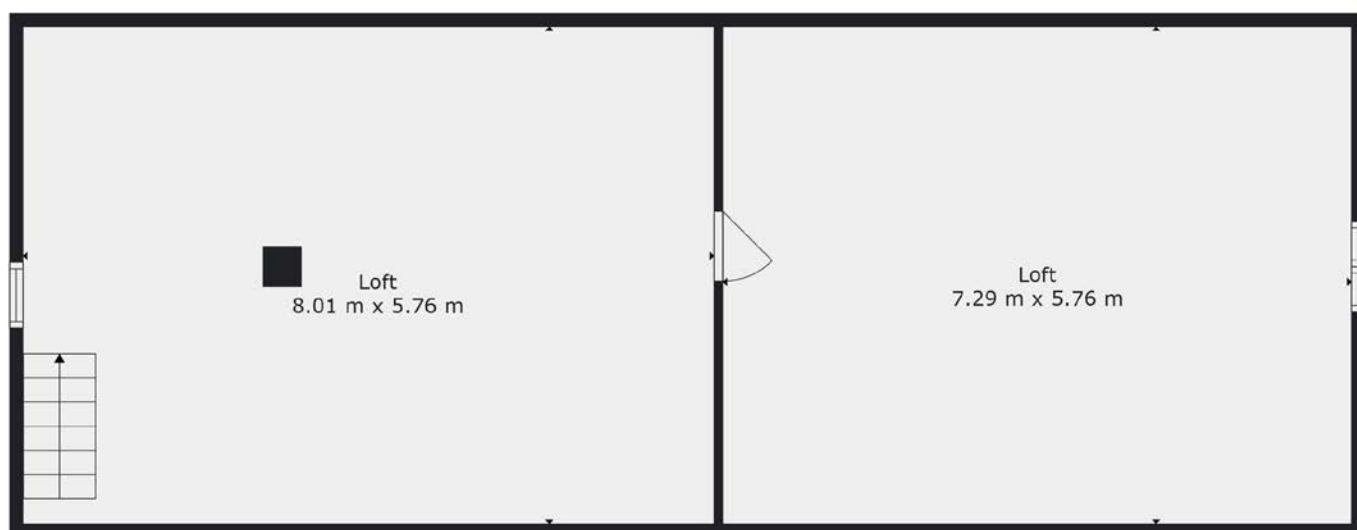






Loft

aktiv.



Vedlegg

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



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, instruksjer 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 boligeiendom. 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 Sørgrønli. 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 verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting vil de forskjellige verdsettingsprinsipper 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, kommunikasjonsstilbud, 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 Sjøna (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 Sjøna-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 tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket 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 besikket 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 bygningsbeskrivelse: 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 bygningsbeskrivelse: 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
 bygningsbeskrivelse: 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
 bygningsbeskrivelse: 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 m²	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
 bygningsbeskrivelse: 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 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 (fôrenhet 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

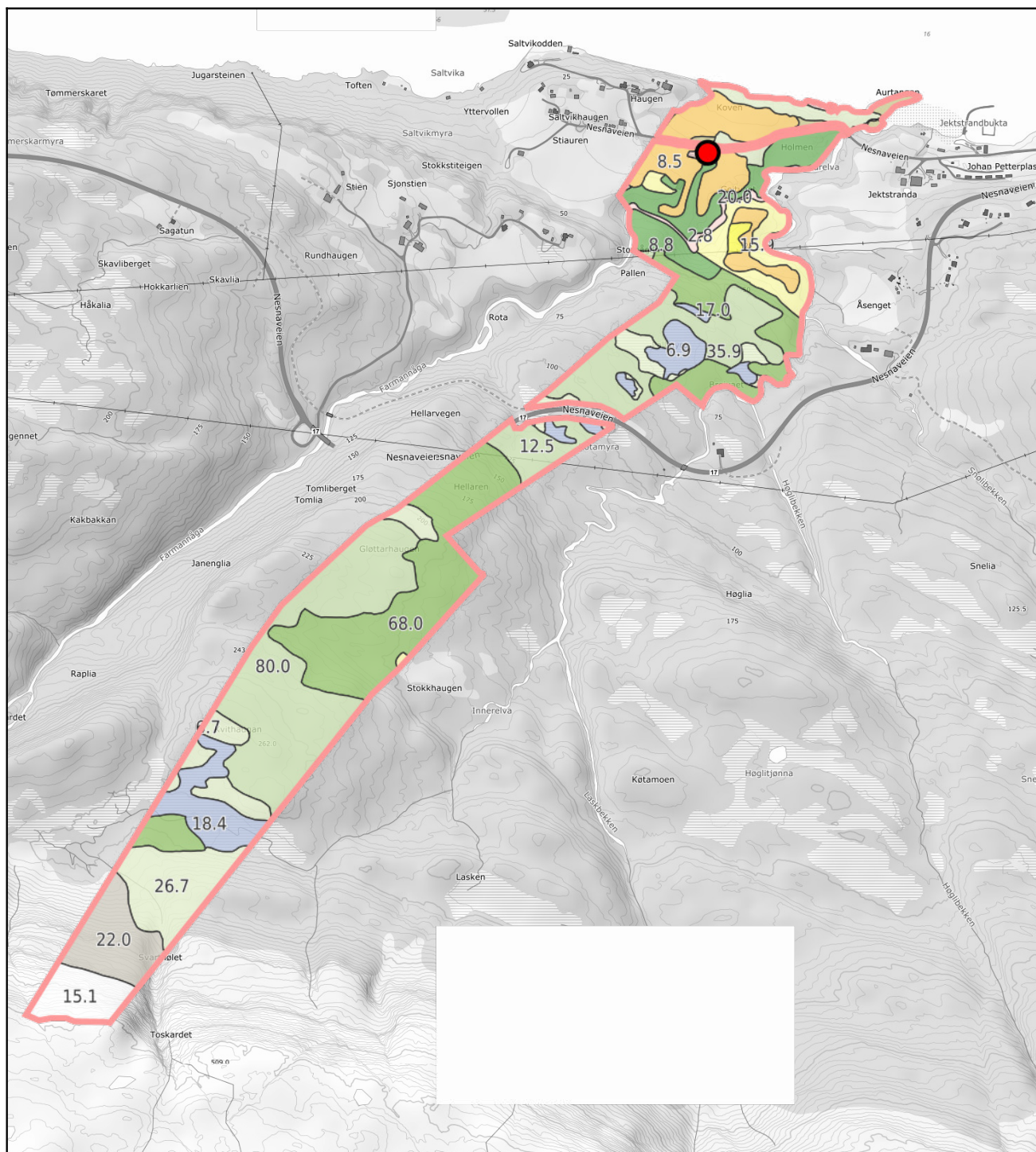
Fiske	Eiendommen har to naust og grenser til Sjøna-fjorden i en strekning av ca. 500 meter. Ett naust i meget dårlig forfatning og ett naust i noe bedre forfatning. Det er svært vanskelig å fastsette en verdi mht. potensiell inntekt på fiske. Undertegnede takstingeniør har derfor ikke lagt til grunn 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 tomtefesteforhold, 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 m ² 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

Matrikkel: Gnr 184: Bnr 3
 Kommune: 1833 RANA KOMMUNE
 Adresse: NESNAVEIEN 1866, 8725 UTSKARPEN

