

Velkommen til

Langfjellveien 176, 8615 Skonseng

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Langfjellveien 176
8615 Skonseng

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 100 000,-
Omkostninger	kr	28 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 128 590,-

Boligtype	Hytte
Eierform	Eier
Byggeår	1913
Etasje	2
BRA/BRA-i	222 / 122 m²
Soverom	2

Energimerke 

Velkommen til Langfjellveien 176!
Fritidseiendom (eldre småbruk) med usjenert beliggenhet, bestående av to bolighus, fjøs og en romslig tomt på ca. 52,8 dekar.

Eiendommen ligger tilbaketrukket til i naturskjønne og landlige omgivelser med skogen tett på tunet. Hovedhuset fra 1913 er oppført over to plan og rommer entré, trappegang, stue og et separat kjøkken i første etasje, mens loftsetasjen har to soverom. Innvendig preges oppholdsrommene av synlig tømmer, originale tregulv og eldre speildører i heltre. På tunet står også et eldre våningshus på Naverhaugen fra 1932 med stue, kjøkken og to soverom, samt en tradisjonell fjøsbygning med fjøsrom og fjøsloft. Tomten utgjør et sammenhengende areal på 52,8 dekar med både innmarksbeite og produktive skogområder. Bygningene har stått ubebodd over lang tid, og omfattende modernisering må påregnes av en ny eier.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

+47 950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Langfjellveien 176, 8615 Skonseng

Registerbetegnelse
Gnr. 50, Bnr. 48, Rana kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 100 000,-
Omkostninger	kr	28 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 128 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 145 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 27 500,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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

Sum omkostninger kr 28 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Det er ingen kommunale avgifter på eiendommen pt.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 1 144,- pr. 2026
Fritidsrenovasjon. 1 termin pr. år.
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil

kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 122 m²
BRA - e: 100 m²
BRA totalt: 222 m²
TBA: 4 m²
GUA: 229 m²
ALH: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Gammelstua fra 1913 (p.t. registrert som fritidsbolig)
1: 38 m²,
Loftsetasje: 30 m²

Eldre hus på Naverhaugen fra 1932
1: 32 m²,
Loftsetasje: 22 m²

Fjøs
1: 50 m²,
Loftsetasje: 50 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall

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

Eierform
Eier

Boligtype
Hytte

Parkering
Parkering skjer i dag i grenselandet mot naboeiendommen (gnr. 50 bnr. 52). Det er mulighet for å etablere parkering på egen tomt i enden av stikkveien som fører frem til eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 52 799 m² på eiet tomt.
Tomtearealet er hentet fra matrikkelrapport datert 30.09.2026.

Eiendomsgrensene er i kommunens kartgrunnlag registrert som mindre nøyaktige, og oppgitt areal er basert på beregninger. Kjøper må være oppmerksom på at arealet og grensene kan avvike fra faktiske forhold.

Eiendommen er en stor landbrukseiendom beliggende for seg selv og godt tilbaketrukket fra vei på Skonseng. Arealet fordeler seg hovedsakelig på produktiv skog og innmarksbeite, samt overflatedyrka jord og åpen fastmark rundt tunet.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport.

Konsesjon
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

Byggeår
Boligen/gammelstua og fjøsen 1913 og eldre hus 1932 ifølge kommunen.

Innhold
Eiendommen er et eldre småbruk (p.t. registrert som fritidsbolig) som består av tre separate bygninger med følgende rom:

Gammelstua fra 1913:

1. etasje
BRA-i 38 m²: Entré/gang, trappegang, stue, kjøkken.

Loftsetasje
BRA-i 30 m²: Trappegang, soverom 1, soverom 2.

Eldre hus på Naverhaugen fra 1932:

1. etasje
BRA-i 32 m²: Entré/vindfang, trappegang, kjøkken, stue.

Loftsetasje
BRA-i 22 m²: Trappegang, soverom 1 m/ gjennomgang, soverom 2.

Fjøs:

1. etasje
BRA-e 50 m²: Diverse fjøsrom.

Loftsetasje
BRA-e 50 m²: Fjøsloft.

Takoverbygd terrasse/inngangsparti på ca. 4,4 m² tilknyttet Eldre hus på Naverhaugen.

I Gammelstua er ca. 3 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling. I Eldre hus på Naverhaugen er ca. 4,2 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke måleverdig av samme årsak.

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

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

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger på alle tre byggene i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen/bygningene er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Standard
Bygget holder eldre/enkel standard og betydelige oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en enkel innredning av eldre dato med laminerte skrog, heltre fronter og laminert benkeplate. Rommet har malte gulvbord, malte overflater på vegger og i himling, samt en eldre vedovn. Det er ikke innlagt vann, og det er ikke etablert avtrekksvifte

over kokeplassen.

Overflater:
Gulv: Malte gulvbord.
Vegger: Umalt tømmer, malte flater, umalt panel og tapet.
Himling: Malt malerpapp og malt panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Gulv og etasjeskille er oppført i uisolert trebjelkelag. Gulvbjelkene er ikke inspisert på grunn av manglende adkomst under bygget.

Pipe og ildsted:
Innvendig pipeløp med sotluke montert i stuen. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder i form av eldre vedovner i stue og kjøkken. Pipen er registrert som inaktiv i kommunale arkiver, og det er ikke registrert feiing eller tilsyn.

Innvendige trapper:
Malt, åpen og bratt tretrapp med repos mellom første etasje og loftsetasje. Trappen er utstyrt med enkelt rekkverk og gelender.

Innvendige dører:
Slette finerte dører og malte heltre speildører.

Krypkjeller:
Blindkjeller under boligen uten inspeksjonsmuligheter. Det er registrert lav frihøyde under gulvbjelkene.

Vannledninger:
Ingen bygninger på eiendommen har innlagt vann. Tidligere vannforsyning til kjøkkenet kom fra en brønn som ikke lenger er i bruk.

Avløpsrør:
Det er ikke innlagt avløp eller vannklosett i bygningene. Hovedhuset har utslagsvask der gråvann føres rett ut på bakken.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og ytterdør. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk over komfyr.

Elektrisk anlegg:
Bygget har tidligere hatt innlagt strøm, men tilførselen er kuttet. Innvendige elektriske installasjoner er av eldre dato.

Branntekniske forhold:
Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Lagring:
Fjøs med oppbevaringsplass fordelt på fjøsrom i første etasje og fjøsloft. Bygget er oppført med bjelkelag av tre på betong og naturstein, yttervegger i tømmerkasse og reisverk med stående kledning, samt saltak tekket med bølgeblikkplater.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Samtlige vinduer er modne for utskiftning.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipeløpet har sprekker og svekkelser. Det bemerkes at ildsteder ikke er rentbrennende. Vedovnen på kjøkkenet er plassert opp på fundament av treverk. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse. Sprekker i pipen på stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det ble ikke registrert noen pågående lekkasjer inne i bygget ved befaring. Men taktekket er modent for utskiftning.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Bygget er ikke utstyrt med renner, nedløp og beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det bemerkes at taket er uisolert.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i veggkonstruksjonen og det er usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen. Det bemerkes at yttervegger er uisolert. Ytterkledningen er moden for utskiftning.
- Ytterdører: Døren er slitt og har fuktgjennomslag.
- Utvendige trapper: Trappen er slitt. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Overflater - gulv: Overflater er modne for oppgradering.
- Overflater - vegger og himlinger: Overflater er modne for oppgradering.
- Innvendige trapper: På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Det er ikke avtrekksvifte over komfyren.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Fuktsikring og drenering: Det er kun naturlig avrenning ved bygget.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av eldre dato. TG2 settes på grunn av dette.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med

krypkjelleren.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Feieradkomst: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt og har åpninger som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.
- Brennbart materiale ved sotluke: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipe i stue: Det er påvist sprekker i pipen i stuen.
- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk og mellom trinn samt rekkverkshøyder tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Brannvarsling: Boligen mangler brannvarslingsanlegg i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Slukkeutstyr: Boligen mangler håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Punkter fra selgers egenerklæringsskjema:
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger: Nei, ikke som jeg kjenner til.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart: Ja
Skjemaet er lite relevant. Eiendommen det gjelder har ikke vært bebodd de siste 50 - 60 år, og husene mangler baderom .mm. Det vises til nylig utført takst av eiendommen, som beskriver bygningenes tilstand, og
eiendommen som sådan.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nord. Taket er uisolert. Taket er utvendig tekket med bølgeblikkplater av eldre dato. Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vinduer:
Vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass av eldre dato.

Utvendige trapper:
Trapp foran inngangsdøren: Åpen tretrapp til repos. Konstruksjon av tre. Liggende rekkverk og gelender.

Eldre hus på Naverhaugen fra 1932:
Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmur av betong. Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sør. Taket er utvendig tekket med bølgeblikkplater.

Fjøs:
Bjelkelag av tre fundamentert på fundamenter av betong og naturstein. Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med bølgeblikkplater.

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Vang, Skonseng, om lag 15 kilometer nordøst for sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen til Skonseng skole er det ca. 1,5
kilometer, og til nærmeste dagligvarebutikk (Joker) på Røssvoll er det ca. 2,8 kilometer. Det er også kort vei til lysløype på Skonseng. Respektive eiendom ligger helt for seg selv, godt tilbaketrukket fra veien.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei (Langfjellveien) via privat stikkvei på ca. 70 meter over naboeiendommen til Inge og Else Kalkenberg. På grunn av
eiendommens alder antas adkomsten frem til eiendommen å være underlagt hevd (Lova om hevd, ref. vegrett).

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

Hvitevarer og tilbehør
Det er ingen hvitevarer i boligen.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv på noen av bygningene. Boligen/gammelstua er oppført i ca. 1913, eldre hus ca. 1932 og fjøs ca. 1913. Dette er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

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

Oppvarming
Vedfyring. To fastmonterte ildsteder med eldre vedovn på stuen og på kjøkkenet.

Eiendommen er fritatt for feiing og tilsyn med fyringsanlegg på grunnlag av opplysninger om byggets tilstand, da bygget ikke er egnet til bruk. Dersom bygget settes i stand, må dette meldes til feietjenesten.

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

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

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

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

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

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 for Rana (plan-ID KA2023), ikrafttrådt 21.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til LNFR (areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende, områdenavn LNFR1).

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.
Kjøper gjøres oppmerksom på at adkomst til boligen fra Langfjellveien går over eiendommen gnr. 50 bnr. 52. Boligen ble oppført i 1913 og adkomst til eiendommen har hele tiden gått over denne veien. Kjøper gjøres oppmerksom på at det ikke er tinglyst noen veirett, men at det heller ikke har vært noen protester mot dette.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- eller avløpsnett, og det er ikke innlagt vann i bygningene. Tidligere vannforsyning fra brønn er ikke lenger i bruk.

Det er ikke innlagt avløp eller vannklosett på eiendommen. Hovedhuset har utslagsvask hvor gråvann ledes rett ut på bakken.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 750 000,- for 2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Heidi Torstensen og Merete Torstensen

Heftelser og servitutter
Jordskifte
Dagboknr.: 562
Dato: 04.03.1959
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 19 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 28-09-2026 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.
Gammelstua fra 1913 (p.t. registrert som fritidsbolig)
Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at ca. 3 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

Eldre hus på Naverhaugen fra 1932
Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at ca. 4,2 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

Åpent areal (TBA):
Takoverbygd terrasse/inngangsparti på 4,4 m2.