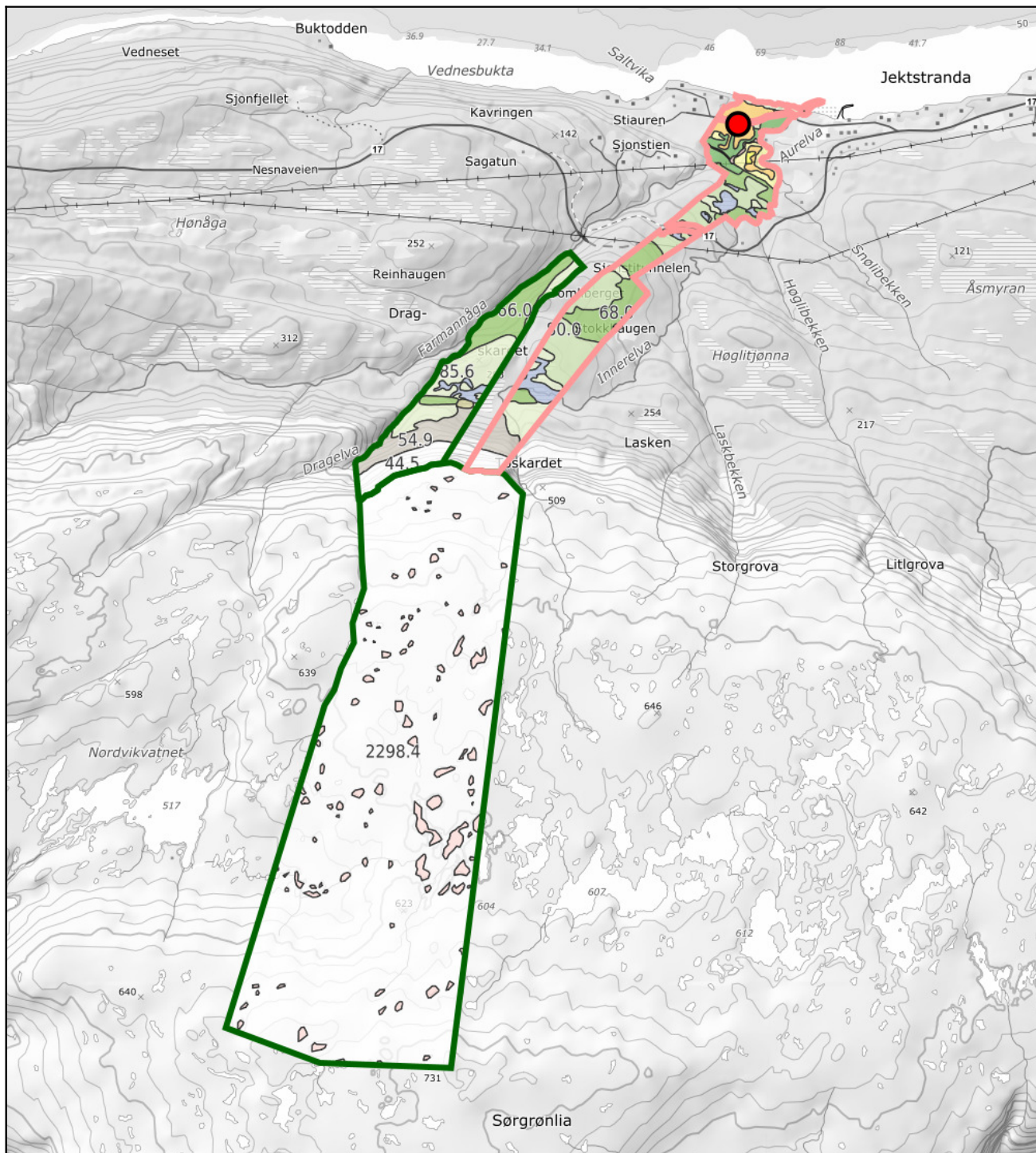


Sammendrag verdiberegning

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 høi bonitet 0.0 H Skog av høi 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 AREALTALL (DEKAR) 55.7 257.4 117.2 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
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	</
---	---

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



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 byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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 befaring 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 befaring.

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 vakuumventil.

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 tomtefeste-forhold, 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.

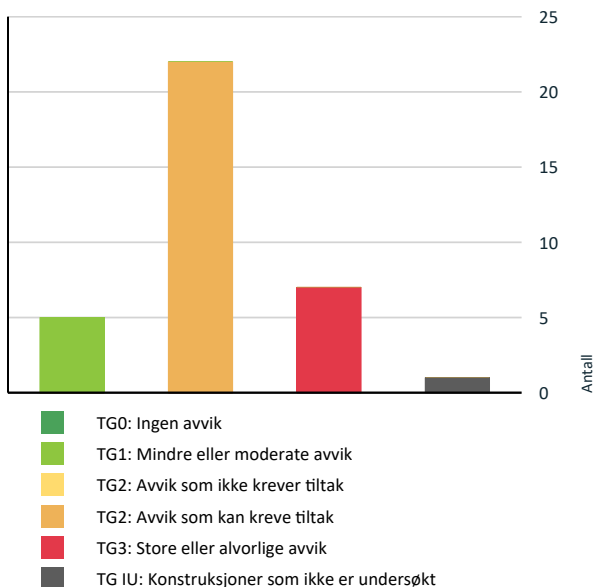
Eldre naust

- 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.

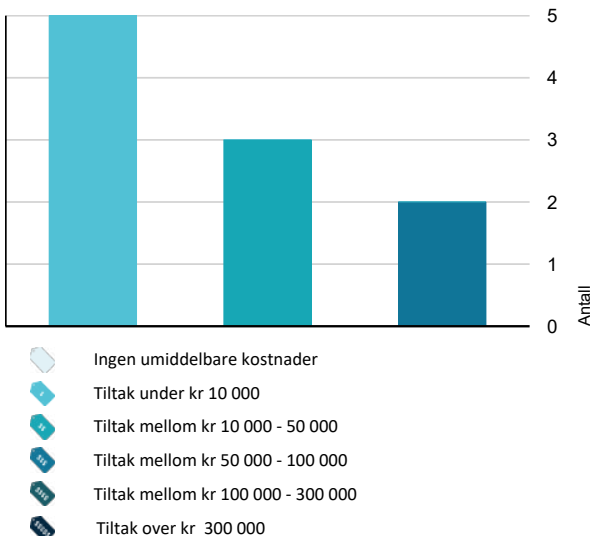
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takteking

[Gå til side](#)

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).



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 > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Bortfestet tomt med gammelt anleggsbygg

[Gå til side](#)

! TG 2

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 vindsperre
bør vurderes (kommer an på bruken av bygget).
Noe svekkelser i endeved 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 oppvaskummen.



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.

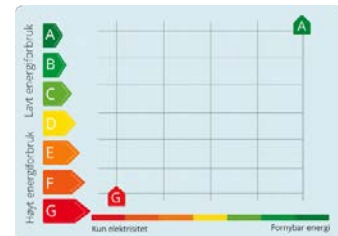
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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 tidligere 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

Taktekking

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 tekket 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 tekket 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 vindspærre bør vurderes (kommer an på bruken av bygget). Noe svekkelser i endeved av bunnsvill ved hjørnet mot sørøst ble registrert ved befarings. 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 befarings.