Det bemerkes at undertegnede takstingeniør har benevnt arealet som "internt bruksareal" siden bygget en gang var et bolighus.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 28.09.2026
- Selgers egenerklæringsskjema datert 01.10.2026
- Energiattest datert 27.09.2026
- Bygningstegninger datert 31.08.2026
- Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse datert 31.08.2026
- Matrikkelrapport datert 26.09.2026
- Grunnkart datert 27.08.2026
- Kommuneplankart datert 27.08.2026

- Reguleringsbestemmelser datert 27.08.2026
- HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig
Telefon: 950 60 110
Epost: gisle.kallestad@em1nn.no

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



















































Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

Torstensen, Heidi Lisbet
01.10.2026
Signed bankID

Torstensen, Merete
01.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Merete Torstensen

Heidi Lisbet Torstensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2017
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Langfjellveien 176
8615 Skonseng

1833-50/48/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Tekniske installasjoner

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Ja**

Skjemaet er lite relevant.Eiendommen det gjelder har ikke vært bebodd de siste 50 - 60 år, og husene mangler baderom .mm. Det vises til nylig utført takst av eiendommen, som beskriver bygningenes tilstand, og eiendommen som sådan.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Gammelstua fra 1913 (p.t. registrert som fritidsbolig)

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG

RANA kommune

gnr. 50, bnr. 48

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2776 **Eiendomsverdi ref nr:** OQ5811

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen **Vår ref:** Dag Ottar Mikalsen

ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gammelstua fra 1913 (p.t. registrert som fritidsbolig) - Byggeår: 1913

UTVENDIG Gå til side

Taket er utvendig tekket med bølgeblikkplater av eldre dato.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nord. Taket er uisolert.
Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass av eldre dato.
Trapp foran inngangsdøren: Åpen tretrapp til repos. Konstruksjon av tre. Liggende rekkverk og gelender.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er tekket med malte gulvbord.
Vegger er tekket med umalt tømmer, malte flater, umalt panel og tapet.
Himling er tekket med malt malerpapp og malt panel.
Gulv/etasjeskille av uisolert trebjelkelag.
Det bemerkes at gulvbjelkene ikke ble inspisert ved befaring på grunn av manglende adkomst til under bygget.
Kontroll av planavvik og skjevheter i gulv: Ved befaring ble det målt med krysslaser etter planavvik og skjevheter. Ingen store planavvik ble derimot registrert. På det meste ble det i stuen registrert 11 mm avvik, men dette er innafor hva NS3600 tillater av tolleranseavvik.
Bygget har ett innvendig pipeløp.
Sotluke montert på stuen.
Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Eldre vedovn på stuen og på kjøkkenet. Ingen av ildstedene var i bruk ved befaring.
Pipen har aldri blitt feiet, eller det har aldri blitt utført tilsyn fra kommunene. I kommunenes arkiver er pipen registrert som inaktiv (ikke i bruk).
Blindkjeller (ingen inspeksjonsmuligheter) under boligen. Det bemerkes at det er lav frihøyde under gulvbjelkene.
Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje: Malt åpen bratt tretrapp med repos. Enkelt rekkverk og gelender.
Innvendige dører: Slette finerte dører og malte heltre speildører.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet er tekket med malte gulvbord.
Vegger og himling er tekket med malte flater.
Liten kjøkkeninnredning av laminerte skrog og heltre fronter.
Innredningen er av eldre dato.
Laminert benkeplate.
Ingen avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bygget har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og ytterdør.
Bygget har tidligere hatt innlagt strøm, den er nå kuttet.
Inne i bygget er det el-installasjon av eldre dato.
Bygget er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering av naturlig avrenning.
Grunnmur av stablet naturstein.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	222 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m²
Totalpris	1 100 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Gammelstua fra 1913 (p.t. registrert som fritidsbolig)

• Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen bygningstegninger av hovedhuset fra byggeår 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.

Det bemerkes at ved eventuell rivning av bygget, med dertil påtenkt nyoppbygging (les; nybygg), så anbefales det å verifisere lovligheten av dette med kommunen, og hvilke tekniske forskrifter som kommunen eventuelt krever.

Hovedhuset er i matrikkelen registrert med bygningsnummer 18782448.
.

Eldre hus på Naverhaugen fra 1932

• Det foreligger ikke tegninger

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Det finnes ingen bygningstegninger av "Naverhuset" fra byggeår 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.

Det bemerkes at ved eventuell rivning av bygget, med dertil påtenkt nyoppbygging (les; nybygg), så anbefales det å verifisere lovligheten av dette med kommunen, og hvilke tekniske forskrifter som kommunen eventuelt krever.

Det er i matrikkelen registrert 3 bygg på eiendommen. Hovedhuset har bygningsnummer 18782448, mens dette bygget kan enten ha bygningsnummer 18782456 eller 18782464. Dette fremkommer ikke tydelig nok i matrikkelen hvor arealene ikke stemmer helt. Men for undertegnede takstingeniør virker det å være størst sannsynlighet for at "Naverhuset" har bygningsnummer 18782456 siden arealet i 1. etasje stemmer.
.

Fjøs

• Det foreligger ikke tegninger

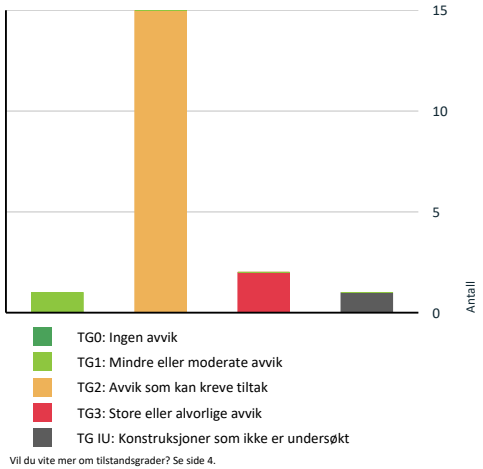
Det finnes ingen bygningstegninger av fjøsen fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 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.

Det bemerkes at ved eventuell rivning av fjøsen, med dertil påtenkt nyoppbygging (les; nybygg), så anbefales det å verifisere lovligheten av dette med kommunen.

Det er i matrikkelen registrert 3 bygg på eiendommen. Hovedhuset har bygningsnummer 18782448, mens dette bygget kan enten ha bygningsnummer 18782456 eller 18782464. Dette fremkommer ikke tydelig nok i matrikkelen hvor arealene ikke stemmer helt. Men for undertegnede takstingeniør virker det å være størst sannsynlighet for at fjøsen har sistnevnte bygningsnummer. Arealet på kun 28 m2 indikerer trolig kun den eldste delen som er av tømmerkasse.

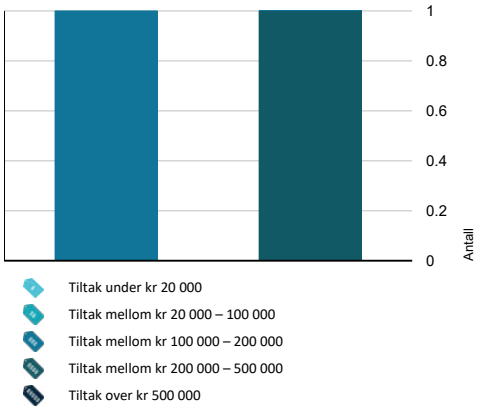
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Verdi Eiendomstakst har som visjon å hjelpe både selger og kjøper med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker ikke oppstår i etterkant av eierskiftet. Med over 15 års erfaring med grundige tilstandsrapporter har Verdi Eiendomstakst i særklasse lengst erfaring innen sitt primærfagområde her på Helgeland, og er ett av få takstfirma i Norge med autorisasjon innenfor alle disse fagområdene;
- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse av bolig
- Energimerking av bolig
- TEGoVA Residential Valuer (godkjenningsinstans for boligtakstmenn på Europeisk nivå)
- DNV Boligsalgsrapport (sertifisert takstmenn for boligsalgsrapportering).
- Verdi Eiendomstakst er også sertifisert iht. skaderapporter, reklamasjonsrapporter og naturskade.

Oppsummering av avvik

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

Gammelstua fra 1913 (p.t. registrert som fritidsbolig)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Samtlige vinduer er modne for utskiftning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Pipeløpet har sprekker og svekkelser.
Det bemerkes at ildsteder ikke er rentbrennende.
Vedovnen på kjøkkenet er plassert opp på fundament av treverk.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Sprekker i pipen på stuen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det ble ikke registrert noen pågående lekkasjer inne i bygget ved befaring. Men taktekket er modent for utskiftning.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Bygget er ikke utstyrt med renner, nedløp og beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det bemerkes at taket er uisolert.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i veggkonstruksjonen og der usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen.
Det bemerkes at yttervegger er uisolert.
Ytterkledningen er moden for utskiftning.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Døren er slitt og har fuktgjennomslag.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Trappen er slitt.
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Overflater er modne for oppgradering.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Overflater er modne for oppgradering.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er kun naturlig avrenning ved bygget.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren er av eldre dato. TG2 settes på grunn av dette.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er ikke avtrekksvifte over komfyren.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Sprekker i pipen på stuen.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Boligens energimerking



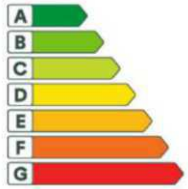
Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke hovedboligen/fritidsboligen fra 1913. Dette gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

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

Tilstandsrapport

GAMMELSTUA FRA 1913 (P.T. REGISTRERT SOM FRITIDSBOLIG)



Byggeår
1913

Kommentar
Byggeår i følge eier/rekvirent.

Anvendelse
P.t. ikke i bruk.

Standard
Bygget holder eldre/enkel standard og betydelige oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår som dårlig/manglende vedlikeholdt. Betydelige oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Det finnes ingen informasjon om hvorvidt bygget et tilbyd eller ei etter byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er utvendig tekket med bølgeblikkplater av eldre dato.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det ble ikke registrert noen pågående lekkasjer inne i bygget ved befaring. Men taktekket er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Utskiftning av taktekket bør påregnes i relativt nær fremtid.



Taktekket er modent for utskiftning, men per i dag er det ingen tegn til lekkasjer.

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
- Bygget er ikke utstyrt med renner, nedløp og beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres renner og nedløp, å sørge for at takvannet blir ledet bort fra bygningskroppen.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.



Pipen er tekket med heldekkende beslag.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nord. Taket er uisolert.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det bemerkes at taket er uisolert.

Konsekvens/tiltak
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Isolering av taket bør vurderes, bruken av bygget vil kunne avhenge av dette.



Fuktmåling i takkonstruksjonen i loftsetasjen, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i veggkonstruksjonen og der usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen.
- Det bemerkes at yttervegger er uisolert.
- Ytterkledningen er moden for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Nærmere undersøkelser anbefales.
- Etterisolering av yttervegger bør vurderes.
- Utskiftning av ytterkledningen bør påregnes.



Kledningen er slitt.



Kledningen er slitt og er moden for utskiftning.



Deler av tømmerkassen er innvendig visuelt synlig.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av tre med 1-lags og 2-lags glass av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Samtlige vinduer er modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Utskiftning av vinduer bør påregnes. Dette er vanskelig å kostandsestimere.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vinduer er modne for utskiftning.



Enkelte vinduer med 1-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Vurdering av avvik:

- Døren er slitt og har fuktgjennomslag.

Konsekvens/tiltak

- Utskiftning av inngangsdør bør vurderes.



Slitt inngangsdør.



Fuktgjennomslag i ytterdøren.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp foran inngangsdøren:
Åpen tretrapp til repos. Konstruksjon av tre. Liggende rekkverk og gelender.

Vurdering av avvik:

- Trappen er slitt.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Oppgraderinger bør påregnes.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.

Tilstandsrapport



Trapp foran inngangsdøren.

.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er tekket med malte gulvbord.

Vurdering av avvik:

• Overflater er modne for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Utskiftninger/oppgraderinger bør påregnes.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er tekket med umalt tømmer, malte flater, umalt panel og tapet.
Himling er tekket med malt malerpapp og malt panel.

Vurdering av avvik:

• Overflater er modne for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Utskiftninger/oppgraderinger bør påregnes.



"Stueloftet".



"Kjøkkenloftet".

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv/etasjeskille av uisolert trebjelkelag.
Det bemerkes at gulvbjelkene ikke ble inspisert ved befaring på grunn av manglende adkomst til under bygget.

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

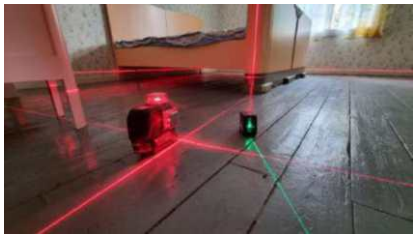
Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Kontroll av planavvik og skjevheter i gulv:
Ved befaring ble det målt med krysslaser etter planavvik og skjevheter. Ingen store planavvik ble derimot registrert. På det meste ble det i stuen registrert 11 mm avvik, men dette er innafor hva NS3600 tillater av tolleranseavvik.



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser i 1. etasje.



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser i loftsetasje.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygget har et innvendig pipeløp.
Sotluke montert på stuen.
Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Eldre vedovn på stuen og på kjøkkenet. Ingen av ildstedene var i bruk ved befaring.
Pipen har aldri blitt feiet, eller det har aldri blitt utført tilsyn fra kommunene. I kommunenes arkiver er pipen registrert som inaktiv (ikke i bruk).

Vurdering av avvik:

• Pipeløpet har sprekker og svekkelser.

• Det bemerkes at ildsteder ikke er rentbrennende.

• Vedovnen på kjøkkenet er plassert opp på fundament av treverk.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Sprekker i pipen på stuen.

Konsekvens/tiltak

• Rehabilitering av pipen må påregnes.

• Skifte til rentbrennende ildsteder bør vurderes.

• Treverk kan ikke benyttes som fundament under vedovnen.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Gammel vedkamin på stuen.



Inspeksjon av sotluken.



Sprekker i pipen på stuen.



Vedovnen på kjøkkenet står opp fundament av treverk.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Blindkjeller (ingen inspeksjonsmuligheter) under boligen. Det bemerkes at det er lav frihøyde under gulvbjelkene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje:
Malt åpen bratt tretrapp med repos. Enkelt rekkverk og gelender.

Vurdering av avvik:

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

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

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje.



Rekkverket i loftsetasjen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette finerte dører og malte heltre speildører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.



Malte heltre speildører i loftsetasjen.

.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet er tekket med malte gulvbord.
Vegger og himling er tekket med malte flater.
Liten kjøkkeninnredning av laminerte skrog og heltre fronter.
Laminert benkeplate.
Liten kjøkkeninnredning av eldre dato.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ingen avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke avtrekksvifte over komfyren.

Konsekvens/tiltak

• Hvis det legges inn strøm i bygget, bør det monteres avtrekksvifte over komfyren.

.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og ytterdør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Bygget har tidligere hatt innlagt strøm, den er nå kuttet.
Inne i bygget er det el-installasjon av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Skal det legges inn strøm på nytt, må nåværende installasjon fjernes og ny installasjon må monteres.
Det er usikkert om kapasiteten på strømnettet i området er tilstrekkelig for å kunne føre frem strøm til eiendommen, eller om det opp en ny transformator.

Konsekvens/tiltak

• Nærmere undersøkelser med DLE/ Linea AS.

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



El-tavle og måler i trappegangen i 1. etasje.



Inntakssikringer i trappegangen i loftsetasjen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygget er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Vurdering av avvik:

• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.

• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig avrenning ved bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres kontrollert bortledning av takkvann og eventuelt overflatevann.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av stablet naturstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Grunnmuren er av eldre dato. TG2 settes på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Utbedringer av grunnmur bør påregnes ved eventuelt renovering av bygget.



Grunnmurer av stablet naturstein.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

.

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Sprekker i pipen på stuen.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Boligen mangler brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Boligen mangler håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det er viktig å få utført en fagkyndig kontroll og utbedre skadene for å sikre trygg og tett forbindelse.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Manglende brannvarslingsanlegg medfører at brann kan utvikle seg uten tidlig varsling. Dette øker risikoen for alvorlige personskader og tap av liv, samt større materielle skader.
• Det anbefales å installere godkjente røykvarslere eller brannalarmanlegg i henhold til gjeldende krav, for å sikre tidlig varsling og økt sikkerhet.
• Manglende håndslokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking av brann. Dette øker risikoen for spredning av brann, fare for liv og helse samt større materielle skader.
• Det anbefales å installere godkjent håndslokkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift, for eksempel pulverapparat eller brannslange, for å sikre tilstrekkelig beredskap ved brann.

Bygninger på eiendommen

Eldre hus på Naverhaugen fra 1932



Anvendelse
P.t. ikke i bruk.

Byggeår
1932

Kommentar
Ca. årstall opplyst av eier/rekvirent.

Standard
Bygget holder eldre/enkel standard og betydelige oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår som dårlig/manglende vedlikeholdt. Betydelige oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmur av betong.
Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sør.
Taket er utvendig tekket med bølgeblikkplater.

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

- Betydelig svikt/skade i gulvkonstruksjonen i 1. etasje.
- Sprekker i grunnmurer.
- Usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen.
- Bygget har omfattende vedlikeholdsetterslep, og bør ansees som et saneringsobjekt eller et totalrenoveringsobjekt.

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



Stua i hovedetasjen.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Det finnes ingen informasjon om hvorvidt bygget et tilbyd eller ei etter byggeår.

Fjøs



Anvendelse
P.t. ikke i bruk.

Byggeår
1913

Kommentar
Antatt byggeår samtidig som første bolig ble bygd.

Standard
Fjøsen holder svært enkel standard, og egner seg ikke til dyrehold i dag.

Vedlikehold
Fjøsen fremstår som dårlig vedlikeholdt. Betydelige oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Bjelkelag av tre fundamentert på fundamenter av betong og naturstein.
Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre.
Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taket er utvendig tekket med bølgeblikkplater.

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

- Lekkasje fra tak.
- De nederste laftestokkene er råteskadet og flere av laftestokkene har falt/seget ned.
- Provisoriske understøtter.
- Bygget har generelt betydelige svekkelser å bør ansees som et saneringsobjekt, i beste fall et totalrenoveringsobjekt.

.

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



Laftet del av fjøsen.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Det finnes ingen informasjon om hvorvidt bygget et tilbyd eller ei etter byggeår, men mye tyder på at fjøsen opprinnelig kun var dagens tømmerkasse, og så ble resterende bygd på i ettertid.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m²/68 m²

Gammelstua fra 1913 (p.t. registrert som fritidsbolig): Entré, 2 Gang, Stue, Kjøkken, 2 Soverom

Andre bygg: Eldre hus på Naverhaugen fra 1932, Fjøs
Bruksareal andre bygg: 154 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**1 100 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 100 000**

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Markedsvurdering

Eiendommen ligger på Skonseng, om lag 15 kilometer nordøst for sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen til Skonseng skole er det ca. 1,5 kilometer, og til nærmeste dagligvarebutikk (Joker) på Røssvoll er det ca. 2,8 kilometer. Det er også kort vei til lysløype på Skonseng. Respektive eiendom ligger helt for seg selv, godt tilbaketrukket fra veien.

Eiendommen er både særegen og spesiell i salgs-sammenheng. Svært få, tilnærmet ingen tilsvarende eiendommer er noen gang lagt ut for salg i nærområdet. Eiendommen er relativt stor (nesten 53 dekar) og har en helt spesiell og tilbaketrukken beliggenhet. Sør på eiendommen (nedenfor fjøset) går det en koselig bekk (hvis man kan kalle en bekk for det), en bekk som strekker seg over 300 meter i tomtens lengderetning.

Bygningsmassen er derimot dårlig, og betydelige påkostninger må påregnes. Potensialet er likevel til stedet i det å kunne skape seg en unik eiendom.

Det bemerkes at undertegnede takstingeniør IKKE har utredet muligheten for det å utvikle eiendommen til flere boligtomter etc. Per i dag er eiendommen å betrakte som et eldre/nedlagt småbruk (les; landbrukseiendom). Men på grunn av størrelsen (under 100 dekar og hvor også det samlede arealet av fulldyrket eller overflatedyrket jord er under 35 dekar) så vil man som hovedregel slippe konsesjon på eiendommen. Man må derimot sende inn en egenerklæring om konsesjonsfrihet, men dette er normalt en formalitet. Det å eventuelt utvikle eiendommen til noe mer enn hva den er i dag - det vil si til mer enn én eiendom - er nok heller ikke så enkelt ettersom eiendommen ligger i et LNFR1-område. En endring av reguleringsplanen vil i så måte være påkrevd. Dette til orientering.

Kort oppsummert:
- Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstingeniør mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens bolig-/fritidsboligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til antatt markedsverdi for ei råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være enten høyere eller lavere enn verditaksten som fremkommer i denne rapport.
Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langfjellveien 439 ,8615 SKONSENG 0 m² 1985 0 sov	08-04-2021		**750 000**		750 000	
2	Plurdalsveien 530 ,8611 MO I RANA 106 m² 1943 3 sov	16-12-2024		**2 600 000**		2 600 000	**24 528**
3	Langfjellveien 3 ,8615 SKONSENG 99 m² 1931 3 sov	15-02-2018	1 500 000	**2 000 000**		2 000 000	**20 202**
4	Saltfjellveien 832 ,8630 STORFORSHEIA 122 m² 1934 3 sov	12-09-2022	2 000 000	**2 400 000**		2 400 000	**19 672**
5	Saltfjellveien 41 ,8613 MO I RANA 0 m² 1972 2 sov		2 000 000				**17 094**
6	Saltengveien 21 ,8630 STORFORSHEIA 113 m² 1964 3 sov	19-02-2023	1 700 000	**1 350 000**		1 350 000	**11 947**
7	Nevermoveien 20 ,8630 STORFORSHEIA 152 m² 1978 2 sov	20-07-2025	2 300 000	**2 200 000**		2 200 000	**9 205**
8	Saltfjellveien 1070 ,8630 STORFORSHEIA 0 m² 1880 3 sov		1 000 000				**5 155**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.		6 000
Fritidsrenovasjon iht. prisliste fra HAF; kr. 1 144,- er lagt til grunn:	Kr.		1 144
Eiendommen er fritatt for feiing og tilsyn med fyringsanlegg på grunnlag av opplysninger fra eier om byggets tilstand, hvor bygget ikke er egnet til bruk.	Kr.		1
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp er IKKE estimert av takstingeniøren da alle bygg er moden for totalrenovering.	Kr.		1
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk da ingen bygg er tilkoblet Lineas strømnett.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**7 000**

Teknisk verdi bygninger

Gammelstua fra 1913 (p.t. registrert som fritidsbolig)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 650 000
Sum teknisk verdi - Gammelstua fra 1913 (p.t. registrert som fritidsbolig)	Kr.		**450 000**

Eldre hus på Naverhaugen fra 1932

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 150 000
Sum teknisk verdi - Eldre hus på Naverhaugen fra 1932	Kr.		**300 000**

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 050 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**900 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		1 050 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 050 000**

Kommentar
Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet, til sammen kr. 900 000,-

I tillegg er landbruksteigen «Vang» tillagt en teknisk tomteverdi for følgende markslag:

Skog av høy bonitet: 14,5 dekar á kr. 3 000,- pr. dekar = kr. 43 500,-
Skog av middels bonitet: 18,3 dekar á kr. 1 500,- pr. dekar = kr. 72 450,-
Åpen jorddekt fastmark: 0,9 dekar á kr. 800,- pr. dekar = kr. 720,-
Overflatedyrka jord: 1,6 dekar á kr. 2 700,- pr. dekar = kr. 4 320,-
Innmarksbeite: 17,4 dekar á kr. 1 500,- pr. dekar = kr. 26 100,-

Sum: kr. 147 090,- avrundet til kr. 150 000,-

Samlet tomteverdi inkl. «beliggenhetsfaktoren» av råtomteprisen er da beregnet til kr. 1 050 000,-.

.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

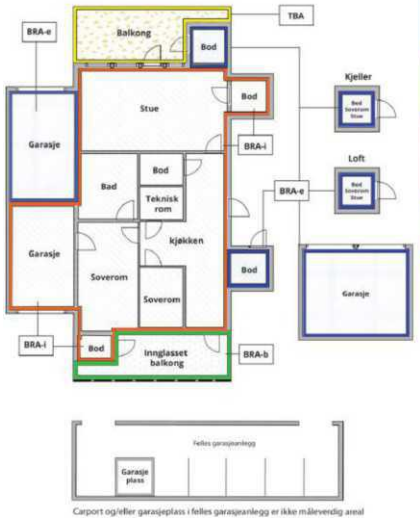
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Gammelstua fra 1913 (p.t. registrert som fritidsbolig)

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	38			38			38
Loftsetasje	30			30		3	33
SUM	**68**					**3**	**71**
SUM BRA	**68**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, trappegang, stue, kjøkken		
Loftsetasje	Trappegang, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at ca. 3 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av hovedhuset fra byggeår 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.

Det bemerkes at ved eventuell rivning av bygget, med dertil påtenkt nyoppbygging (les; nybygg), så anbefales det å verifisere lovligheten av dette med kommunen, og hvilke tekniske forskrifter som kommunen eventuelt krever.

Hovedhuset er i matrikkelen registrert med bygningsnummer 18782448.
.

Nyere håndverkstjenester

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

Eldre hus på Naverhaugen fra 1932

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. etasje	32			32	4		32
Loftsetasje	22			22		4	26
SUM	**54**				**4**	**4**	**58**
SUM BRA	**54**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/vindfang, trappegang, kjøkken, stue		
Loftsetasje	Trappegang, soverom 1 m/ gjennomgang, soverom 2		

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at ca. 4,2 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

Åpent areal (TBA):
Takoverbygd terrasse/inngangsparti på 4,4 m2.

Det bemerkes at undertegnede takstingeniør har benevnt arealet som "internt bruksareal" siden bygget en gang var et bolighus.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av "Naverhuset" fra byggeår 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.

Det bemerkes at ved eventuell rivning av bygget, med dertil påtenkt nyoppbygging (les; nybygg), så anbefales det å verifisere lovligheten av dette med kommunen, og hvilke tekniske forskrifter som kommunen eventuelt krever.

Det er i matrikkelen registrert 3 bygg på eiendommen. Hovedhuset har bygningsnummer 18782448, mens dette bygget kan enten ha bygningsnummer 18782456 eller 18782464. Dette fremkommer ikke tydelig nok i matrikkelen hvor arealene ikke stemmer helt. Men for undertegnede takstingeniør virker det å være størst sannsynlighet for at "Naverhuset" har bygningsnummer 18782456 siden arealet i 1. etasje stemmer.
.