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

TG 2 Vinduer

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

Loftetasje: 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 tilfredsstiller 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.

TG 2 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.

INNENDIG

Overflater

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

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

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

Himlinger er dekket 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

Kryp Kjeller 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.

TG 2 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

TG 2 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 tettet 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 befarings.

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/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

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



Funksjonstesting av avtrekket over komfyren.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Gulv er tekket med beleg.

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. spalte/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 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.

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

1 TG 1 Varmtvannstank

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

1 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 forenklete 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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-skabet.



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 IU 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 bølgeblikklater.

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

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

Byggeår

1940

Kommentar

Ukjent eldre byggeår. Byggeåret er kun antatt.

Standard

Enkel/dårlig standard.

Vedlikehold

Fjøsen 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 grunnmurer 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 grunnmur 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 totalrenoveringsobjekt/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

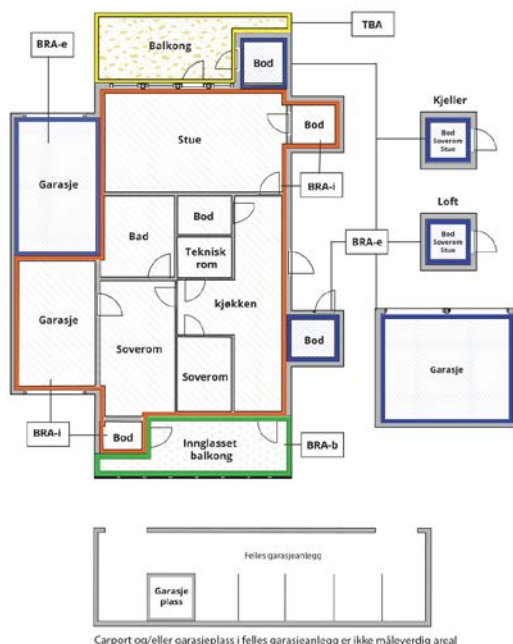
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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)	Innglasset 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)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Redskapsbod, Matbod, Eldhusrom med stor gruve/baksterovn, 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 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:

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)	Innglasset 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 fjøsløft	
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 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:

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 adgang (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 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:

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 skjønnsmessig.

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 tak høyde?

☐ 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 tak høyde?

☐ 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 friluftsmål) - 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 teknet med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig teknet 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens 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/personvernerklæring/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
Målernummer: 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 eller 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

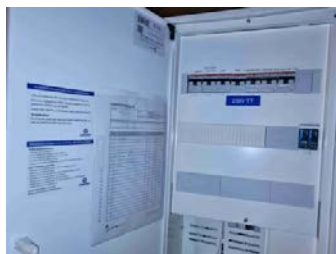
- 1 Sikringsskap
og bad

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 gjennomgås 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.*


3 Gang

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 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.*

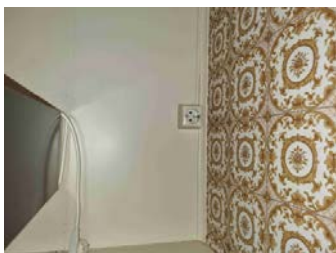
Ved tilsyn ble det registrert at installasjonen var videreført med nyere installasjonskabel og bevegelig kabel.



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.



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 brann sikkerheten 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. Byggforskerseriens 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.

Adresse:

Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:

Sentralbordet +47 75 14 50 00
Servicetorget +47 75 14 51 80

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

Organisasjonsnummer:

872 418 032

Ting av betydning for brann sikkerheten, 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 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 fyr 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250017	

Selger 1 navn
Beate Stirø

Gateadresse	
Nesnaveien 1866	

Poststed	Postnr
UTSKARPEN	8725

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

25

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

DNB/Fremtind

Polise/avtalnr.

21366173

Document reference: 1802250017

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Installasjon av wc, dusjkabinett og nytt sluk, servant og varmtvannstank installert av Nilsson Mo AS. Elektriske arbeider tilknyttet badet og nytt sikringsskap installert av Haaland Mo.
Arbeid utført av	Nilsson Mo AS og Haaland Mo

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk installert i 2018.
-------------	------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sluket har ikke kapasitet til å ta unna alt vannet når varmtvannstanken tømmes. Tømmingen må kontrolleres. Det renner generelt litt dårlig unna, inkludert i vasken på kjøkkenet. Septiktanken antas å være fra ca. 1980 og har ikke vært tømt i min eietid.
-------------	--

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny hovedstoppekran installert i 2018.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lekkasje på taket observert avhengig av værforhold.
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se tilsynsrapporter.
-------------	----------------------

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nivåforskjeller og skjeve gulv er gjennomgående.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Spor av muselort observert.
-------------	-----------------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektriske arbeider i tilknytning til badet og installasjon av nytt sikringsskap i 2018.
Arbeid utført av	Haaland Mo

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av det elektriske anlegget ble utført 24.07.24, jfr tilsynsrapport.
-------------	--

Filer

[240918 Kontrollrapport og vedtak EL-anlegg Sjona.pdf](#)

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
--

Beskrivelse

Taket ble utbedret og takrenner satt opp i 2006

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Tilsynsrapport fra kontroll av det elektriske anlegget Tilsynsrapport fra tilsyn med fyringsanlegget Tilsynsrapport manglende feiing
--

Filer

[240729_Rana_kommune_Rapport_etter_tilsyn_med_fyringsanlegg.pdf](#)

[240815_Rana_kommune_Tilsynsrapport_-_Ingen_feiing_utført.pdf](#)

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Festekontrakt tilknyttet "Klekkeriet". Eventuell videreføring eller sletting/oppsigelse av festekontrakten er helt og holdent kjøpers risiko og ansvar. Avtale om utleie av beiteland og dyrket mark. Avtale om bortleie av areal til elgjakt.
--

Document reference: 1802250017

Tilleggs kommentar

Hovedhuset på eiendommer er fra ca. 1890. Det har vært benyttet som fritidsbolig siden 1984.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250017

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Stirø	621b3f0ccecd9d994b 5aef3a1a0669bc38f1c	17.05.2025 20:11:54 UTC	Signer authenticated by One time code

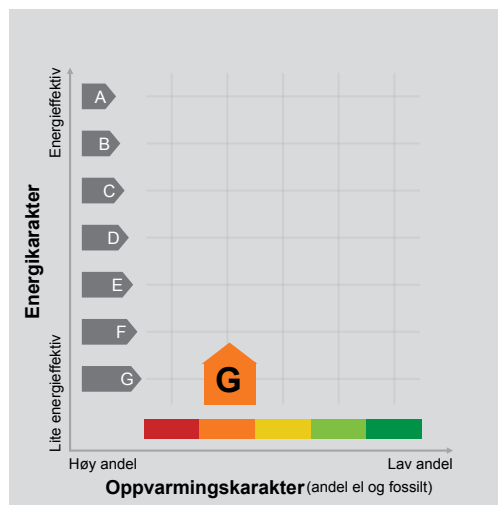
Document reference: 1802250017

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Nesnaveien 1866
Postnummer	8725
Sted	UTSKARPEN
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	184
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18028824
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128143
Dato	29.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