Nyere håndverkstjenester

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

Fjøs

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		50		50	
Loftsetasje		50		50	
SUM		**100**			
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Diverse fjøsrom	
Loftsetasje		Fjøsloft	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av fjøsen fra byggeår 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.

Det bemerkes at ved eventuell rivning av fjøsen, med dertil påtenkt nyoppbygging (les; nybygg), så anbefales det å verifisere lovligheten av dette med kommunen.

Det er i matrikkelen registrert 3 bygg på eiendommen. Hovedhuset har bygningsnummer 18782448, mens dette bygget kan enten ha bygningsnummer 18782456 eller 18782464. Dette fremkommer ikke tydelig nok i matrikkelen hvor arealene ikke stemmer helt. Men for undertegnede takstingeniør virker det å være størst sannsynlighet for at fjøsen har sistnevnte bygningsnummer. Arealet på kun 28 m2 indikerer trolig kun den eldste delen som er av tømmerkasse.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Merete Torstensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	50	48		0	52799.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langfjellveien 176, 8615 Skonseng

Hjemmelshaver
Merete Torstensen 1/2
Heidi Lisbet Torstensen 1/2

Kommentar
Bruksnavn: "Vang".

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skonseng, om lag 15 kilometer nordøst for sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen til Skonseng skole er det ca. 1,5 kilometer, og til nærmeste dagligvarebutikk (Joker) på Røssvoll er det ca. 2,8 kilometer. Det er også kort vei til lysløype på Skonseng. Respektive eiendom ligger helt for seg selv, godt tilbaketrukket fra veien.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei (Langfjellveien) via privat stikkvei på ca. 70 meter over naboeiendommen til Ingen og Else Kalkenberg. På grunn av eiendommens alder antas adkomsten frem til eiendommen å være underlagt hevd (Lova om hevd, ref. vegrett). Det skal også nevnes at det trolig kan være mulig å etablere en annen adkomst direkte fra Langfjellveien 145 meter lengre opp enn dagens avkjørsel. Her grenser respektive eiendom til Langfjellveien i en bredde på ca. 8,8 meter, se vedlagte kart bakerst i rapporten. Ved ønske om ny adkomstvei fra Langfjellveien (fylkesvei) må dette godkjennes av vegmyndighetene.

Tilknytning vann

Ingen bygninger har innlagt vann.
Tidligere hadde hovedbygget innlagt vann på kjøkkenet. Vannet kom fra en brønn som ikke lenger er i bruk.

Tilknytning avløp

Ingen bygg har avløp, ei heller ikke vannklosett. Hovedhuset har riktig nok utslagsvask men eventuelt gråvann går her rett på bakken.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR1-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsformål), hvor det tillates nødvendige tiltak for landbruk og reindrift samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Respektive eiendom er på 52,8 dekar/mål (52 799 m2). Tomten er med andre ord relativt stor og består av både beiteland (ca. 19 dekar) og skog (ca. 32,8 dekar). Se nærmere beskrivelse og fordeling i vedlagte gårdskart fra NIBIO lengst bak i rapporten.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold. Rekvirent opplyser likevel at det er en avtale om beiterett med en annen grunneir i nærområdet. Det er uvisst om denne er tinglyst eller ikke, og hva den eventuelt innebærer. I Grunnboken fremkommer det at det skal finnes en "bestemmelse om beiterett" fra 1921, men heller ikke denne kjenner undertegnede takstingeniør noe til. Nærmere undersøkelser anbefales i så måte.
Rekvirent/eier/selger plikter også å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Bygget blir varmet opp med vedfyring.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på grunnmur av stablet naturstein.
Yttervegger av tømmerkasse og reisverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot nord. Taket er utvendig tekket med bøleblikkeplater.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Parkering

Parkering skjer i dag helt i grenselandet mellom gnr. 50 bnr 52 (eid av Inge og Else Kalkenberg), Langfjellveien 170 og respektive eiendom. Men med litt ryddig av gress, kvist og småtrær, så vil man etter takstmannens skjønn relativt enkelt kunne parkere inne på egen eiendom i enden av stikkveien som i dag fører frem til respektive eiendom.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente eller særskilt relevante 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 eldre bolig (i dag registrert som fritidsbolig) fra 1913, bygd over 2 plan. I tillegg finnes "et hus" på Naverhaugen fra 1932, også dette bygd over 2 plan. Til eiendommen hører det også med en fjøs, trolig fra den tiden hovedhuset ble bygd rundt 1913. Alle bygg har enkel/dårlig standard.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt landbruksbebyggelse og småhusbebyggelse. Respektive eiendom ligger dog helt for seg selv.

Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 21.06.2023.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg forsikring				6 000

Kommentar

Forsikringsbeløpet er kun estimert av takstingeniøren da forsikringsbeløpet kan variere en hel del mellom de ulike forsikrinsselskap iht. hvilken avtale man har eller får.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	10	Ja
Ambita AS/ Infoland	31.08.2026	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	85	Ja
Linea	04.09.2026	DLE/ Linea AS sier i en epost at eiendommen ikke er tilkoblet deres nett.	Gjennomgått	1	Nei
Enova/ Verdi Eiendomstakst AS	27.09.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Ja
Rekvirent	11.09.2026	Opplysninger om eiendommen gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	11.09.2026	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	160	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	26.09.2026	Gjennomgang av matrikkel- og grunnbokutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	5	Ja
Situasjonskart	11.09.2026	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Ja
NIBIO Gårdskart	26.09.2026	Gårdskart av de ulike markslag og størrelse.	Gjennomgått	1	Ja
Verdi Eiendomstakst AS	28.09.2026	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG
Gnr 50 - Bnr 48
1833 RANA

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

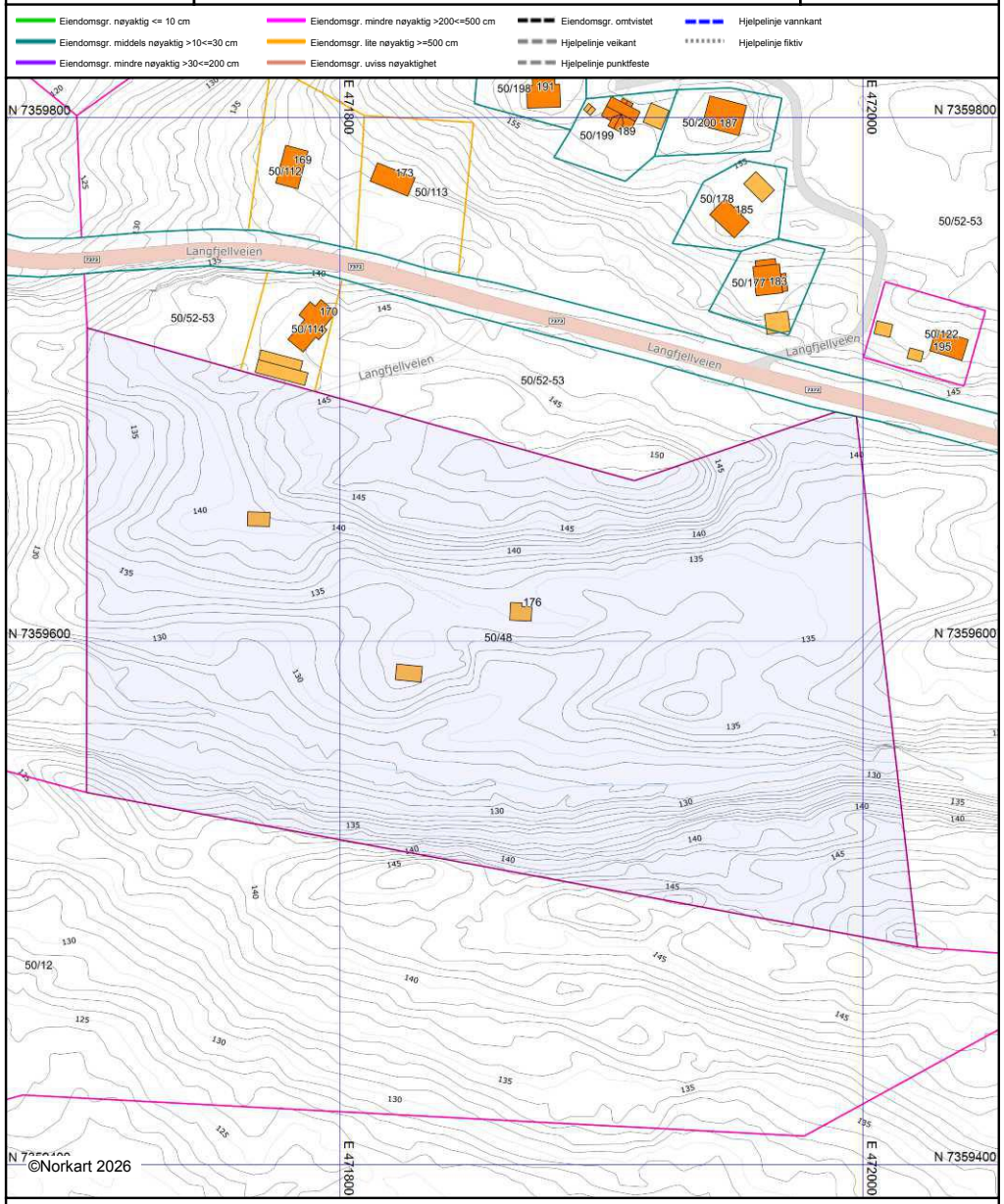
Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 50/48
Adresse: Langfjellveien 176
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33



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

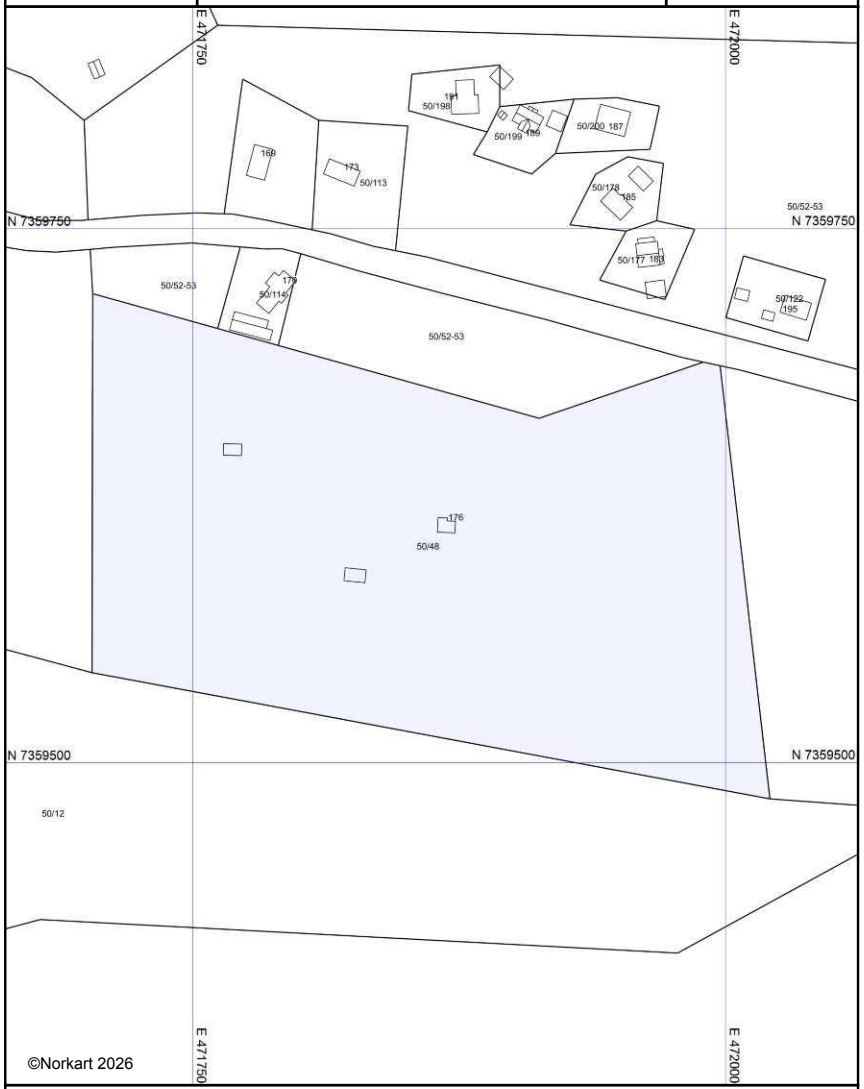
Rana kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/48
Adresse: Langfjellveien 176
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