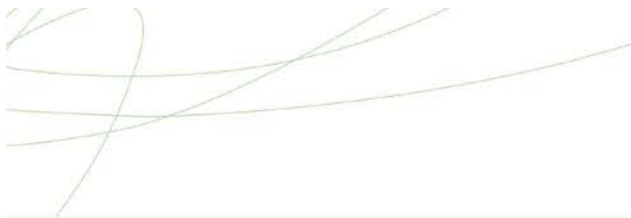
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Termografering og tetthetsprøving**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1890
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 243
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

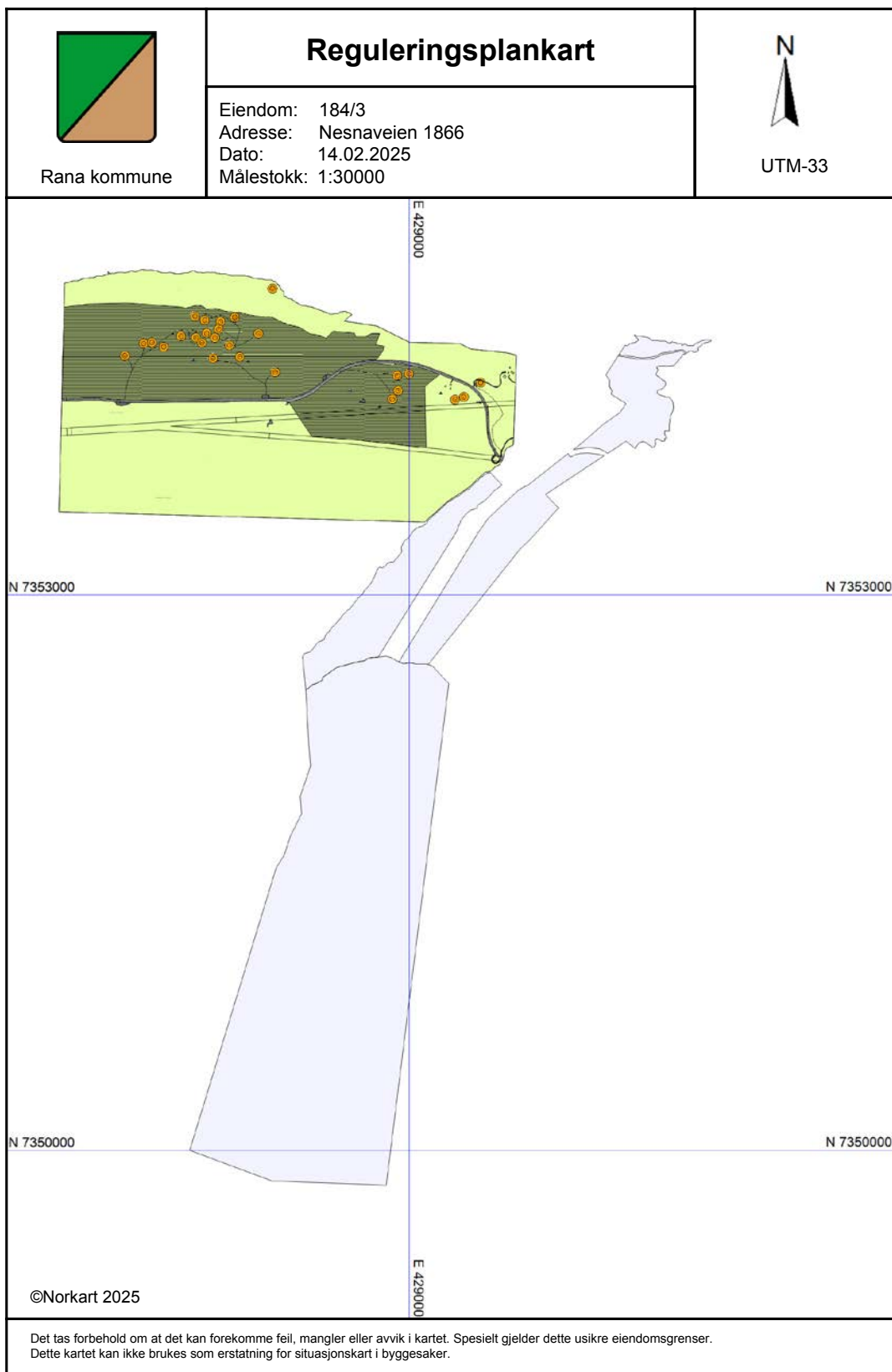
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

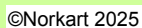
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg
-  Parkeringsplass
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Drikkevannsmagasin
-  Felles parkeringsplass

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Regulert mønretrøting
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør



Eiendom: 184/3
Adresse: Nesnaveien 1866
Dato: 14.02.2025
Målestokk: 1:30000



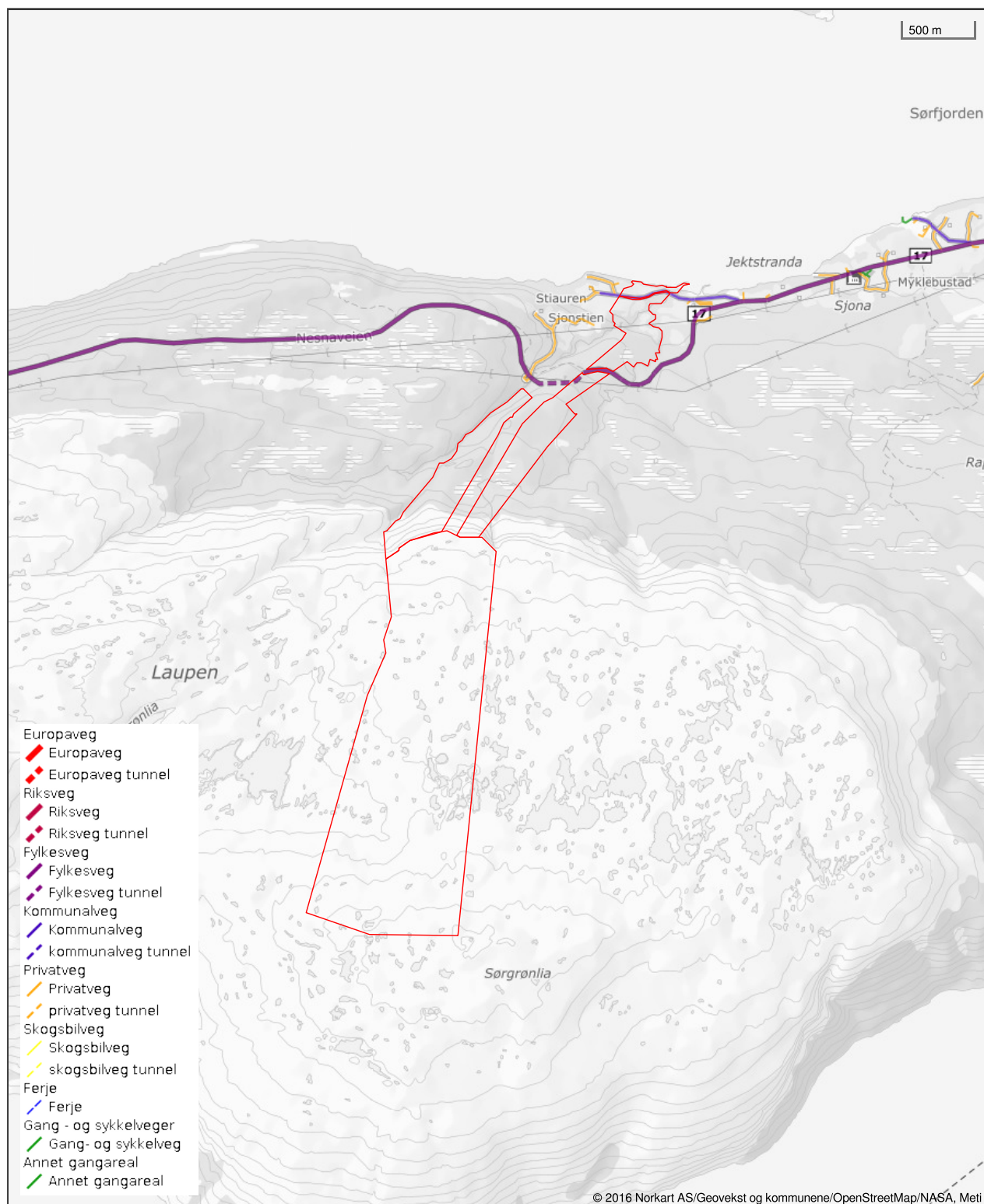
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Vegstatuskart for eiendom 1833 - 184/3//