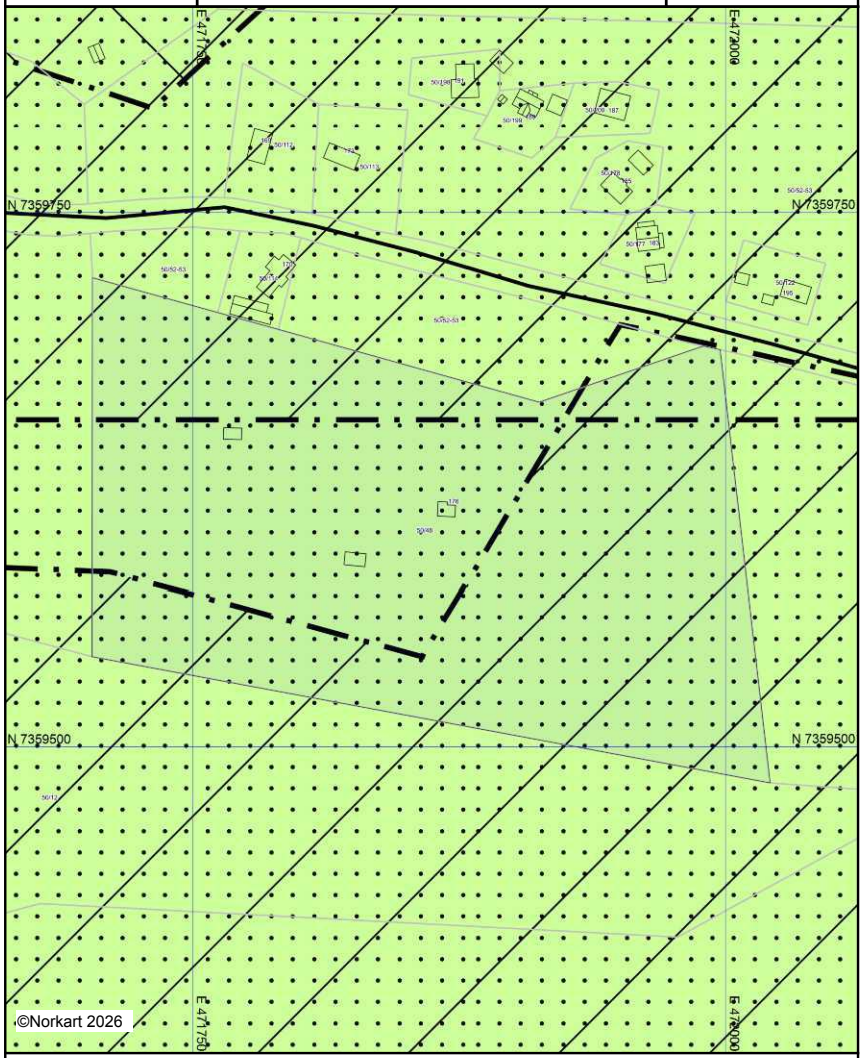
Rana kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 50/48
Adresse: Langfjellveien 176
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-33



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

Utskriftsdato: 27.08.2026

Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KA2023
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033 for Rana
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/7932/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20revidert%2025042025.pdf
Delarealer	**Delareal** 27 234 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn reindrift **KPHensynsonenavn** H520_2
	Delareal 52 799 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNFR1

Delareal	9 774 m^2
KPAngittHensyn	Hensyn friluftsliv
KPHensynsonenavn	H530

Delareal	52 799 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#2
KPBestemmelseHjemmel	fysisk utforming av anlegg



0 20 40 60m
Målestokk 1: 2000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 26.09.2026 13:58
Eiendomsdata verifisert: 26.09.2026 13:57

GÅRDSKART 1833-50/48/0
Tilknyttede grunneiendommer:
50/48/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	0.0	
Overflatedyrka jord	1.6	
Innmarksbeite	17.4	19.0
Skog av særs høy bonitet	0.0	
Skog av høy bonitet	14.5	
Skog av middels bonitet	18.3	
Skog av lav bonitet	0.0	32.8
Uproduktiv skog	0.0	
Myr uten skog	0.0	
Åpen jorddekt fastmark	0.9	
Åpen grunnlendt fastmark	0.0	0.9
Bebygd, samf., vann, bre	0.1	
Ikke kartlagt	0.0	0.1
Sum	52.8	52.8

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 50, Bruksnr 48	**Kommune:**	1833	Rana
Adresse:				
Veiadresse:	Langfjellveien 176, gatenr 1405 8615 Skonseng	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	503 5	Skonseng Skonseng
Oppdatert:	23.12.2015	**Kirkesogn:**	10030304	Røssvoll

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Vang	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.10.1921	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	52 799,1 kvm	**Skyld:**	0,20		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Skylddeling	Forretning:	03.10.1921	Avgiver	1833/50/10	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1833/50/48	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Langfjellveien 176	Fritidsbolig	68,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	68,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	68,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18782448			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			38,0	38,0			
H02			30,0	30,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Annen landbruksbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18782456			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			32,0	32,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Annen landbruksbygning

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	28,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	28,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18782464			Antall etasjer:	1

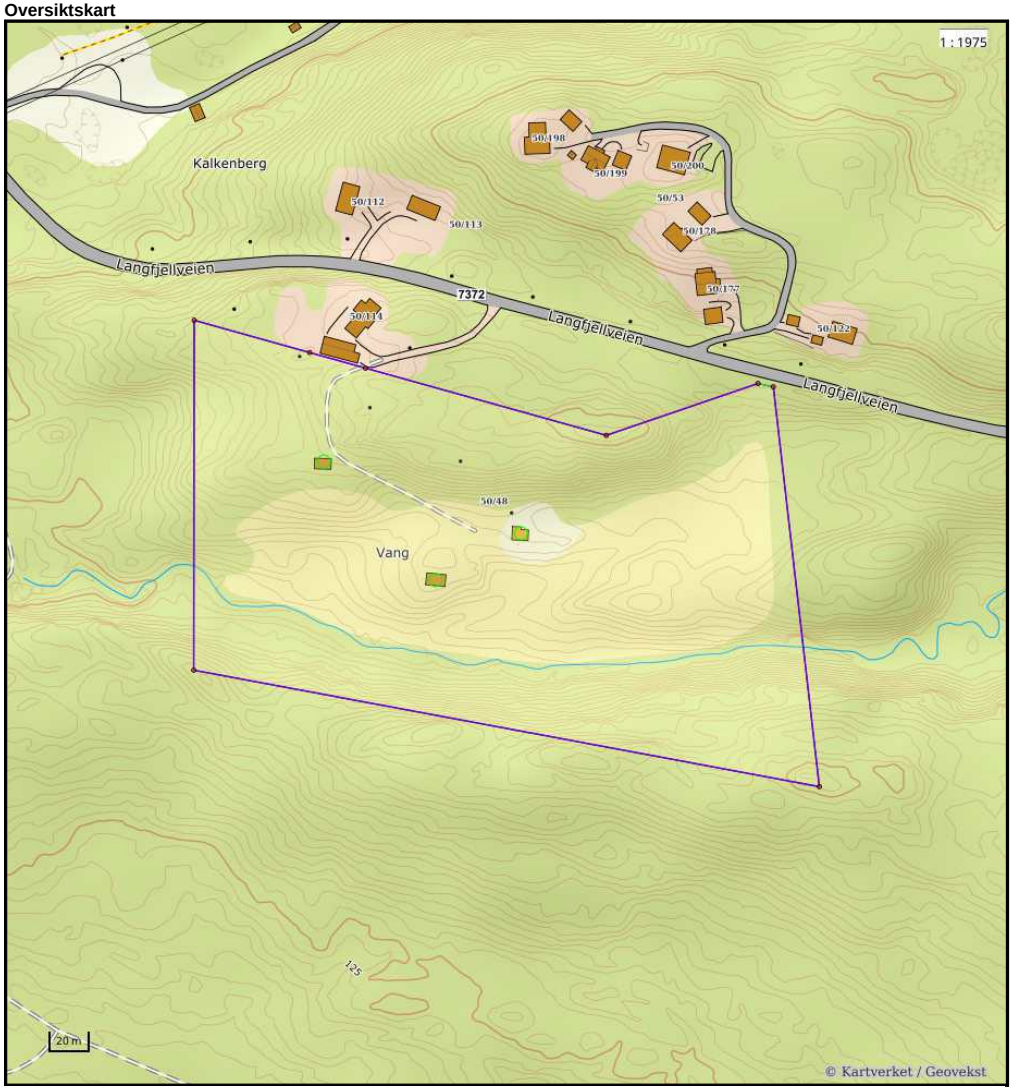
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			28,0	28,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



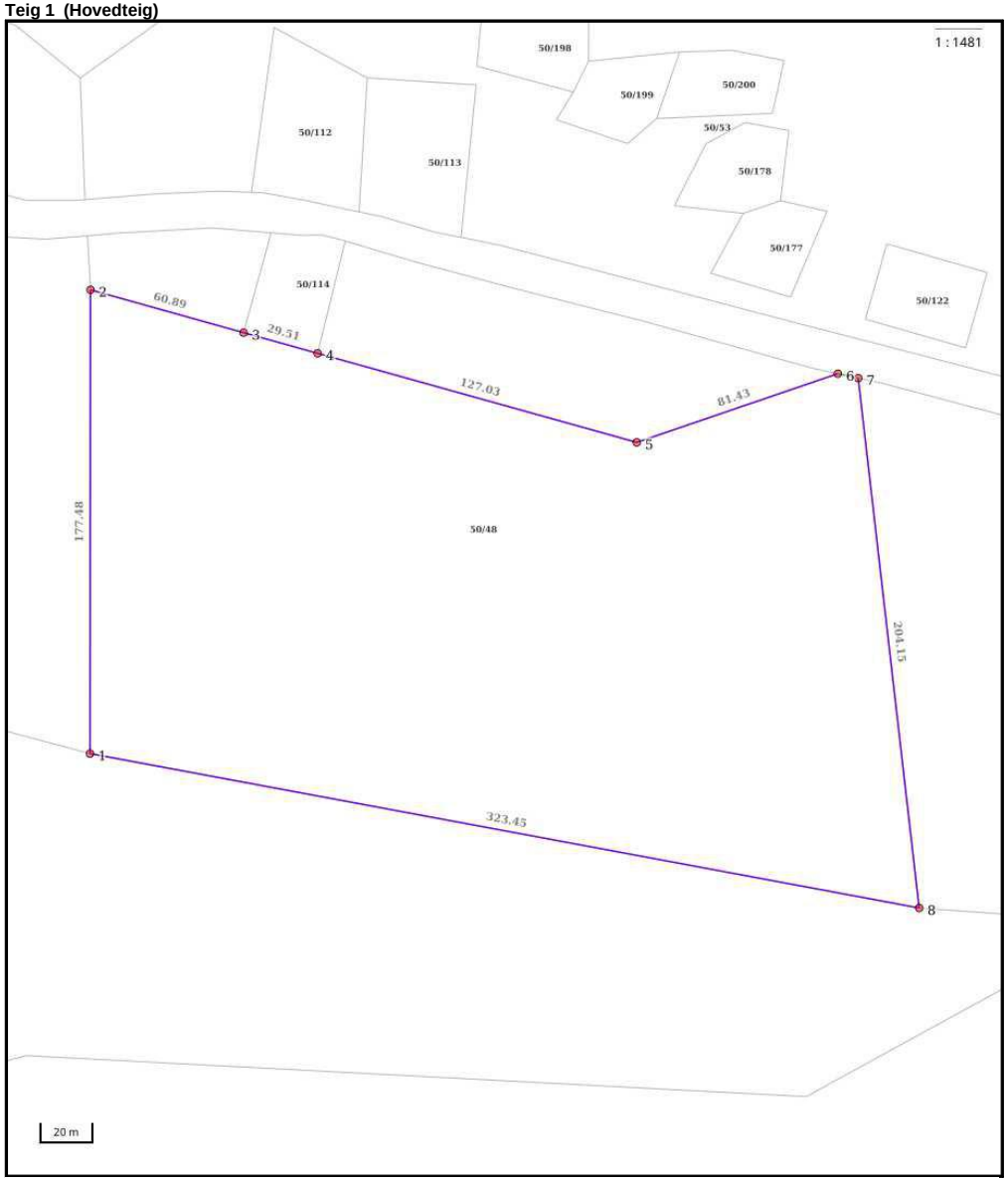
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 52 799,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 359 542,18	471 702,86	177,48m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
2	7 359 719,66	471 703,13	60,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 359 703,32	471 761,79	29,51m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 359 695,40	471 790,22	127,03m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 359 661,31	471 912,59	81,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 359 687,60	471 989,66	8,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 359 685,91	471 997,50	204,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 359 483,10	472 020,87	323,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Kors