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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	STIAUREN	Beregnet areal	451259.9
Etablert dato	13.06.1881	Historisk oppgitt areal	431000
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	2.32	Antall teiger	5
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☒ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☒ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	11.12.2013 11.03.2014	2014/1498 JSK 1820-2006-0016		Mnrmangler, 176/1, 176/3, 176/4, 176/5, 176/12, 176/100, 178/6, 182/1, 183/1, 184/1, 184/2, 184/3, 184/5, 185/2, 185/3, 185/5, 185/95, 200/1, 200/2
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	11.07.2012 31.07.2012	11/1306	Tinglyst 28.08.2012	184/2 (-2401,2), 184/12 (2401,2) 184/3, 184/11
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	05.06.2008 05.06.2008			Mnrmangler, Mnrvannmangler, 181/1, 181/3, 181/4, 184/1, 184/2, 184/3, 184/4, 184/5, 184/7, 184/9, 185/1, 185/1/12, 185/2, 185/3, 185/4, 185/5, 185/11, 185/12, 185/17, 185/28, 185/41, 185/42, 185/44, 185/51, 185/59, 185/83, 185/97, 186/2, 187/1, 187/2, 187/3, 187/4, 187/5, 187/6, 187/8, 187/9, 187/10, 187/11, 187/12, 188/1, 188/2, 190/1, 190/2, 190/3, 190/7, 190/9, 190/15, 191/1, 191/1/2, 191/2, 191/3, 191/17, 192/1, 192/2, 192/3, 192/4, 192/5, 192/6, 192/7, 192/9, 192/10, 192/12, 192/12/10, 192/12/14, 192/13, 192/15, 192/16, 192/20, 192/21, 192/24, 192/25, 192/28, 192/30, 192/31, 193/1, 193/2, 193/5, 193/7, 193/7/1, 193/8, 193/10, 193/12, 193/13, 193/17, 193/26, 193/29, 193/31, 194/1, 194/2, 194/3, 194/4, 194/10, 194/11, 195/1, 195/2, 195/9, 197/1, 197/2, 197/3, 197/4, 198/1, 198/2, 198/3, 198/4, 198/5, 198/7, 198/9, 198/10, 198/11, 198/11/1, 198/12, 198/14, 198/15, 198/18, 198/19, 198/20, 198/30, 199/1, 199/2, 199/3, 199/5, 304/1, 500/32
Etablering av feste Etablering av feste	07.08.1971			184/3, 184/3/2
Skylddeling Skylddeling	13.06.1881			184/1, 184/3

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Uregistrert jordsameie	7353539.6	429355	0	Nei	285382.7	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7354181.28	430222.73	0	Ja	155094.3	Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7354319.72	430316.93	0	Nei	27824	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7353657.31	429838.83	0	Nei	268341.6	Noen fiktive grenser (NF)
Uregistrert jordsameie	7351112.7	428629.15		Nei	2396181	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STIRØ BEATE F200561*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	UTENRIKSDEP V/HAVANA, POSTBOKS 8114 DEP 0032 0032 OSLO	Bosatt (B)

Kulturminne

Lokalitetsnr	64343	Vernetyp	Uavklart
Kulturminneart	Funnsted	Kategori	Arkeologisk lokalitet
Ført dato	13.08.2012	Url	
Oppdatert dato	28.03.2016	Tilkn. eiendommer	184/3

Adresse

Vegadresse: Nesnaveien 1866

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8725 UTSKARPEN	Kirkesogn	10030303 Sjona
Grunnkrets	803 Sør-Sjona	Tettsted	
Valgkrets	9 Utskarpen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	18028824		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	18028832		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	18028840		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
4	18028794		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
5	18028808		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
6	18028816		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	
7	18028859		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
8	188291465		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 18028824: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.01.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nesnaveien 1866	H0101	184/3	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	0	0	0	0	0

2: Bygning 18028832: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.01.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	184/3	-	-	-	-	-

3: Bygning 18028840: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.01.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	184/3	-	-	-	-	-
------------	--	---	-------	---	---	---	---	---

4: Bygning 18028794: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		17.03.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	184/3	-	-	-	-	-

5: Bygning 18028808: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		17.03.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	184/3	-	-	-	-	-

6: Bygning 18028816: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		17.03.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	184/3	-	-	-	-	-

7: Bygning 18028859: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.01.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	184/3	-	-	-	-	-

8: Bygning 188291465: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Ruin v/reg.tidspunkt i SEFRAC	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		21.01.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	184/3	-	-	-	-	-

	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no	Dato: 14.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	184	Bnr:	3	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nesnaveien 1866, 8725 UTSKARPEN						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Teglskorstein	Aktiv	3	Ikke fastsatt	Aldri	2024
Teglskorstein	Aktiv	2	Ikke fastsatt	Aldri	2024

Kommentar: Feietjenesten fraråder fyring før skorsteinen er feiet og kontrollert av feietjenesten..

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	4 år	2024	2024

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

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
-------	--------

Takstige mangler (begge skorsteinene)	Under oppfølging
Ulovlig tildekking av skorstein	Under oppfølging
Teglskorstein er ikke fundamentert i bærende, ubrennbart underlag.	Under oppfølging
Vesentlig slitte fuger i skorstein	Under oppfølging
Utilfredsstillende gjenmuring av røykrør fra framontert ildsted	Under oppfølging
Gjennomføring av røykrør i etasjeskille har ikke tilstrekkelig avstand til brennbart materiale. (3 tilfeller).	Under oppfølging

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist
29.06.2024	Under oppfølging	14.03.2025
29.06.2024	Under oppfølging	28.02.2025

Kommentar: Det er opprettet to tilsynssaker, en etter oppmøte for feiing og en etter gjennomført tilsyn med fyringsanlegg. Det er mottatt og akseptert en tiltaksplan i begge sakene. I denne behandlingen ble det registrert relativt lange frister for utbedring.

I forbindelse med denne meglerrapporten ble journal for eiendommen og åpne tilsynssaker gjennomgått. Etter en samlet vurdering har feierinspektøren valgt å overprøve godkjenning av mottatte tiltaksplaner og fristene i begge sakene er vesentlig fremskyndet.

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg påløper ved feietjenestens oppmøte etter varsel eller forutgående avtale. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2025):

Feiing: kr. 1164 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 1164 pr. bruksenhet.

Kommentar: Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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 brann sikkerheten 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

STIRØ BEATE
Dalsveien 16 A

0376 OSLO

Forhåndsvarsel

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.

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

Med bakgrunn i de feil som ble avdekket under kontrollen, forhåndsvarsles du om at DLE vurderer å treffe vedtak med plikt til å rette de feil og mangler som fremgår av vedlagt tilsynsrapport. Dersom et vedtak blir fattet vil det samtidig bli satt en frist for når feilene må være rettet.

Du har rett til å uttale deg i sakens anledning. Denne retten fremkommer i Forvaltningslovens §16. Dersom du er uenig i det som står i tilsynsrapporten eller har andre kommentarer sendes disse til **dag.sakshaug@linea.no innen 02.09.2024.**

Dersom du ikke benytter deg av retten til å uttale deg, vil DLE legge til grunn de opplysninger som står i tilsynsrapporten i den videre saksbehandlingen.

Mottar vi dokumentasjon på at feilene allerede er utbedret, vil dette anses som en kommentar til dette forhåndsvarselet og betyr at saken kan bli avsluttet. Utbedringsarbeidet og dokumentasjonen av dette må gjøres av en registrert elvirksomhet.

Kontrollen ble utført med bakgrunn i el-tilsynsloven § 3 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 7. 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

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
 Linea Mo i Rana

 Postboks 84
 8601 MO I RANA

STIRØ BEATE
 Dalsveien 16 A

 0376 OSLO

Anleggsnummer: 53001866-099	Saksnummer: 104870
Målernummer: 6970631404091121	PIN-kode 4954
Kontrolldato: 24.07.2024	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

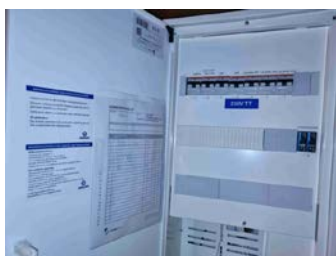
- 1 Sikringsskap
og bad

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 gjennomgås 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.*



3 Gang

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

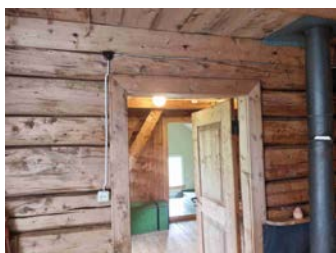
Under kontroll har DLE registrert at installasjonen inneholder gamle kabler/ledninger fra 1940-50 årene med lederisolasjon av gummi. Disse kabeltypene er kjent for å tørke ut overtid. Det er over 50 år siden denne kabeltypen gikk ut av produksjon. Dette gjelder også for utstyr av bakelitt, f.eks lyspunkt 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.*

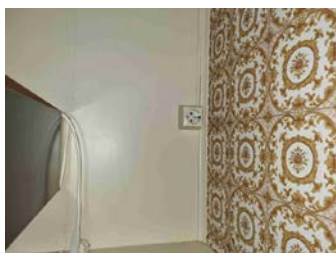
Ved tilsyn ble det registrert at installasjonen var videreført med nyere installasjonskabel og bevegelig kabel.



5 Kjøkken

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21

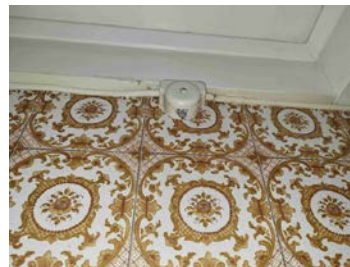
Stikkontakt hadde ikke jordforbindelse. For å begrense skadevirkningene ved feil, utstyres elektriske anlegg med jordledninger frem til utstyr og apparater. Manglende jordforbindelse gir derfor risiko for berøringsfare/strømstøt ved feil på utstyr.



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

**Rana kommune**

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 18.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	184	Bnr:	3	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nesnaveien 1866, 8725 UTSKARPEN						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.





Rana kommune

Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana

Telefon: 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 18.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende bygningstegninger

Gnr:	184	Bnr:	3	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nesnaveien 1866, 8725 UTSKARPEN						

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.



AVTALE OM LEIE AV JORD

1. Avtalens omfang.

Beate Stira (heretter kalt eier) leier til

Kay-Andre Kristoffersen (heretter kalt leier)

følgende arealer på eiendommen _____ gnr _____
bnr 184/3 i RAMA

Arcalslag	Daa
Fulldyrka jord	36
Overflatedyrka jord	
Innmarksbeite	17

Det leide arealet skal drives som tilleggsgjord til eiendommen
gnr 185 bnr 2 i RAMA

Leieren får rett til å bruke eksisterende transport- og driftsveger i driften av leiearealene.

Annet som omfattes av leieavtalen:

Vedlagte kart viser leieavtalens arealer.

2. Avtalens varighet.

Avtalens varighet er 10 år regnet fra 01.01.21 (dato/år).

Det kan ikke avtales en kortere leietid enn 10 år. Avtalen kan ikke sies opp i leietiden, se likevel punkt 8.

3. Arealenes tilstand og bruk.

Leieren overtar landbruksarealene, gjerdet og veier i den tilstand de er når leieavtalen trer i kraft. Arealene skal nyttes til jordbruksformål og skal drives på en faglig forsvartlig måte. Leieren overtar de plikter som eieren har ved vedlikehold av gjerdet og veier. Leieren er ansvarlig for å etterkomme offentlig påbud og forskrifter ved bruk av arealene. Ved opphør av leieavtalen skal arealene, gjerdene og veiene være i like god stand som ved overtakelsen. Det kan settes opp en tilstandsrapport over landbruksarealene, gjerdet og veier av partene i fellesskap, eller det kan avholdes skjønn av representanter som partene velger.

4. Vedlikehold og nydyrking.

Leieren gis rett til å drenere og kanalisere arealene etter behov. Dette gjelder også for nydyrking og for bygging av transportveg til nydyrkingsfelt. Arbeidet skal utføres etter planer godkjent av eieren. Offentlige driftstilskudd for det nydyrkede areal tilfaller leieren. Eventuelle investeringstilskott fordeles mellom eier og leier etter avtale.

5. Leieavgift.

Leieavgiften er kr 3.200,- pr år. *overføres konto nr. 7058.17.16689*

Den forfaller til betaling første gang 1.07.21 og siden årlig til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leieavgiften reguleres etter ____ år.

6. Framleie.

Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren, og det kan ikke skje uten at eieren har fått tillatelse til slik endring i henhold til jordloven § 8a.

7. Eierskifte.

Hvis eieren dør eller hjemmelen skifter på annen måte, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme rettigheter og plikter som tidligere eier.

Ved eierskifte på leierens eiendom har den nye eier rett til å overta avtalen uendret.

8. Mislighold.

Vesentlig mislighold av denne avtalen gir både eier og leier rett til å kreve at avtalen opphører. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel at leieavgiften ikke er betalt innen 6 måneder etter fristen eller at arealene brukes til andre formål enn landbruk. Som vesentlig mislighold regnes også framleie som ikke er godkjent av eieren, eller at gjerdet og/eller veier ikke blir vedlikeholdt hvis dette er leiers ansvar. Det samme gjelder når jorda vanhevides.