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 27.08.2026

Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Utskriftsdato: 27.08.2026

Rana kommune

Adresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

Kommunenr.	1833	**Gårdsnr.**	50	**Bruksnr.**	48	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Dato: 31.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende bygningstegninger

Gnr:	**50**	Bnr:	**48**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG**						

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiver.	☒

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

Dato: 31.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Gnr:	**50**	Bnr:	**48**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG**						

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *31.08.2026*

Kommune:	1833	**Gnr:**	50	**Bnr:**	48	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Langfjellveien 176								

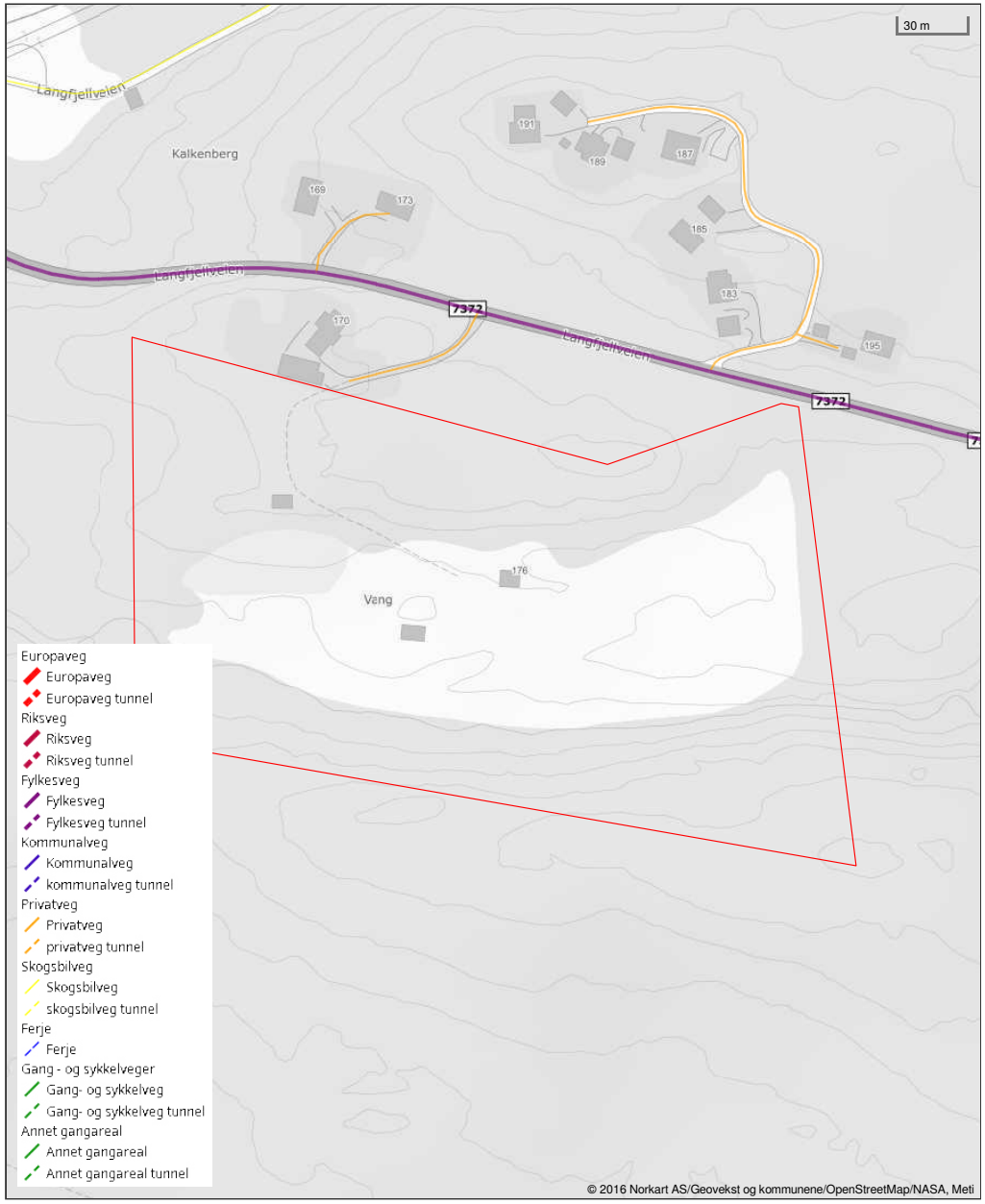
Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Fritidsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		1 144
Antall terminer		1
Fakturert t.o.m		31.12.2026

BESKRIVELSE	**SEPTIK**
Type abonnement/tank	Ikke aktuelt
Gebyr pr.tømming inkl. mva	
Siste tømming	
Tømmefrekvense	

Utskriftsdato: 27.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 1833 - 50/48//



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

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

Dato: 28.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	**50**	Bnr:	**48**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG**						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Ukjent	Inaktiv	Ukjent		Aldri	Aldri

Kommentar: Eiendommen er fritatt for feiing og tilsyn med fyringsanlegg på grunnlag av opplysninger fra eier om byggets tilstand, ikke er egnet til bruk.

Dersom bygget settes i brukbar stand, må dette meldes til feietjenesten.

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101		Aldri	Aldri

Kommentar: Eiendommen er fritatt for feiing og tilsyn med fyringsanlegg på grunnlag av opplysninger fra eier om byggets tilstand, ikke er egnet til bruk.

Dersom bygget settes i brukbar stand, må dette meldes til feietjenesten.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn faktureres årlig, uavhengig av tidspunkt for gjennomføring av aktivitetene.
Gebyret er differensiert i forhold til hyppighet for feiing og tilsyn. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):

Feiing:

Tilsyn med fyringsanlegg:

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/562/72
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 14:47

Dagbok nr. 562/59 4/3 —
Rana sorenskriverembete

U t s k r i f t

av

jordskifterettsbøkene nr. A 19 og A 26 for Nord-Helgeland vedkommende jordskiftesaker på Skonseng, gnr. 50 i Nord-Rana, avvist den 28/10 - 1958.

År 1956 den 3. september ble jordskifterett satt i huset til John B. Jensen, på Skonsengheien i Nord-Rana.

Rettens formann: Jordskiftedommer Haakenstad.

Jordskiftemenn: Gårdbrukerne Lars Pedersen og Paul Hagfors, begge fra Nord-Rana. Sistnevnte møter som oppnevnt varamann i stedet for den oppnevnte jordskiftemann Jakob Alterhaug som har meldt at,han er innhabil i nærværende sak.

Protokollfører: Jordskifteassistent Birkelund.

Sak nr. 19/1953.

Saken gjelder: Grensegangssak etter jordskiftelovens § 100 og krav om avløsning av beiterettigheter etter samme lovs kapitel 13.

Saksøkere:

1. John B. Jensen, eier av Skonsengheien, gnr. 50 bnr. 14.
2. Olav Andersen, eier av Bæknes øvre, gnr. 50 bnr. 20.

Saksøkte:

1. Elias Strandjord, eier av Skonseng, gnr. 50 bnr. 1.

- 2 -

2. Johannes Strandjord, eier av Skonseng, gnr. 50 bnr. 2.
3. Emil Skonseng, eier av Skonseng, gnr. 50 bnr. 5.
4. K. E. Rødvand, eier av Skonseng, gnr. 50 bnr. 9.
5. Thomas Leirdal, eier av Skonseng, gnr. 50 bnr. 10.
6. Petter Eriksen, eier av Skonseng, gnr. 50 bnr. 11.
7. Fredrik Andersen, eier av Skonseng, gnr. 50 bnr. 12.
8. Jakob Bæknes, eier av Skonseng, gnr. 50 bnr. 13.
9. Fru Terese Jakobsen, eier av Tun, gnr. 50 bnr. 16.
10. Fru Bergljot Hansen, eier av Bæknes, gnr. 50 bnr. 19.
11. Staten, eier av Jernbanelinjen, gnr. 50 bnr. 25 - 30.
12. Det offentlige, eier av Østre - Teigen, gnr. 50 bnr. 4.
13. Arthur Hegli, eier av Hegli, gnr. 50 bnr. 45.
14. Birger Saghei, eier av Saghei, gnr. 50 bnr. 49.
15. Petter Bakken, eier av Bakketun, gnr. 50 bnr. 62.
16. Finn Frost, eier av Finnlia, gnr. 50 bnr. 72.
17. Normann Sætermo, eier av Sætermoen, gnr, 51 bnr. 1,

alle eiendommer i Nord-Rana herred.

Kjennelse.

Saksøkte nr. 3, Emil Skonseng har opplyst at hans sønn som også er bror av saksøkte nr. 15, Petter Bakken, er gift med jordskiftemann Lars Pedersen's søster. Retten finner at jordskiftemann Lars Pedersen må vike sete, jfr. domstollovens § 106 annet ledd.

Slutning.

Lars Pedersen viker sete som jordskiftemann.

Da den oppnevnte 2. varamann Mikal Olsen ikke kunne komme til stede innen rimelig tid, oppnevnte rettens formann gårdbruker Karsten Rufsholm til å gjøre tjeneste som jordskiftemann, jfr. jordskiftelovens §9.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/562/72
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 14:47

- 3 -

Karsten Rufsholm (s). Paul Hagfors (s).
Anders Haakenstad (s).

År 1958 den 30. sept. ble jordskifterett satt i huset til John B. Jensen på Skonsengheien i Nord-Rana.

Rettens formann: Jordskiftedommer Anders Haakenstad.

Jordskiftemenn: Gårdbrukerne Paul Hagfors og Nils P. Hansgård, Ytteren, begge fra Nord- Rana herred. Nils P. Hansgård møter som 1. varamann i stedet for den oppnevnte jordskiftemann Olav Gullvik som har meldt forfall.

Protokollfører: Jordskifteassistent Arnljot Skogheim.

Sak nr. 5/1952.

Saksøkere: 1. John B. Jensen, skonseng, eier av gnr. 50 bnr. 14.
2. Johannes Strandjord, eier av gnr. 50 bnr. 2.
3. Elias Strandjord, eier av gnr. 50 bnr. 1.

Sak nr. 19/53 - utsatt fra 3. sept. 1956.

Saksøkere og saksøkte: Se protokollasjonen under jordskifterettsmøte den 3. sept. 1956.

Sak nr. 1/1954.

Saksøker: Karl Olsen, eier av gnr. 50 bnr. 17.

Saksøkte: 1. Johannes Strandjord, eier av gnr. 50 bnr. 2.
2. Kristian Anker Berg Olsen, eier av gnr. 50 bnr.3.
3. Aasmund Jakobsen, eier av gnr. 50 bnr. 4.
4. John B. Jensen, eier av gnr. 50 bnr. 14.
5. Therese Jakobsen, eier av gnr. 50 bnr. 16.
6. Olav Andersen, eier av gnr. 50 bnr. 20.
7. Tore Rud, eier av gnr. 50 bnr. 21.
8. Johannes Strandjord, eier av gnr. 50 bnr. 34.
9. Statens skogforv., eier av gnr. 50 bnr. 44.
10. Arthur Hegli, eier av gnr, 50 bnr. 45.
11. Birger Saghei, eier av gnr. 50 bnr. 49.

- 4 -

12. Kåre Einmo, eier av gnr. 50 bnr. 64.

Sak nr. 3/1958.

Saksøker: John B. Jensen, eier av gnr. 50 bnr.14.

Saksøkte: 1. Fru Kaia Strandjord, eier av gnr. 50 bnr. 65.

2. Arne Olsen, eier av gnr. 50 bnr. 1, 2 og 34.

Alle eiendommene ligger i Nord-Rana herred.

Forandringer i eierforholdene siden sakene ble forlangt: Arne Olsen har overtatt bnr. 1, 2 og 34. Kaia Strandjord har overtatt bnr. 42 og 65.

De krav som er satt fram for jordskifteretten under åstedsbefaringen er: John B. Jensen vil ha avløst den beiterett som bnr. 1 og 2 har på det såkalte Brenslet og dessuten vil han vite hva han eier i utmarka.

Olav Andersen har forlangt avløst den beiterett som bnr. 20 er tillagt. Han vil ha avløsningen som eiendomsandel.

Karl Olsen vil ha avløst den beiterett som tilligger bnr. 17 på bnr. 1 og 2.

Jordskifteretten fant at det var nødvendig med videre undersøkelser for å få brakt på det rene brukenes gjensidige beliggenhet, eventuelle flere rettighetshavere med videre før den kunne ta standpunkt til de framsatte krav. Saken ble derfor utsatt til fredag den 10. oktober 1958 kl. 10.

Omkostningene vedkommende dette rettsmøte ble foreløpig debitert partene.

Partene ble oppfordret til å påvise grensene for sine eiendommer og skogteiger i den utstrekning rettens formann finner det nødvendig.

Rettsboka blr opplest.

- 5 - -206

Til stede var: John B. Jensen, Olav Andersen, Karl Olsen, Fredrik Andersen, Arthur Hegli, Odd Sætermo, Thomas Leirdal, skogforvalter Stavrum, skogassistent Hans Petter Enge og Eifred Saghei.

Ingen hadde noe å bemerke til forhandlingene eller føringen av rettsboka.

Retten hævet den 30. sept. 1958.

Anders Haakenstad (s).

Paul Hagfors (s). Nils P. Hansgård (s).

År 1958 den 10. okt. ble jordskifterett satt på jordskifterettens kontor.

Rettens formann: Jordskiftedommer A. Haakenstad.

Protokollfører: Jordskifteassistent Arnljot Skogheim.

Sak nr. 5/1952, 19/53, 1/54 og 3/58, - utsatt fra til i dag fra 30. sept. 1958.

På grunn av inntruffen sykdomm ble saken utsatt på ubestemt tid.

Varsel om dette er gitt i telefon til Nord-Helgeland skogforvaltning og Aasmund Jakobsen. Den siste lovte å underrette John B. Jensen.

Jordskifterettens kontor den 10. okt. - 1958.

Anders Haakenstad (s).

År 1958 den 27. oktober ble jordskifterett satt i huset til John B. Jensen på Skonsengheien i Nord-Rana.

Rettens formann: Jordskiftedommer A. Haakenstad.

Jordskiftemenn: Gårdbrukerne Paul Hagfors og Nils P. Hansgård, begge fra Nord-Rana herred. De har begge tidligere gjordt tjeneste i nærværende sak.

Protokollfører: Jordskifteassistent A. Skogheim.

Sak nr. 5/52, 19/53, 1/54 og 3/58 - sist utsatt fra 10. oktober 1958.

- 6 -

Oppstilling over de som er innkalt i dag.

For bnr.	Innkalling sendt eller lovlig varsel mottatt.	Ved hvem frammøtt eller fraværende.
1,2 og 34	Arne Olsen	personlig.
3	Enok Olsen	ingen frammøtt.
4	Aasmund Jakobsen	personlig.
5,31,63,67,68.	Emild Skonseng	personlig.
6	Anders Jensen	ingen frammøtt.
7	Ludvik Fallhei	ingen frammøtt.
8	Jentoft Berg	personlig.
9 og 73	Kristen Asbj. Rødvann	ved faren K. E. Rødvann
10,41, 47,51	Thomas Leirdal	personlig.
11,74 og 75	Petter Eriksen	personlig.
12	Fredrik Andersen	personlig.
13	Kristian Bekknes	v/verge Peder Andersen
14	John B. Jensen	persomlig.
16	Threse Jakobsen	ingen frammøtt.
17	Karl Olsen	personlig.
19	Bergljot Hansen	ingen frammøtt.
20	Olav Andersen	personlig.
21	Tore Rud	ingen frammøtt.
25 - 30	Norges statsbaner	ingen frammøtt.
35	Ole Sjånes	personlig.
42 og 65	Kaia Strandjord	v/søn Joar Strandjord
43,49 og 59	Eifred Saghei	ingen frammøtt.
44	Nord-Helgeland skogforv.	v/skogass. H.P. Enge.
45	Arthur Hegli	personlig.
48	Marianne Strand	v/søn Ole Strand.
50	Katinka Dalberg	ingen frammøtt.
51	Thomas Jensen	identisk med T. Leirdal
52 og 53	Laila Larsen	personlig.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/562/72
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 14:47

- 7 -

- 303

55	Olav S. Sandhei	personlig.
56	Johan Kvåle	ingen frammøtt.
60	Oskar J. Dunderland	ingen frammøtt.
61	Andor og Lars Thomassen	ingen frammøtt.
62	Petter Bakken	ingen frammøtt.
64	Kåre Einmo	ingen frammøtt.
66	Kyrre Aronsen	ingen frammøtt.
69	Petter Bakken	ingen frammøtt.
"	Normann Bakken	ingen frammøtt.
"	Nils Bakken	ingen frammøtt.
"	Helga Svendsen	ingen frammøtt.
70	Sigurd Olsen	ingen frammøtt.
71	Hartvik Lien	ingen frammøtt.
72	Hans Petter Enge (eier Finn Frost)	Hans Petter Enge.
76	Joar Strandjord	personlig.
78	Normann Bakken	ingen frammøtt.
77	Skonseng U.L.	møter ved nestformann Odd Pruglhei.
58	Skonseng Samvirkelag	ved Johannes Skogli.

John B. Jensen fikk anledning til å framsette sine endelige krav:

1. Han forlangte å få greie på hva han eide i utmarka.
2. Han forlangte avløst bnr. 1's og 2's beiterett i Brensla mot erstatning i penger.
3. Han forlangte fastslått om Lappheikjelda ligger i utmarka eller om den ligger på grunn tilhørende Skonsengheien.
4. Han krevde erstatning for det som bnr. 1, 2 og 34 har tatt av utmarka.

Han forlangte ikke jordskifte. Foreløpig hadde han ikke flere krav å sette fram.

- 8 -

Karl Olsen opprettholdt sitt krav om avløsing av beiterett for bnr. 17 på det beiteområdet som lå under bnr. 1 i 1900.

Olav Andersen fastholdt krav om avløsing av bnr. 20's beiterett i Skonseng utmark. Vederlagsstykket for avløsningen kunne det bli spørsmål om å ta enten i utmarka eller i den innmark som bnr. 14 hadde liggende inntil bnr. 20's innmark.

Aasmund Jakobsen fastholdt krav om at jordskifteretten skulle ta standpunkt til eiendomsretten til grunn i utmarka. Han mente den deling som var foretatt i 1860 bare var en beitedeling og at grunnen ligger i fellesskap i hele utmarka. Han hadde intet imot at skogeierne ble grunneiere i hver sine skogteiger, men ville ha tilføyd at de beiteberettige skal ha sin jakt- og fiskerett ubeskåret som før i utmarka.

Overenskomst.

Vi tilstedeværende eiere eller representanter for bruk under gnr. 50, Skonseng i Nord-Rana er enige i at Lappheikjelda ligger på Skonsengheien gnr. 50 bnr. 14's grunn. Vi har intet imot at grunnerstatningen for Lappheikjelda blir utbetalt til John B. Jensen.

Opplest og vedtatt.

Oppstilling over de forskjellige bnr., eierens navn, rettigheter med videre.

Bnr.	Eierens navn	Rettigheter	Eierens oppfatning av grunnspørsmålet	Ant. skogteiger i utmark
log2	Arne Olsen	skogeier er gruneier		2

Ark 8

- 9 -

3	Enok Olsen	beiterett		0
4	Åsmund Jakobsen	"	felleseige	0
5	Emil Skonseng		skogeieren er grunneier	3
6	Anders Jensen	?		1
7	Ludvik Fallhei	?		1
8	Jentoft Berg	?		1
9	K. Asbj. Rødvann		skogeieren er grunneier	3
10	Thomas Leirdal		" " "	4
11	Petter Eriksen		" " "	4
12	Fredrik Andersen		" " "	4
13	Jakob Bekknes		" " "	4
14	John B. Jensen		grunn og beite i nordmarka	1
15	Staten	?		
16	Therese Jakobsen	beiterett etter parsellens skyld.		
17	Karl O. Hagen	beiterett for de kuer som fødes på parsellen		
18	Staten			
19	Bergljot Hansen	beiterett for 1 ku og 3 sauer		
20	Olav Andersen	beiterett for det som kan vinterfødes		
21	Tore Rud	" " " " " "		
22,23	Staten	ingen rettigheter		
24	Åsmund Jakobsen	" "		
25-30	Staten	" "		
31	Emil Skonseng	samme rettigheter som bnr. 5		
32,33	Staten	ingen rettigheter		
34	Arne Olsen	beiterett for det som vinterfødes		
35	Ole Sjånes	" " " " " "		
36,40	Staten	ingen rettigheter		
41	Thomas Leirdal	" "		
42	Kaia Strandjord	beiterett for det som vinterfødes		
43	Eifred Saghei	ingen rettigheter. skogeieren er grunneier.		1

- 10 -

44	Statens skogvesen	beiterett i den felles havnegang i følge kjøpe- kontrakt av 22/8 - 1910.	skogeieren er grunneier. 1 skogteig.
45	Arthur Hegli	beiterett i forhold til matr. skyld	skogeieren ansees som grunneier. 1 skogteig.
46	Staten	ingen rettigheter	
47	Thomas Leirdal	beiterett for det som kan vinterfødes.	
48	Marianne Strand	beiterett for det som kan vinterfødes.	
49	Eifred Saghei	beiterett før vinterfødde kreaturer untatt gjeiter.	skogeieren er grunneier. 1 skogteig.
50	Katinka Dalberg	ingen rettigheter	
51	Thomas Leirdal	samme rettigheter som det gamle bruk.	
52	Laila Larsen	fellesbeiting for parsellens besetn. sammen med hovedbruket.	
53	Laila Larsen	fellesbeiting for parsellens besetn. sammen med hovedbruket.	
54	N.Rana kommune	ingen rettigheter	
55	Olav S. Sandhei	beiterett for de kreatur som fødes på plassen	
56	Johan Kvåle	beiterett for de kreatur som fødes på plassen	
57	Skonseng U.L.	ingen rettigheter	
58	Skonseng samvirkelag	" "	
59	Eifred Saghei.	beiteretten i den fraskilte del benyttes som før.	skogeieren er grunneier. 1 skogteig.
60	Oskar Dunderland	ingen rettigheter	
61	Andor og Lars Thomassen	" "	
62	Petter Bakken	havnegangen i fellesskap for de krøter som fødes av og på plassen.	skogeieren er grunneier. 1 skogteig.
63	Petter Bakken	ingen rettigheter.	1 skogteig.

- 11 -

309

64	Kåre Einmo	utmarken kan nyttes i fellesskap med hovedbruket for de krøtter som fødes.	
65	Kaia Strandjord.	utmarken kan nyttes i fellesskap med hovedbruket for de krøtter som fødes.	standpunkt til grunneierspørsmålet ikke tatt. 1 skogteig.
66	Kyrre Aronsen	utmarken kan nyttes i fellesskap med hovedbruket for de krøtter som fødes, samt fiskerett sammen med hovedbruket.	
67	ikke skjøte	ingen rettigheter	
68	" "	havnerettigheter ?	
69	Petter Bakken	ingen rettigheter	
"	Normann "	" "	
"	Helga Svendsen	" "	
"	Nils Bakken	" "	
70	Sigurd Olsen	" "	
71	Hartvik Lien	" "	
72	Finn Frost	" "	skogeieren anser seg som grunneier i teigen 1 skogteig.
73	ikke skjøte	" "	
74	" "	" "	
75	" "	" "	
76	Joar Strandjord.	" " ?	
77	Skonseng U.L.	" "	
78	Normann Bakken	" "	1 skogteig.

Etter foranstående er oppfatningen hos alle skogeiere, untatt John B. Jensen og Kaia Strandjord at skogeieren eier grunnen og at beite er felles. John B. Jensen hevder at han er medeier i grunn i den del av utmarka som ble utskiftet til bnr. 1 i 1860. Han hevder videre at han ikke eier grunn eller beite i sin skogteig. Hans eiendomsrett til Brensla

- 12 -

er ikke bestridt. Josr Strandjord for Kaia Strandjord mener jordskifteretten skal avgjøre grunneierspørsmålet.

Jordskifteretten holdt rådslagning for lukkede dører.

1. John B. Jensens krav nr. 3 ansees avgjordt i og med at samtlige parter har erklært seg enige i at eieren av bnr. 14 eier Lappheikjelda.

2. John B. Jensens krav nr. 1 finner jordskifteretten ikke å kunne ta standpunkt til uten i forbindelse med krav om jordskifte. Tilfellet kan ikke komme inn under jordskiftelovens § 17, jfr. spesielt Christensens kommentar til § 17 punkt 2, 2. avsnitt. Jordskifte er ikke forlangt.

3. John B. Jensens krav nr. 4, spørsmålet om erstatning for det land som bnr. 1 og 2 skulle ha tatt fra det felles beiteområdet, kan ikke avgjøres uten i forbindelse med jordskifte. Da ville spørsmålet automatisk komme inn under fastleggingen av grensene for skiftefeltet og boniteringen.

Kravet må avvises.

4. Kravet om avløsning av bnr. 1's og 2's beiterett i Brensla finner jordskifteretten ikke å kunne ta opp som isolert spørsmål. I skylddelingsforretningen for bnr. 14 av 22. sept. 1898 er anført at "havnegangen har vært og er fremdeles felles såvel i udmarken som i den såkalte Brenslen."

Eieren av bnr. 1 og 2, Arne Olsen har protestert mot avløsning i penger. Det ville han ikke være tjent med uttalte han. I det tilfellet at Skonseng utmark skulle bli utskiftet måtte sansynligvis bnr. 1 og 2 utløse de beiteberettigede som hadde sitt opphav fra bnr. 1 og 2, og da kunne han få bruk for sin beiterett i Brensla. Selvom beiteretten hadde ligget ubenyttet i over 50 år lå den no som en

- 13 -

skjult reserve. Han kunne heller ikke forstå at beiteretten var til noen ulempe for bnr. 14, for eieren av bnr. 14 hadde uhindret brukt området hittil.

Jordskifteretten finner at en eventuell avløsning måtte foretas etter jordskiftelovens § 93 punkt 1 bokstav b, idet det ville være utjenlig å avløse retten isolert på annen måte. Men heller ikke etter denne § kan beiteretten avløses isolert. Jordskifteretten finner det ikke nødvendig eller særs om å gjøre å foreta avløsning for en høvelig utnyttelse av grunnen eller for fredning, da det - etter det som er opplyst for jordskifteretten - ikke har være lagt eieren av bnr. 14 hindringer i veien for utnyttelse. Jordskifteretten vil understreke at den har tatt standpunkt til tjenligheten bare som isolert sak. I forbindelse med en videre avløsning eller jordskifte kan avvisningen ikke tillegges betydning i forhold til jordskiftelovens § 91.

5. Avløsningskrav fra Olav Andersen og Karl Olsen.

Olav Andersen har forlangt avløst sin beiterett til bnr. 20. Retten er hjemlet i skylddelingsforretningen for bnr. 20 idet bruket ble utskilt fra bnr. 14, eier John B. Jensen. Fra bnr. 14 er dessuten utskilt bnr. 16 og 19 med beiterett i Skonseng utmark. Disse beiteretter blir en del av de rettigheter som tilligger bnr. 14 i utmarka og bnr. 14's rettigheter er hjemlet i skylddelingsforretning av 1898 da bnr. 14 ble utskilt fra bnr. 2.

Hva rettighetene består i er uklart. John B. Jensen mener han er delaktig i såvel beite som grunn i den delen av utmarka som ble utskilt til bnr. 1 i 1860. Den skogteigen som tilligger bnr. 14 i utmarka hevder han ikke å eie hverken grunn eller beite i.

Beiteretten til bnr. 17, Karl Olsen har hjemmel i

- 14 -

skylddelingsforretningen av 1900 da bruket ble utskilt. Retten hviler på bnr. 1's andel av utmarka.

Bnr. 1 og 2 eies av Arne Olsen. Disse bruk ble adskilt i 1863 og deres samlede andel i utmarka må være hjemlet i utskiftningen av 1860. I alt er det utskilt 20 bnr. fra bnr. 1 og 2, derav minst 11 med beiterett i utmarka. Bnr. 1 og 2 har 2 skogteiger i utmarka.

De øvrige hovedbruk, bnr. 5, 9, 10, 11, 12 og 13 har fra 1 til 4 skogteiger hver. Dessuten har bnr. 44 og 49 hver sin skogteig. Teigene er tildels smale og ligger om hverandre, noen på tvers (retning nord - syd) og noen på langs. En del av skogteigene ligger på det beiteområdet som tilligger bruksgruppen 1 og 2 og en del på det øvrige felles beiteområdet. Beitegrensen (eventuelt eiendomsgrense) går på tvert av skogteigene. Det er tvist om eiendomsretten til grunnen.

Slik som forholdene ligger an på Skonseng finner jordskifteretten det ugjørlig å ta opp spørsmålet om avløsning av to beiterettigheter som isolert spørsmål. Avløsning av 2 beiteretter vil automatisk dra de øvrige med seg. Da beitegrensen går på tvers av skoggrensene vil avløsningen være umulig uten å medføre jordskifte. At man skulle kunne oppheve beitefellesskapet uten samtidig å måtte forskyve skogteiger, eventuelt samle disse, finner jordskifteretten ugjørlig. Avløsningen vil således resultere i jordskifte. Da jordskifte ikke er forlangt finner retten ikke å kunne ta annen stilling til avløsningskravene enn at de må avvises etter jordskiftelovens § 94, 2. ledd. Jordskiftelovens § 95, tredje ledds 2. punktum finnes ikke anvendelig på foreliggende tilfelle.

Å utlegge bnr. 20's beiterett av innmarken tilhørende bnr. 14 fant heller ikke jordskifteretten hjemmel for.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/562/72
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 14:47

- 15 -

Det ville være til skade for bnr. 14 så lenge dette bruks andel i utmarka ikke er utskilt. Hvor vidt det ved eventuelt jordskifte ville være tjenlig med avløsning på denne måte fant jordskifteretten det unødvendig å ta stilling til Jordskifteretten fant det også unødvendig å ta opp spørsmålet om eiendomsretten i utmarka.

6. Åsmund Jakobsens forlangende om at jordskifteretten ved kjennelse skulle avgjøre eiendomsforholdene i utmarka som særskilt spørsmål må avvises, jordskiftelovens § 17, Christensens kommentar note 2, avsnitt 2.

Slutning.

De framsatte krav avvises inntil jordskifte blir forlangt av grunneier eller av kongen, jfr. jordskiftelovens §§ 94 og 106.

Følgende dokumenter ble tilbakelevert: Dok. nr. 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 til John B. Jensen. Dok. nr. 13 til Olav Andersen. Dok. nr. 23 og 24 til John B. Jensen. Dok. nr. 36 til Karl Olsen.

Rettsboka ble opplest.

Til stede var: Arne Olsen, John B. Jensen, Olav Andersen, Karl Olsen, Thomas Leirdal og skogassistent Hans Petter Enge.

Rettens formann ga opplysning om reglene for anke.

På forespørsel framkom ingen bemerkning til forhandlingene eller føringen av rettsboka.

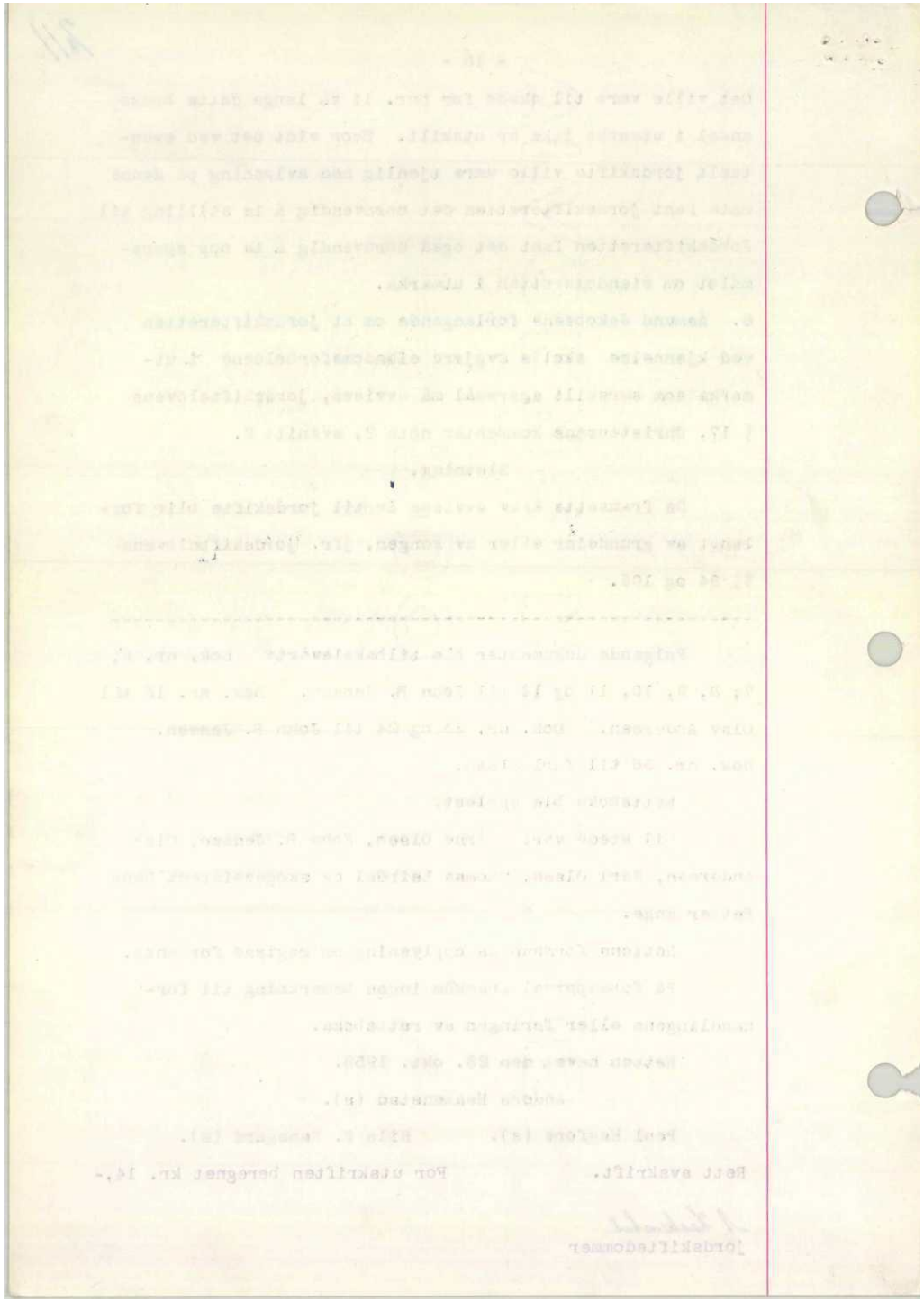
Retten hevet den 28. okt. 1958.

Anders Haakenstad (s).

Paul Hagfors (s). Nils P. Hansgård (s).

Rett avskrift. For utskriften beregnet kr. 14,-

A. Haakenstad
jordskiftedommer



Rana kommune

Bygningsdokumenter

Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

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

Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

Generelt

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

Fritidsboliger

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

Adresse:
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

Telefon:
Sentralbordet +47 75 14 50 00

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

Organisasjonsnummer:
872 418 032

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

Boligbygg

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

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

Utleie og boliger med flere boenheter

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

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

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

Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

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

Revidert 9. mai 2023

Rana kommune

Når det mangler ferdigattest

– hvordan avslutte gamle byggesaker?

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

Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

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

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

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

Er ikke arbeidet søknadspliktig?

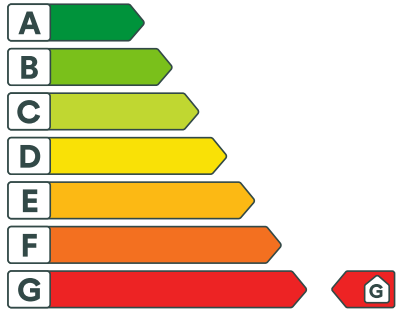
Kommunen skal ikke gi ferdigattest hvis arbeidet ikke er søknadspliktig. Arbeid som man ikke trenger å søke om, skal meldes til kommunen senest 4 uker etter at de er gjennomført.

Revidert 9. mai 2023

enova

Energiattest

Adresse	**Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG**
Dato for energimerking **27.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-360035**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18782448**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **48**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1913**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **625,73**

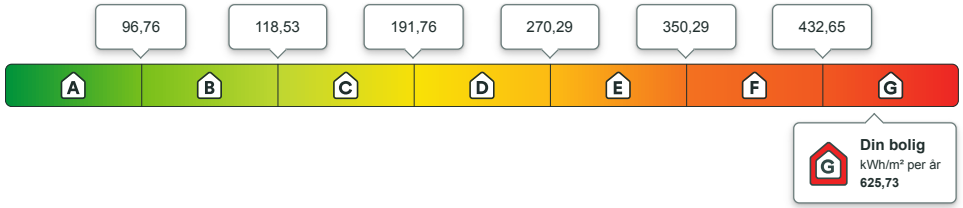
Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
61 032,36	**897,53**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Langfjellveien 176, 8615 SKONSENG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**



Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er **miljølån** noe for deg med rente fra 4,89 % (eff. 5,17 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få **grønt boliglån** med bankens beste rente fra 4,79 % (eff. 4,98 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på **snn.no/gront-boliglan**

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 4,9 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.459.323 kr, totalt 3.459.323 kr

SpareBank 1
NORD-NORGE

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260250 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Langfjellveien 176, 8615 Skonseng.
Gnr. 50, Bnr. 48, Rana kommune.

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 87260250
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.10.2026

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no