9. Tvist om avtalen.

Tvist eller tvil om denne avtalens forståelse avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsmyndighet som skal bestå av tre medlemmer. Partene skal oppnevne en representant hver og disse skal oppnevne en leder. Dersom representantene ikke blir enige om leder av nemnda, skal lederen oppnevnes av saksforfatteren. Voldgiftsmyndigheten fordeler kostnadene ved voldgiften mellom partene.

Før tvisten bringes inn for voldgiftsnemnda, skal forhandling om minnelig løsning være forsøkt.

10. Tinglysing.

Avtalen kan tinglyses. Tinglysingsomkostningene bæres av leier.

11. Annet.

Denne avtalen er i tre eksemplarer hvorav partene beholder hver sin og den tredje oppbevares av kommunen.

Sør - Sjøna den 05.08.20

Bjørn Stord eier
Kjell Stord leier

Som eiers ektefelle samtykker jeg i leieavtalen.

_____, den _____

ektefelle

Vi bekrefter at partene egenhendig har undertegnet avtalen i vårt nærvær og at de er over 18 år.

Sør - Sjøna den 05.08.20

1. Ellen Karlsen

2. Anna Kristoffersen

DRIVEPLIKT

Fra 1. juli 2009 er reglene om driveplikt på jordbruksarealer endret. Driveplikten fremgår av § 8 i Jordloven (lov av 12. mai 1995). Jordloven § 8a gir hjemmel for dispensasjon fra driveplikten.

Jordloven § 8 slår fast at "*Jordbruksareal skal drives*".

Som jordbruksareal regnes etter denne bestemmelsen fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5, arealklassifiseringene fra Skog og landskap. Det er ikke noen forutsetning – slik tilfelle var etter tidligere § 8 – at driften må være lønnsom.

Driveplikten er en personlig og varig plikt som ikke er knyttet opp mot ervervet av en eiendom. I et samete påhviler driveplikten hver enkelt sameier.

For at driveplikten skal være oppfylt, må jorda holdes i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig.

Eieren har en plikt til å drive eiendommens jordbruksareal så lenge vedkommende er eier. Eiere som velger å oppfylle driveplikten personlig, må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Eieren må være den som legger planer for driften og står ansvarlig for innkjøp av driftsmidler og salg av produkter. Det er adgang til å drive ved hjelp av ansatte.

Eieren kan velge å oppfylle driveplikten ved bortleie. Følgende vilkår må da oppfylles:

- det må inngås skriftlig leiekontrakt
- leietiden kan ikke være kortere enn 10 år, og leiekontrakten kan ikke sies opp i leietiden
- jorda må leies bort som tileggsjord til en annen landbrukseidendom i drift
- leieavtalen må føre til en driftsmessig god løsning
- leieavtalen må sendes til kommunen

Dersom driveplikten ikke blir oppfylt ved egen drift eller ved bortleie, kan kommunen inngå avtale om bortleie av hele eller deler av eiendommen for inntil 10 år. Fylkesmannen kan illegge tvangsgebyr dersom driveplikten blir vesentlig misligholdt.

For ytterligere informasjon: Ta kontakt med kommunen eller se Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-3/2009.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00008766	14.02.2025	1802250017

Om dokumentet

Ident

1971/3334/72

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Dsb 3334
7.8.71

RANA SOLENS RIVER

00031 20871

FESTEKONTRAKT

Underskrevne eier av Stiauren, gnr. 184 bnr. 3 i Rana, gir her- ved Direktoratet for jakt, viltstell og ferskvannsfiske festerett for 99 år på tomt til anlegg av stamlaksbasseng, heri innbefattet landingsrett, anlegg av vannbasseng (dam) i Farmanåga, med ned- gravd ledning for uttak av vann fra inntaksdammen til laksebasseng- et, samt adkomstveg og stolpegrunn for kraftledning til drift av anlegget.

Tomta har følgende begrensning med utgangspunkt fra nordvestre hjørne:

Fra kors i fremspringende bergknaus som vinkler ut ca. 4 - 5 m fra den øst/vestgående strandlinje, går grensen 9,8 m i østlig retning til kors i samme berg, derfra i sydlig retning 16 m til kors i berg, videre 11,7 m i vestlig retning til kors i stor stein i vegmur som fører ned til de vestenforliggende naust, derfra 16,7 m i nordlig retning tilbake til utgangspunktet.

Brukeren av eiendommen forbeholder seg fri og uhindret adgang fra naustene til båtstøen østenfor den beskrevne tomt.

Anlegget begrenses til det sakkyndige mener er nødvendig for driften og med en utforming og plassering slik anlegget er ut- formet i dag.

Fra bassenghuset går en nedgravd vannledning i sydlig retning ca. 30 m til bygdevegen, her bøyer den sydvest ned mot vestre elveløp og fortsetter langs dette ca. 190 m til en støpt inn- takskumme, som er anlagt på berg, på vestre side av Geitva- fossen.

For de nevnte rettigheter skal Direktoratet for jakt, viltstell og ferskvannsfiske ved Helgeland laksestyre betale en årlig festeavgift på kr. 320,- som betales ukrevet innen 1. november hvert år. Såvel utleier som leier av tomten kan hvert tiende år kreve den årlige leie regulert i forhold til prisnivå. Som engangserstanning for ulemper og skader påført jord og eiendom

- 2 -

under anleggsarbeidet betales kr. 500,-.

Denne kontrakt avløser festekontrakt av 30. januar 1967 mellom
Nord-Helgeland laksestyre og Olav Olsen Stiauren.

Trondheim/Sørsjøna, den 9/7 1971.

Einar Wøhni (sign.)

Olav Olsen Stiauren (sign.)

Nabolagsprofil

Nesnaveien 1866

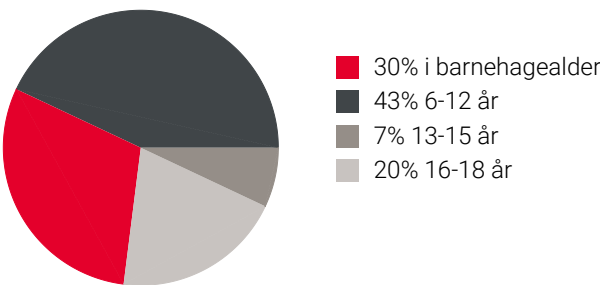
Offentlig transport

🚶 Jektstrand Linje 100	11 min 🚶 0.8 km
✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	48 min 🚗

Skoler

Utskarpen barne- og ungdomsskole (1-10... 77 elever, 7 klasser	7 min 🚗 6.2 km
Kristen videregående skole - Nordland 160 elever, 7 klasser	26 min 🚗 26.7 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	38 min 🚗 39.5 km

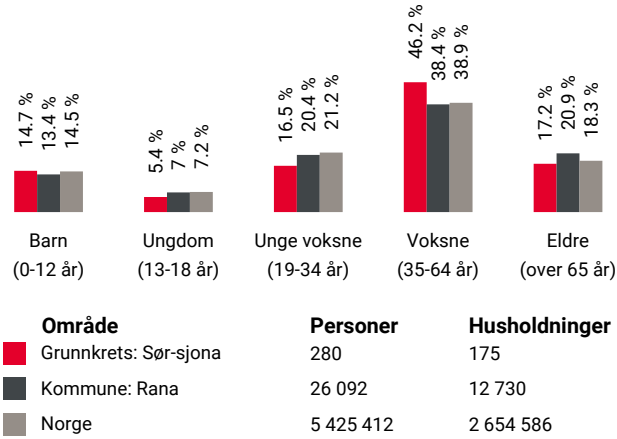
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Utskarpen barnehage og Menighetshus (... 35 barn	7 min 🚗 6.3 km
Nesna barnehage (0-5 år) 34 barn	27 min 🚗 27.2 km
Rødstua barnehage (1-5 år) 16 barn	27 min 🚗 27.4 km

Dagligvare

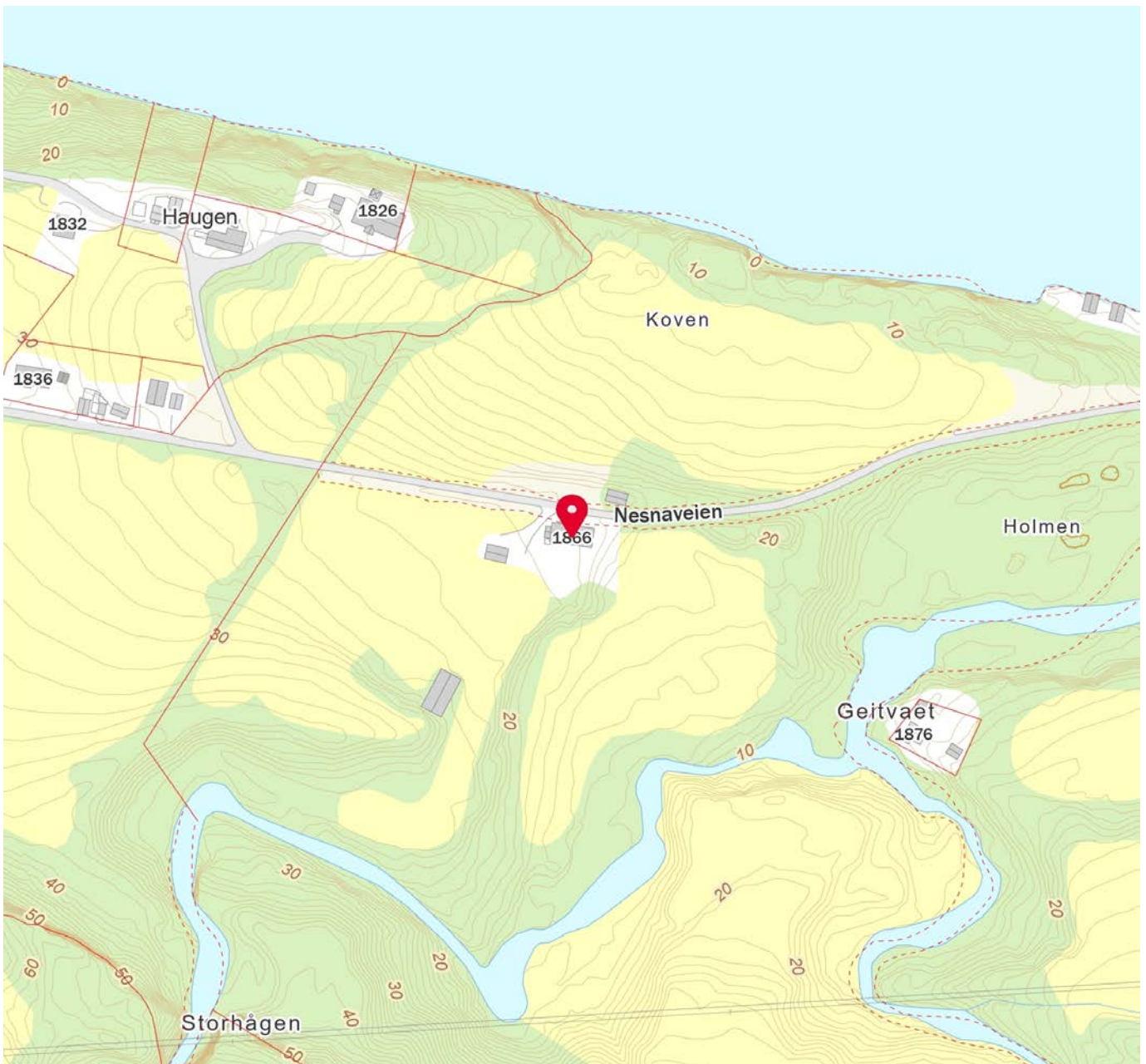
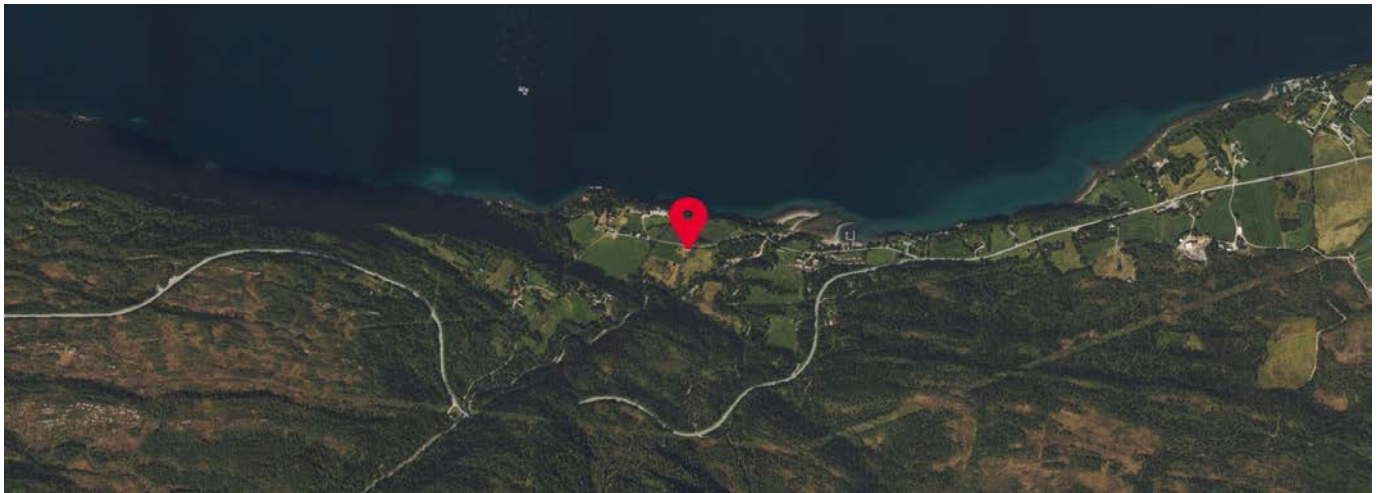
Joker Utskarpen Post i butikk, PostNord	6 min 🚗 5.2 km
Coop Prix Nesna Post i butikk	26 min 🚗 26.9 km

Sport

⚽ Utskarpen Idrettspark Ballspill, fotball	7 min 🚗 5.5 km
⚽ Utskarpen skole nærmiljøanlegg Ballspill	8 min 🚗 6.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Nesnaveien 1866
8725 UTSKARPEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Telefon: 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre