



aktiv.

Sørlandsvegen 114, 8640 HEMNESBERGET

**Stor, påkostet og flott enebolig
med betydelige leieinntekter.
Havutsikt og herlige solforhold.
Hele 354m² BRA!**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Årlig festeavgift: Kr 2 671,-
Selger: Marietta Honorka
Durmicsne Fall
Gabor Laszlo Durmics

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total: 354/405 m²
Tomtstr.: 1378 m²
Soverom: 8
Antall rom: 26
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1802240009

Stor og utbygd enebolig med betydelige leieinntekter. Havutsikt og herlige solforhold!

Stor, påkostet og flott enebolig med betydelige leieinntekter.

- Havutsikt og utsikt mot Sundsholmen og Sørfjorden i sør
- Herlige solforhold
- Huset er hele 354m² BRA
- Hoveddelen har bla. 4 soverom, 2 bad og 2 stuer inkl. loftstue
- Boligen inneholder 2 utleiedeler. En leilighet i den tilbygde delen fra 2009, og én leilighet i sokkeletasje
- Sokkelleiligheten leies pr. i dag ut for kr. 6 800,- + strøm (ikke godkjent)
- Leilighet i påbygd del leies pr. i dag ut for kr. 10 500,- + strøm
- Boligen har ett sjarmerende uthus som trolig kan rehabiliteres til noe spennende
- Stor, solrik terrasse på ca. 40m²
- Markplatting ved inngangsdører på ca. 34m²
- Nye tak på hele huset huset 2009/2011

Velkommen til en hyggelig visning - Husk påmelding! (avlyses ved ingen påmeldte)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Egenerklæring	86
Energiattest	91
Budskjema	169

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 354 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 405 m²

TBA: 75 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 101 m² Entré/gang, Stue, Kjøkken, Soverom m/gjennomgang, Mellomgang, Bad/wc/vaskerom, Uinnredet kjellerrom, Garasje

1. etasje

BRA-i: 114 m² Entré/trappegang m/skyvedørsgarderobe, Mellomgang, Bad/wc, Stue m/spisestue, Kjøkken, Entré/gang (utleieleilighet), Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet), Stue(utleieleilighet), Kjøkken (utleieleilighet)

2. etasje

BRA-i: 106 m² Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc/vaskerom, Soverom 4/ trappegang til loftetasje, Trapperom/loftstue (utleieleilighet), Soverom 1 (utleieleilighet), Soverom 2 (utleieleilighet), Soverom 3(utleieleilighet)

3. etasje

BRA-i: 33 m² Loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus

1. etasje

BRA-e: 32 m² Uthusrom og Bod

2. etasje

BRA-e: 19 m² Lagerrom

Ikke målbare arealer

Arealet av ikke måleverdig areal på 8 m² i 2. etasje/loftetasje og 8m² i loftetasje (hovedbolig) er medtatt i ny arealoppstilling NS 3940-2023 under areal ved lav himlingshøyde (ALH). Arealet er ikke medtatt i gammel arealoppstilling pga. lav takhøyde (ikke måleverdig areal).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen har en garasje i sokkeletasjen med adkomst mellom boligen på ca. 41 m². Dette arealet er medtatt som S-rom i gammel arealoppstillingen, men er medtatt som BRA-i i ny arealstandard NS 3940-2023.

Forklaring av 2. etasje/loftetasje: 2. etasje er delen som tilhører hovedboligen og loftetasje er delen som tilhører utleieleilighet.

Areal av tilbygget utleieleilighet er 44 m² i 1. etasje og 40 m² i loftetasje.

Arealet av "leilighet" i sokkeletasjen er 60 m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1378 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 1 378,4 m² med plen og busker.

Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Årlig festeavgift

Kr 2 671

Festetid

99-år.

Regulering av festeavgift

Ved eierskifte, så vil ny festeavgift bli kr 3 016,-

Neste ordinære regulering av festeavgift er i 2025.

Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtfestelovens bestemmelser.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Innløsningstidspunktet inntreffer i henhold til kontraktens og tomtefestelovens bestemmelser. I tilfeller der fester ikke har en lov- eller kontraktsfestet rett til innløsning vil det normalt ikke bli gitt tilbud om innløsning.

Eventuell innløsning vil skje etter en konkret vurdering og til markedspris.

Festekontrakt datert

03.10.1946.

Beliggenhet

Eiendommen ligger om lag 1,9 kilometer øst for sentrum av Hemnesberget m/ dagligvarebutikk, bensinstasjon, barne- og ungdomsskole mv.

Hemnesberget er for øvrig ei lita halvøy og tettsted på sørsiden av Ranafjorden om lag 36 km sørvest for Mo i Rana. På Hemnesberget er det om lag 1.300 innbyggere og i hele kommunen er det om lag 4 600 innbyggere.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1946, bygd over 4 plan. Til boligen hører det med uthus.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/ villaeiendommer.

Boligen ble i 2009-2011 tilbygd mot øst, dette ifm. etablering av en utleiedel over to plan samt underliggende garasje.

I 2015 ble det gitt ferdigattest på dette byggeprosjektet.

Barnehage/Skole/Fritid

Frikultbarnehagen Hemnes (1-5 år)

Hemnes barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Hemnes sentralskole (1-10 kl.)

Offentlig kommunikasjon

Kommunedelplan for Hemnesberget. Ikrafttredelse 22.11.2001.

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.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og ferdigisolerte grunnmurselementer.

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende og stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør.

Taket er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Verditakst

Kr 4 600 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Beskrivelse:

Faglært installert, massage badekar, toalett og vann til servant med vannkran - 2021.

Ny varmtvannsbereder med vannstopper 2022.

Nytt gulvbelegg 2021, av faglært.

Badet i 2. etasje totalrenovert i 2021. Nye veggplater av egeninnstats. (Fra forrige egenerklæring: "Bad hovedhus - totalrenovert, varmekabler, belegg, innredning, elektrisk,

Bad sokkel: nye veggplater, nytt gulvbelegg, 2020: Ny servant/baderomsinnredning bad 2 etg. hovedhus")

Arbeid utført av:

IP Elektro. Geir Morten - rørlegger, Ronnys Rø, (Fra forrige egenerklæring: "Bad 3. etg. hovedhus, renovert 2015

(Reinfjell Bygg AS, Rørco, Rørlegger Pål Stian Rasmussen, Beleggsenteret Mo i Rana, Total Bygg, Elektroreperatøren Fredriksen")

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

Ja.

Beskrivelse: Sprekk i mur - inne i garasje mot hovedhus, Sokkeletasje Bod

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

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

Beskrivelse: Installasjon av el-annlegget for bad i 2. etasje, ny sikring. Installasjon av el-annlegget på verksted med el-skap, -

2021. Installasjon av varmtvannsbereder med ny el-anlegget 2022 - faglært.

Arbeid utført av IP Elektro AS - Korgen

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

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

Beskrivelse: Nye tak på hele huset 2009/2011 av fagfolk. Altan rekkverk forstreking 2023. - egeninnsats.

Arbeid utført av Gruben Blikk

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: 2 stk utleieleiligheter

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei og Ja:

Beskrivelse: En er godjent. En er ikke det(se tilstandsrapport)

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja.

Beskrivelse: Loft bygget ut fra forige eier.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja.

Beskrivelse: Innredet loft.

Innhold

Enebolig med godkjent utleieleilighet: 3 Entré, 3 Stuer, 3 Kjøkken, 8 Soverom, 2 Gang, 4 Bad,

Uinnredet kjellerrom, Garasje, 2 Trapperom, Loftstue.

Andre bygg:

Uthus.

Standard

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

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

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

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Innvendig > Overflater

Det er spekk i laminat mellom gang og stue.

Innvendig > Overflater sokkeletasje

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Innvendig > Innvendige dører

Enkelte dører er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Våtrom > 2. etasje/loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

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

Baderommet tilfredsstiller ikke krav bortledning av bruksvann.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Innredningen og badekar er montert slik at det ikke er mulig å åpne skuffer på innredningen.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Det bemerkes at taktekket var dekket av snø ved befaring og er derfor kun vurdert ut fra alder fra tidligere salgsopplysninger.

Det bemerkes at kassebord i gavelvegg på fasade mot øst ikke er overflatebehandlet.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

Hovedinngangsdør: Utettheter mellom dørblad og karm.

Inngangsdør til sokkeletasje: Dør er utvendig værslitt.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtrom > 2. etasje/loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom hjørnelist og pipe.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Overflater vegger og himling

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt fordelerskap.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er noe misfarging i himlingsplater over reflektorovn.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Det ble registrert forhøyde fuktverdier i gulvet.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (utleieleilighet) > Overflater og innredning
Det er fuktsvell i veggplater bak oppvaskkum og komfyr.

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Usikkerhet om bunnledninger i den støpte sålen i sokkeletasjen er skiftet ut.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Utleieleilighet har kun ventilasjon via åpning av vindu.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Drenering
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Det mangler stedvis klemlist på grunnmursplast.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.
Det er noe skjevheter i fundament for takoverbygg over garasjeport.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

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

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det bemerkes at ildsted i sokkeletasjen er av eldre dato og er modent for utskifting.

Det er tett hull i pipeløpet i loftetasjen i hoveddelen av boligen og det er usikkerhet på om det er tilfredsstillende utførelse på dette.

Pipeløpet er delvis innkledd i loftetasjen.

Innvendig > Innvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Overflater Gulv

Det er registrert svakt motfall fra sluk.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er kun begrenset mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen i loftetasjen i opprinnelig del via luke i knekot.

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen ble renoveret i perioden 2009-2015 i følge tidligere salgsopplysninger.

2009-2011:

Tilbygg Boligen ble i 2009 tilbygd mot øst, dette ifm. etablering av en utleiedel over to plan samt underliggende garasje. I 2015 ble det gitt ferdigattest på dette byggeprosjektet.

2016-2017:

Ny terrassedør i hovedboligen.

Nye vinduer fra stue og kjøkken i hovedboligen

2020:

Modernisering/oppussing

Deler av boligen (1. etasje og 2. etasje i hoveddel) har blitt oppusset i perioden

2021-2023:

- Vegger, himling, vinduskarmer og dørkarmer i 1. etasje og 2. etasje har blitt overflatebehandlet.
- Trapperom/gang og et soverom i 2. etasjen ble oppusset i 2021-2022 med bla. ny panel på vegger og ny parkett på gulv (soverom).
- Bad/wc i 1. etasje (hovedbolig) ble oppusset i 2021, arbeid med gulv, elektrisk og rør ble utført av firma.
- Byttet peisovn i hovedetasjen i 2022.
- Ny varmtvannsbereder med vannstopper i 2022.
- Nytt kjøleskap på kjøkkenet i hoveddelen i 2021.
- Nytt toalett og speilskap på bad i 2. etasje i hoveddelen i 2021.
- Håndløper og teppe i trapper i hoveddelen i 2023.
- Strøm og sikringsskap i uthus i 2021.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Radonmåling

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

Diverse

Lovlighet:

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

Boligen ble i 1946 godkjent med 2 boenheter; én i 1. etasje og én i 2. etasje. I 2009 ga Hemnes kommune tillatelse til oppføring av et tilbygg med leilighet for utleie. Boligen er i Matrikkelen pr. i dag registrert med 3 boenheter, men det bemerkes at dette er de boenhetene som nevnt over (leilighet i 1. og 2. etasje fra 1946, samt tilbygd utleiedel fra 2009).

Den ferdigattesten som foreligger fra 2015 vedrørende «tilbygg til enebolig med sekundærleiligheter» gjelder også for ovennevnte leiligheter.

Det bemerkes at de to leilighetene i 1. og 2. etasje fra byggeåret 1946 ikke lenger eksisterer, da disse etasjene er "slått sammen" til én boenhet.

I tillegg er det etablert et innredet loft med takoppløft bygd i nyere tid (trolig i 2009). Dette takoppløftet er ikke byggesøkt hos Hemnes kommune, ei heller ikke bruksendringen fra tilleggsdel (tidligere kaldloft) til hoveddel (nåværende loftstue). Dagens sokkelleiligheten er heller ikke gitt tillatelse til bruksendring.

Anbefaling:

Eiendomsmegler AS anbefaler å søke Hemnes kommune om godkjenning av nevnte søknadspliktige plan- og bruksendringer (hovedsakelig godkjenning av sokkelleiligheten samt godkjenning og bruksendring av takoppløft og loftstue). Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

NB! Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke har hatt innsyn i hele byggesøknaden, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger samt dialog med Trond Stien i Hemnes kommune.

Energi

Oppvarming

Hoveddel av boligen blir oppvarmet med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Tilbygget utleieleilighet blir oppvarmet med elektrisitet.

Sokkeletasjen blir oppvarmet med vedfyring og elektrisitet.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eier med å energimerke boligen, dette basert på en «enkel registrering» på Enovas energimerkeportal [Energimerking.no](https://energimerking.no).

Boligen er oppgradert etter byggeår i form av energiforbedrende tiltak, dette med mål om å redusere energiforbruket i boligen. Takstmannen har på bakgrunn av dette justert U-verdier på tak, vegger og vinduer. Dette til orientering.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten.

Takstmannen har ikke spurt eier om dette da energiforbruket uansett ville variert betydelig i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes og hvor varmt den enkelte beboer synes er "komfortabel innetemperatur".

Eventuelt opplyst energiforbruk ville uansett ikke påvirket boligens energikarakter i Enovas energiattest-matrise, og vedlagte energiattest ville derfor ha blitt den samme.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 20 652

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp. renovasjon(HAF), branntilsyn/feiling.

Det tilkommer årsgebyr til HAF ca. kr 10797,- Dette gjelder for 2 x husholdningsrenovasjon.

Formuesverdi primær

Kr 1 055 802

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 012 048

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1, festenummer 79 i Hemnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1832/65/1/79:

27.11.1946 - Dokumentnr: 1506 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 300

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: 1601

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 3 258

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 2 322

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 2 671

Bestemmelser om regulering av leien

28.09.2021 - Dokumentnr: 1201087 - Forbud mot salg uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Hemnes Kommune

Org.nr: 846 316 442

Eiendommen kan pantsettes

Bestemmelse om varighet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for tilbygg til enebolig med sekundærleiligheter, datert 11.05.2015 jmfr. dokumentasjon fra Hemnes kommune.

Vei, vann og avløp

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

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

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Regulerings og arealplaner

Området er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Reguleringsplan for Ytteråsen", plan-ID 1977005. Ikrafttredelse 19.10.1977.

Eiendommen berøres også av reguleringsplan for RV. 808 Åsen-Torvet.

Adgang til utleie

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

Boligen har en godkjent utleieleilighet (tilbygget del), som i dag leies ut for 10 800,- kr per mnd. pluss strøm.

Eier har også leid ut "leilighet" i sokkeletasjen for 5800,- kr per mnd. men det bemerkes at sokkeletasjen ikke er godkjent for utleie.

Se under pkt. diverse i salgsoppgaven og i tilstandsrapport under pkt. lovlighet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 600 (Omkostninger totalt)

124 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 414 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 417 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Iselin Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
iselin.nilsen@aktiv.no
Tlf: 416 05 411

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

17.06.2025









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig med godkjent utleieleilighet.
 Sørlandsvegen 114, 8640 HEMNESBERGET
 HEMNES kommune
 gnr. 65, bnr. 1, fnr. 79

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 405 m² BRA-i: 354 m²



Befaringsdato: 08.12.2023

Rapportdato: 29.05.2024

Oppdragsnr.: 12315-1827

Referansenummer: FJ1463

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



**Verdi
Eiendomstakst**

VET.NO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Medansvarlig

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, noe oppgraderinger bør påregnes.

Enebolig med godkjent utleieleilighet. - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra 2009-2011. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Renner og nedløp av metall.

Stige av metall til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende mesterpanel.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør.

Blindloft over tilbygget del.

Hovedbolig:

1. etasje: Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2017 i stuen, vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2016 i kjøkkenet og vindu med 3-lags glass fra 2022 på bad..

2. etasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Loftsetasje: Vinduer av PVC med 2-lags isolerglass fra 2011 og ett vindu av tre med 2-lags isolerglass av eldre dato.

Sokkelleilighet:

Malt vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1987.

Tilbygget utleiedel:

Malt vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009.

Vinduer/omramming i 1. etasje og 2. etasje i hovedboligen er innvendig overflatebehandlet.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har kodelås.

Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.

Inngangsdør tilbygget utleiedel: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør til sokkeletasje: Malt isolert dør av tre med isolerglassfelt

Terrasse på ca. 40,6 m2 med malt stående spilerekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93,5 cm.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Markplatting ved inngangsdører på fasade mot nord på ca. 34 m2.

Trapp til terrasse: Trapp av tre uten rekkverk.

Trapp i terreng på fasade mot øst: Åpen trapp av tre med repos.

Trapp til inngangsdør i sokkeletasjen: To-trinns trapp av tre med repos.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

HOVEDBOLIG:

Gulv er dekket med belegg, laminat, parkett, teppebelegg og malte gulvbord.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Loftsetasje: Ingen gulvvarme.

Vegger er dekket med malte panelplater, malt panel, malt tapet og malte flater.

Himlinger er dekket med malte plater, malt panel og MDF-himlingspanel.

Etasjeskillere/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i sokkeletasjen.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra sokkeletasjen og over tak.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, peisovn i 1. etasje i hovedboligen er fra 2022 og eldre vedovn i sokkeleiligheten.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Takstingeniøren fuktmålte direkte på synlig grunnmur i sokkeletasjen, forhøyde fuktverdier ble registrert.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Malt tett rett trapp. Teppebelegg i inntrinn og håndløper med innfelt LED-stripe.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:

Malt tett rett tretrapp.

Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje, utleiedel:

Malt åpen tretrapp. Malt tett rekkverk i loftsetasjen og malt stående gelender langs trappeløpet.

Boligen har slette finerdører, malte speildører, formpressede speildører, Formpresset speildør med glassfelt.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom

Baderommet er av eldre dato. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er dekket med tapet.

Himlingen er dekket med malte himlingsplater.

Gulv er dekket med belegg.

Gulvet har svakt fall mot sluk.

Eldre ukjent sluk i gulvet under dusjkabinettet.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Laminert skrog med slette fronter under servant.

Lysarmatur over speilet.

Baderommet har mekanisk avtrekk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring.

Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Bad/wc

Baderommet ble oppusset i 2021. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er dekket med våtromsplater.

Himlingen er dekket med malte himlingsplater.

Gulv er dekket med belegg.

Gulvet er tilnærmet flatt med ca. 10mm lokalt fall ved sluk og ca. 30mm oppkant på belegget ved dørterskel.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Det er eldre plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte fronter.

Speil med integrert lys montert over servanten.

Speil på vegg over badekar.

Badekar.

Håndkledørker.

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år.

Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet)

Baderommet er fra ca. 2009. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er dekket med våtromsplater.

Himlingen er dekket med malte himlingsplater.

Gulv er dekket med

Gulvet har svakt motfall fra sluk.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Innredning med malte speilfronter.

Baderommet har mekanisk avtrekk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring.

Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Bad/wc/vaskerom

Baderommet er fra 2015. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er dekket med våtromsplater.

Himlingen er dekket med MDF-himlingspanel.

Gulv er dekket med belegg.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Servant med ett-greps blandeblender.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
opplegg for vaskemaskin.
Laminert skrog med slette fronter under
servanten.
Speilskap med integrert belysning over servant.
Speil med integrert belysning.

Speilskap og toalett er fra 2021.
Baderommet har mekanisk avtrekk.
Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring.
Takstmannen fuktmålte likevel direkte på
overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble
registrert.

KJØKKEN

Laminerte skrog med malte speilfronter.
Laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av silgranitt med ett-
greps blandeblender.
Integrert induksjonstopp.
Integrert komfyr og mikro.
Integrert kjøleskap fra 2021.
Integrert oppvaskmaskin.
Integrert mekanisk avtrekk i himling.
Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte
benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps
blendeblender.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk (ventilator) over komfyr.
Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps
blendeblender.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i
sokkelleiligheten.
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i
vinduer og ventiler i yttervegg.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og
kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under
kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe av merket LG Smart
inverter montert i kjøkken i 1. etasje.
Hovedbolig:
Varmtvannsbereider av merket Høiax på 188 liter
og 3000+3000 watt fra 2022, plassert i kjeller. Det
er montert Aqualarm på vanntilførselen for
varmtvannsbereideren.
Sokkelleilighet:
Varmtvannsbereider av merket CTC Ferro Fil på
194 liter og 2000 watt fra 2004, plassert i kjeller.

Tilbygget utleiedel:

Varmtvannsbereider av merket CTC Ferro Fil på
194 liter og 2000 watt fra 2010, plassert på
bad/wc/vaskerom.
Hovedboligen:
El-skap plassert i entré/trappegang.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. Overbelastningsvern med 50 amp 3-pol (til
leilighet i sokkelleiligheten).
- 1 stk. Overbelastningsvern med 25 amp 3-pol (til
garasje).
- 1 stk. Overbelastningsvern med 25 amp 3-pol (til
uthus).
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler på
bad/wc/vaskerom.
2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på
bad/wc/vaskerom.

Hovedbolig loftetasje:

El-tavle plassert på vegg i trappeoppgang.
- 1 stk. Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Utleieleilighet:

El-skap plassert i entré/gang.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i
entre/gang og bad/wc/vaskerom.

El-skap plassert i mellomgang.

Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 1-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme: Trinnstyrte varmekabler i entre/gang
og stue. Defekte varmekabler på
bad/wc/vaskerom.
Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt
med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering av eldre ukjent alder. Stedvis synlig grunnmursplast.
Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og ferdigisolerte grunnmurselementer (på tilbygget del).
Eiendommen ligger i skrånende/terrassert terreng.
Eier opplyser om at det er blitt gjort utbedringer i plen på fasade mot nord for å lede/drenere overflatevann bort fra bygningskroppen.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av eldre ukjent type og årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	405 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	354 m ²
Totalpris	4 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 400 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med godkjent utleieleilighet.

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

Boligen ble i 1946 godkjent med 2 boenheter; én i 1. etasje og én i 2. etasje. I 2009 ga Hemnes kommune tillatelse til oppføring av et tilbygg med leilighet for utleie. Boligen er i Matrikkelen pr. i dag registrert med 3 boenheter, men det bemerkes at dette er de boenhetene som nevnt over (leilighet i 1. og 2. etasje fra 1946, samt tilbygd utleiedel fra 2009). Den ferdigattesten som foreligger fra 2015 vedrørende «tilbygg til enebolig med sekundærleiligheter» gjelder også for ovennevnte leiligheter.

Det bemerkes at de to leilighetene i 1. og 2. etasje fra byggeåret 1946 ikke lengre eksisterer, da disse etasjene er "slått sammen" til én boenhet. I tillegg er det etablert et innredet loft med takoppløft bygd i nyere tid (trolig i 2009). Dette takoppløftet er ikke byggesøkt hos Hemnes kommune, ei heller ikke bruksendringen fra tilleggsdel (tidligere kaldloft) til hoveddel (nåværende loftstue). Dagens sokkelleiligheten er heller ikke gitt tillatelse til bruksendring.

Anbefaling:

Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Hemnes kommune om godkjenning av nevnte søknadspliktige plan- og bruksendringer (hovedsakelig godkjenning av sokkelleiligheten samt godkjenning og bruksendring av takoppløft og loftstue). Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

NB! Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke har hatt innsyn i hele byggesøknaden, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger samt dialog med Trond Stien i Hemnes kommune.

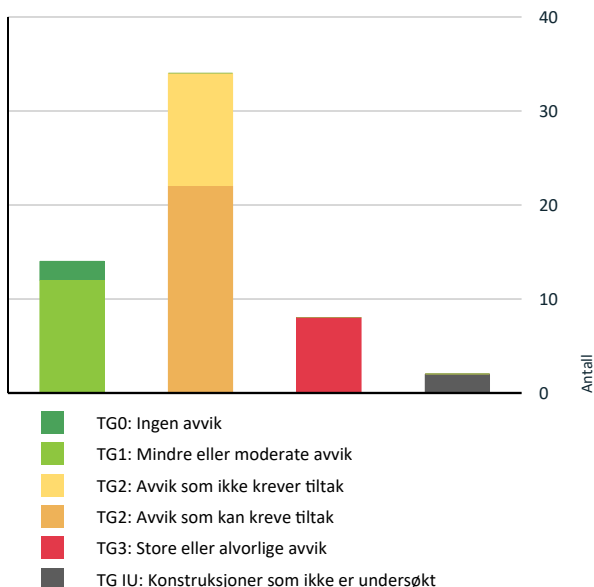
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

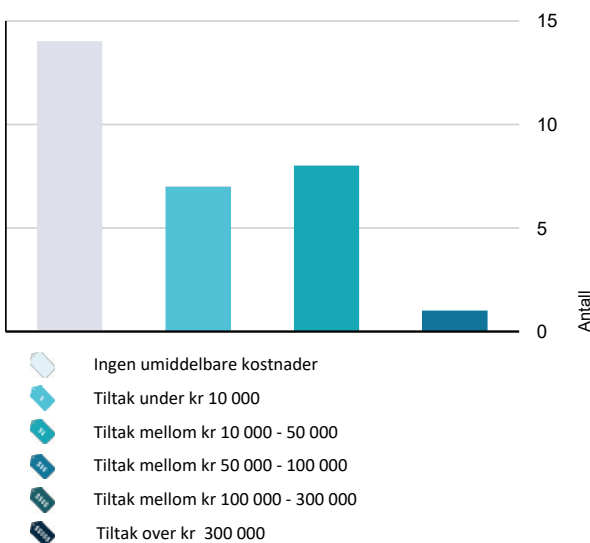
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg er lovlig satt opp/lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadsppliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel). Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med godkjent utleieleilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert skjevhet i søyler til terrasse. Det bemerkes at terrassedekke var dekket av snø ved befaring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til terrasse mangler rekkverk.
Trapp i terreng mangler håndløper i trappeløpet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Største målte planavvik i gulv spisestue, stue og kjøkkenområdet innenfor en diameter av 2 meter er 24 mm, og største målte planavvik i hele dette området er 46 mm.
Største målte planavvik i gulv entréen innenfor en diameter av 2 meter er 33 mm, og største målte planavvik i hele entréen er 42 mm.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Det er avvik:

Det bemerkes at ildsted i sokkeletasjen er av eldre dato og er modent for utskifting.
Det er tett hull i pipeløpet i loftetasjen i hoveddelen av boligen og det er usikkerhet på om det er tilfredsstillende utførelse på dette.
Pipeløpet er delvis innkledd i loftetasjen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på en side av utsparing for trappeløp i loftetasjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert svakt motfall fra sluk.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Hovedboligen:

El-skap plassert i entré/trappegang.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. Overbelastningsvern med 50 amp 3-pol (til leilighet i sokkeletasjen).
- 1 stk. Overbelastningsvern med 25 amp 3-pol (til garasje).
- 1 stk. Overbelastningsvern med 25 amp 3-pol (til uthus).
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.
2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Hovedbolig loftetasje:

El-tavle plassert på vegg i trappeoppgang.
- 1 stk. Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Utleieleilighet:

El-skap plassert i entré/gang.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entré/gang og bad/wc/vaskerom.

El-skap plassert i mellomgang.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 1-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme: Trinnstyrte varmekabler i entre/gang og stue. Defekte varmekabler på bad/wc/vaskerom.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

T G IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er kun begrenset mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen i loftetasjen i opprinnelig del via luke i knekott.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at taktekket var dekket av snø ved befaring og er derfor kun vurdert ut fra alder fra tidligere salgsopplysninger.

Det bemerkes at kassebord i gavelvegg på fasade mot øst ikke er overflatebehandlet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det bemerkes at det ikke er montert klemleker (horisontalt) mellom stående (vertikale) klemleker, dette fører til begrenset funksjon av vindsperre (blåser vind inn bak vindsperren).

Det er registrert kledning som er noe værslitt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Utettheter mellom dørblad og karm.

Inngangsdør til sokkeletasje: Dør er utvendig værslitt.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert forhøyde fuktverdier.



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

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Våtrom > 2. etasje/loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tett mellom hjørnelist og pipe.



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tett rundt fordelerskap.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe misfarging i himlingsplater over reflektorovn.



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i gulvet.



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (utleieleilighet) > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktsvell i veggplater bak oppvaskkum og komfyr.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Usikkerhet om bunnledninger i den støpte sålen i sokkeletasjen er skiftet ut.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Utleieleilighet har kun ventilasjon via åpning av vindu.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det mangler stedvis klemlist på grunnmursplast.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Det er noe skjevheter i fundament for takoverbygg over garasjeport.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sprekk i laminat mellom gang og stue.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Overflater sokkeletasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte dører er av eldre dato og har noe bruksslitasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 2. etasje/loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Baderommet tilfredsstiller ikke krav bortledning av bruksvann.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen og badekar er montert slik at det ikke er mulig å åpne skuffer på innredningen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eier med å energimerke boligen, dette basert på en «enkel registrering» på Enovas energimerkeportal [Energimerking.no](https://energimerking.no).

Boligen er oppgradert etter byggeår i form av energiforbedrende tiltak, dette med mål om å redusere energiforbruket i boligen. Takstmannen har på bakgrunn av dette justert U-verdier på tak, vegger og vinduer. Dette til orientering.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Takstmannen har ikke spurt eier om dette da energiforbruket uansett ville variert betydelig i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes og hvor varmt den enkelte beboer synes er "komfortabel innetemperatur". Eventuelt opplyst energiforbruk ville uansett ikke påvirket boligens energikarakter i Enovas energiattest-matrise, og vedlagte energiattest ville derfor ha blitt den samme.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

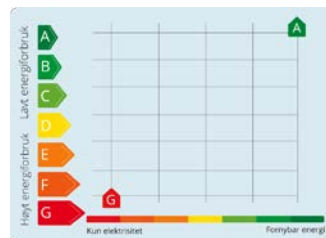
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GODKJENT UTELEIELEILIGHET.



Byggeår
1946

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere
salgsopplysninger.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier og tilbygget leilighet var utleid.

Standard

Boligen holder normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Boligen ble i 2009 tilbygd mot øst, dette ifm. etablering av en utleiedel over to plan samt underliggende garasje. I 2015 ble det gitt ferdigattest på dette byggeprosjektet.
2020	Modernisering/oppussing	Deler av boligen (1. etasje og 2. etasje i hoveddel) har blitt oppusset i perioden 2021-2023: - Vegger, himling, vinduskarmer og dørkarmer i 1. etasje og 2. etasje har blitt overflatebehandlet. - Trapperom/gang og et soverom i 2. etasjen ble oppusset i 2021-2022 med bla. ny panel på vegger og ny parkett på gulv (soverom). - Bad/wc i 1. etasje (hovedbolig) ble oppusset i 2021, arbeid med gulv, elektrisk og rør ble utført av firma. - Byttet peisovn i hovedetasjen i 2022. - Ny varmtvannsbereider med vannstopper i 2022. - Nytt kjøleskap på kjøkkenet i hoveddelen i 2021. - Nytt toalett og speilskap på bad i 2. etasje i hoveddelen i 2021. - Håndløper og teppe i trapper i hoveddelen i 2023. - Strøm og sikringsskap i uthus i 2021.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra 2009-2011. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at taktekket var dekket av snø ved befaring og er derfor kun vurdert ut fra alder fra tidligere salgsopplysninger.

Det bemerkes at kassebord i gavelvegg på fasade mot øst ikke er overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av taktekket når det ikke er dekket av snø.

Overflatebehandling av kassebord bør påregnes.

Tilstandsrapport



Taket var ved befaring dekket av snø.



Kassebord er ikke overflatebehandlet.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere på taket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert snøfangere.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende mesterpanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det bemerkes at det ikke er montert klemlekker (horisontalt) mellom stående (vertikale) klemlekker, dette fører til begrenset funksjon av vindsperre (blåser vind inn bak vindsperren).

Det er registrert kledning som er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tetttiltak for å hindre mus og lignende å komme inn i konstruksjonen.

Det bør monteres klemlekker der det mangler i nedre kant av konstruksjonen.

Overflatebehandling av værslitt kledning bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det mangler klemlekter og musebånd i nedre kant av konstruksjonen.



Kledning er noe værslitt (fasade mot vest).



Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør.
Blindloft over tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er kun begrenset mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen i loftetasjen i opprinnelig del via luke i knekott.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Visuell besiktigelse via luke i knevegg.



Vinduer

Hovedbolig:

1. etasje: Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2017 i stuen, vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2016 i kjøkkenet og vindu med 3-lags glass fra 2022 på bad..

2. etasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Loftsetasje: Vinduer av PVC med 2-lags isolerglass fra 2011 og ett vindu av tre med 2-lags isolerglass av eldre dato.

Sokkelleilighet:

Malt vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1987.

Tilbygget utleiedel:

Malt vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009.

Vinduer/omramming i 1. etasje og 2. etasje i hovedboligen er innvendig overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kostnadsestimat for utbedring av ventilering kommer på punkt under "ventilasjon".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er innvendig kondensering på vinduer i tilbygget utleiedel og vindu på Vindu er utvendig værslitt (sokkeletasje). soverom i loftetasje er vanskelig å åpne/lukke.

! TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har kodelås.
Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.
Inngangsdør tilbygget utleiedel: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør til sokkeletasje: Malt isolert dør av tre med isolerglassfelt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Utettheter mellom dørblad og karm.
Inngangsdør til sokkeletasje: Dør er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av inngangsdør til sokkeletasje bør påregnes på sikt.



Inngangsdør til sokkeletasje er værslitt.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 40,6 m² med malt stående spilerekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93,5 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Markplattning ved inngangsdører på fasade mot nord på ca. 34 m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert skjevheter i søyler til terrasse.
Det bemerkes at terrassedekke var dekket av snø ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

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

Oppretting av søyler med skjevheter bør påregnes.

Det bør utføres nærmere undersøkelser av terrassedekke når det er fritt for snø.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrasse var dekket av snø.



Det er skjevheter i søyler.



Det er råteskader i rekkverk.



Utvendige trapper

Trapp til terrasse: Trapp av tre uten rekkverk.

Trapp i terreng på fasade mot øst: Åpen trapp av tre med repos.

Trapp til inngangsdør i sokkeletasjen: To-trinns trapp av tre med repos.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til terrasse mangler rekkverk.

Trapp i terreng mangler håndløper i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert håndløper.



Trapp mangler rekkverk.

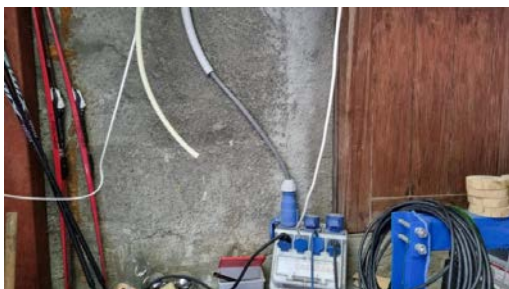
Garasje

Tilstandsrapport

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur/vegger av betong og ferdigisolerte grunnmurselementer.
Himling i garasjen er tekket med gipsplater.
Leddport med portåpner.
Eldre dør av tre mellom garasje og sokkelleilighet.
Provisorisk løsning av strøm via 3-faset kontakt og byggestrømskap.

Garasjerommet er ikke tilstandsvurdert.



Provisorisk løsning for strøm til garasjerommet.

INNENDIG

Overflater

HOVEDBOLIG:

Gulv er tekket med belegg, laminat, parkett, teppebelegg og malte gulvbord.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.
 2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.
- Loftetasje: Ingen gulvvarme.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt panel, malt tapet og malte flater.

Himlinger er tekket med malte plater, malt panel og MDF-himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk i laminat mellom gang og stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er sprekk i laminat.

Tilstandsrapport

TO 1 Overflater utleieleilighet

TILBYGGET UTLEIEDEL:

Gulv er dekket med belegg og fliser.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i entre/gang og bad/wc/vaskerom.

Vegger er dekket med malte panelplater og tapet.

Himlinger er dekket med malte plater.

TO 2 Overflater sokkeletasje

SOKKELETASJE:

Gulv er dekket med laminat, belegg og fliser.

Gulvvarme:

Trinnstyrte varmekabler i entre/gang og stue. Defekte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Vegger er dekket med malt panel og malt tapet.

Himlinger er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke tilfredsstillende avslutning av gulv.



Glipper i skjøter.

TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Største målte planavvik i gulv spise- og kjøkkenområdet innenfor en diameter av 2 meter er 24 mm, og største målte planavvik i hele dette området er 46 mm.

Største målte planavvik i gulv entréen innenfor en diameter av 2 meter er 33 mm, og største målte planavvik i hele entréen er 42 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utføring av en ny radonmåling med følgende dokumentasjon bør vurderes. Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra sokkeletasjen og over tak.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, peisovn i 1. etasje i hovedboligen er fra 2022 og eldre vedovn i sokkelleiligheten.

Pipen ble sist feiet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Det bemerkes at ildsted i sokkeletasjen er av eldre dato og er modent for utskifting.

Det er tettet hull i pipeløpet i loftetasjen i hoveddelen av boligen og det er usikkerhet på om det er tilfredsstillende utførelse på dette.

Pipeløpet er delvis innkledd i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tiltak:

Utskifting av ildsted i sokkeletasjen bør vurderes.

Det bør utføres inspeksjon av tettet hull i pipeløp av feievesenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Tetting av hull i pipeløp.



Peisovn fra 2022.

Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Takstingeniøren fuktmålte direkte på synlig grunnmur i sokkeletasjen, forhøyde fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier i rom under terreng.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier i rom under terreng.

Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Malt tett rett trapp. Teppebelegg i inntrinn og håndløper med innfelt LED-stripe.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:

Malt tett rett tretrapp.

Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje, utleiedel:

Malt åpen tretrapp. Malt tett rekkverk i loftsetasjen og malt stående gelender langs trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på en side av utsparring for trappeløp i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

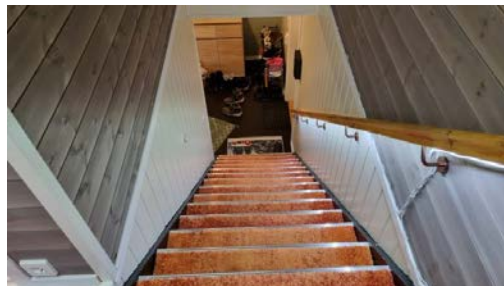
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

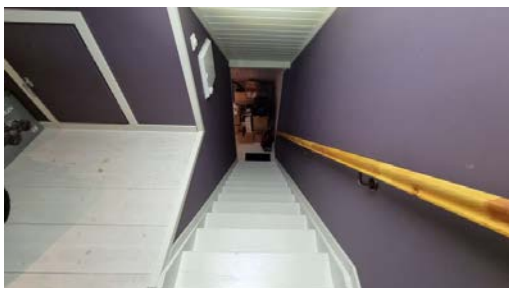
Tilstandsrapport



Trappeløp i utleieleilighet.



Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.



Trapp mellom 2. etasje og loftetasje. Det mangler rekkverk mot knevegg for utsparring for trappeløp.



Sår/hakk i trappevange på trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Innvendige dører

Boligen har slette finerdører, malte speildører, formpressede speildører, Formpresset speildør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasje på dørblad.

VÅTROM

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra 2015. Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport



Bad/wc/vaskerom 2. etasje.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med våtromsplater.

Himlingen er dekket med MDF-himlingspanel.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med belegg.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Kontroll av fall til sluk.



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

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse av sluk anbefales.

Tilstandsrapport



Det er begrenset mulighet for inspeksjon av sluk pga. dusjkabinett.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandeatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
opplegg for vaskemaskin.
Laminert skrog med slette fronter under servanten.
Speilskap med integrert belysning over servant.
Speil med integrert belysning.

Speilskap og toalett er fra 2021.



Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk.



Baderommet i 2. etasje har mekanisk avtrekk.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset i 2021. Ingen dokumentasjon foreligger.



Bad/wc i 1. etasje.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med våtromsplater.

Himlingen er dekket med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tett mellom hjørnelist og pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv er dekket med belegg.

Gulvet er tilnærmet flatt med ca. 10mm lokalt fall ved sluk og ca. 30mm oppkant på belegget ved dørterskel.

Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet tilfredsstiller ikke krav bortledning av bruksvann.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



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

1. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebeholder.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Speil med integrert lys montert over servanten.
Speil på vegg over badekar.
Badekar.
Håndkletørker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen og badekar er montert slik at det ikke er mulig å åpne skuffer på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av avvik kan vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er ikke mulig å åpne skuffer på innredningen pga. badekaret.

1. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Tilstandsrapport



Bad/wc i 1. etasjen har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC



Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

Generell

Baderommet er fra ca. 2009. Ingen dokumentasjon foreligger.



Bad/wc/vaskerom utleieleilighet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)



Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med våtromsplater.

Himlingen er dekket med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tettes tilfredsstillende rundt fordelerskapet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt fordelerskapet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

Overflater Gulv

Gulv er tekket med
Gulvet har svakt motfall fra sluk.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svakt motfall fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gulvet har svakt motfall fra sluk.



Gulvet har svakt motfall fra sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak ikke nødvendig, våtrommet har en forventet levetid på ca. 20 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandeatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Innredning med malte speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er fuktsvell på innredning.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er av eldre dato. Ingen dokumentasjon foreligger.



Bad/wc/vaskerom i sokkeletasje.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med tapet.

Himlingen er tekket med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe misfarging i himlingsplater over reflektorovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av himling kan vurderes.



Det er noe misfarging i himling.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv er tekket med belegg.

Gulvet har svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i gulvet.

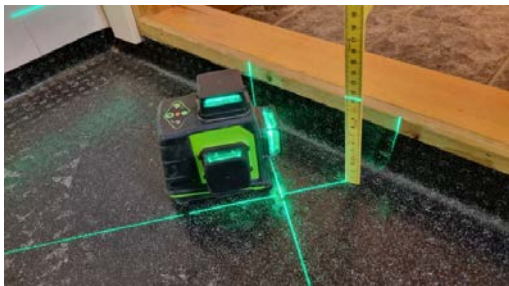
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

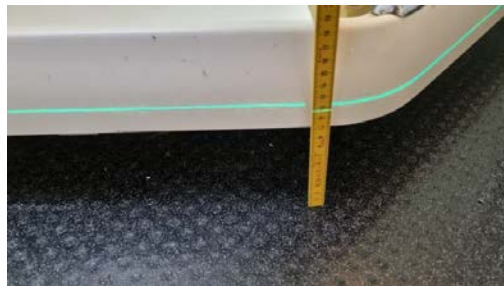
I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

Overvåk tilstanden i henhold til fuktverdier i gulvet.

Tilstandsrapport



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Eldre ukjent sluk i gulvet under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det må utføres nærmere inspeksjon av tilstanden på sluk.



Ikke mulig å inspisere sluk pga. dusjkabinett.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blande batteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Laminert skrog med slette fronter under servant.

Lysarmatur over speilet.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminerte skrog med malte speilfronter.

Laminerte benkeplater.

Oppvaskkum og skyllekum av silgranitt med ett-greps blandeatteri.

Integrert induksjonstopp.

Integrert komfyr og mikro.

Integrert kjøleskap fra 2021.

Integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utsifting av sokkellist kan vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sprekk i sokkel.



Ufagmessig utførelse av sokkelist.



Sår/hakk i front.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Integrert mekanisk avtrekk i himling.



Integrert mekanisk avtrekk i himling.

1. ETASJE > KJØKKEN (UTLEIELEILIGHET)

Overflater og innredning

Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktsvell i veggplater bak oppvaskkum og komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres materiell som tåler vann/damp på vegger bak oppvaskkum og komfyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er fuktsvell i veggplater.

1. ETASJE > KJØKKEN (UTLEIELEILIGHET)

Avtrekk

Mekanisk avtrekk (ventilator) over komfyr. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminert benkeplate.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.



Innredningen i sokkeletasjen er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

SOKKELETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i sokkelleiligheten.

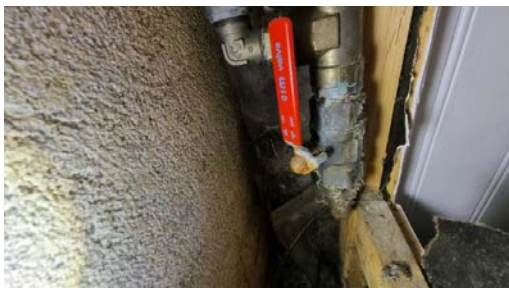
Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig hovedstoppekran med kuleventil.



Fordelerskap på bad/wc/vaskerom i utleieleilighet.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet om bunnledninger i den støpte sålen i sokkeletasjen er skiftet ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Utleieleilighet har kun ventilasjon via åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utleieleilighet har begrenset med ventilering og dette fører til innvendig kondensering på vinduer.

Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket LG Smart inverter montert i kjøkken i 1. etasje.

Varmtvannstank

Hovedbolig:

Varmtvannsbereder av merket Høiax på 188 liter og 3000+3000 watt fra 2022, plassert i kjeller. Det er montert Aqualarm på vanntilførselen for varmtvannsberederen.

Sokkelleilighet:

Varmtvannsbereder av merket CTC Ferro Fil på 194 liter og 2000 watt fra 2004, plassert i kjeller.

Tilbygget utleiedel:

Varmtvannsbereder av merket CTC Ferro Fil på 194 liter og 2000 watt fra 2010, plassert på bad/wc/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider i utleieleilighet er tilkoblet via stikk.



Varmtvannsbereidere til sokkeletasjen og hoveddelen av boligen.



Aqualarm.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedboligen:

El-skap plassert i entré/trappegang.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. Overbelastningsvern med 50 amp 3-pol (til leilighet i sokkeletasjen).

- 1 stk. Overbelastningsvern med 25 amp 3-pol (til garasje).

- 1 stk. Overbelastningsvern med 25 amp 3-pol (til uthus).

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Hovedbolig loftetasje:

El-tavle plassert på vegg i trappeoppgang.

- 1 stk. Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Utleieleilighet:

El-skap plassert i entré/gang.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Tilstandsrapport

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang og bad/wc/vaskerom.

El-skap plassert i mellomgang.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 1-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme: Trinnstyrte varmekabler i entre/gang og stue. Defekte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som er utført i nyere tid (fra 2018).

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

Ja Samsvarserklæring foreligger ikke.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 10.09.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Generell kommentar

Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)
Det er ikke tilfredsstillende tett rundt kabelinnføringer på sikringsskap i sokkeletasjen. (TG3)
Det bemerkes at det er sikringer av eldre dato i sokkeletasjen, utskifting av sikringer bør vurderes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



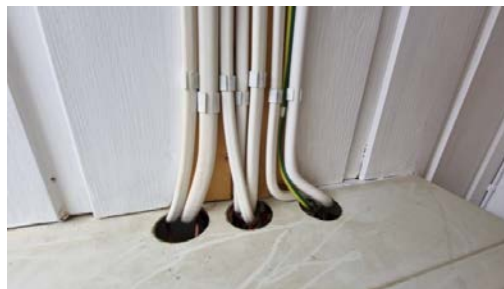
El-skap plassert i entré/trappegang i hoveddel.



El-skap i utleieleilighet.



El-skap i sokkeletrasje.



Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt kabelinnføringer.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Drenering

Drenering av eldre ukjent alder. Stedvis synlig grunnmursplast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det mangler stedvis klemlist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av alder og tilstand på drenering.

Det må monteres klemlister der det mangler.



Det mangler klemlist.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og ferdigisolerte grunnmurselementer (på tilbygget del).

Fundamenter av støpte peler for takoverbygg over garasjeport.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Det er noe skjevheter i fundament for takoverbygg over garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

I henhold til sprekkdannelser i grunnmuren, overvåk tilstanden for å se at den ikke utvikler seg.

Overvåk tilstanden på fundament.

Grunnmur må pusses utvendig (se bilde).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er sprekk i grunnmur.



Grunnmur er ikke utvendig pusset og det er fritt eksponert isopor.



Det er noe skjevheter i fundament.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende/terrassert terreng.

Eier opplyser om at det er blitt gjort utbedringer i plen på fasade mot nord for å lede/drenere overflatevann bort fra bygningskroppen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Eier opplyser om at det er gjort justeringer i terreng for å lede vann bort fra bygningskroppen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av eldre ukjent type og årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av tilstand og alder på utvendige vann- og avløpsledninger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bygget er benyttet til lagring/snekkerbod.

Byggeår

1946

Kommentar

Ukjent eldre byggeår, trolig fra tidsrommet da boligen ble bygd i 1946.

Standard

Uthuset holder eldre standard.

Vedlikehold

Uthuset fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på pele fundamenter.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater.

Uthuset har innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men det bemerkes at bygget er av eldre dato og har noe svekkelser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

354 m²/354 m²

Enebolig med godkjent utleieleilighet: 3 Entré, 3 Stuer, 3 Kjøkken, 8 Soverom, 2 Gang, 4 Bad, Uinnredet kjellerrom, Garasje, 2 Trapperom, Loftstue

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 51 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 400 000

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 uten fradrag

4 700 000

Fradrag for festet tomt - 80 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 016	01.01.2024	Kr. 3 016	Kr. 80 000

Markedsvurdering

KONKLUSJON MARKEDSVERDI:

Eiendommen ligger i høyt i terrenget på Hemnesberget, med fritt utsyn mot Sundsholmen og Sørfjorden i sør, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, 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 teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedsstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønsmessig 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. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsværdi. Dette til orientering.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg er lovlig satt opp/lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Søknadspliktige tiltak beskrevet fremst i rapporten som omhandler eiendommens lovlighet anbefales ordnet, kostnader og utfall av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Idrettsvegen 11 ,8640 HEMNESBERGET 187 m ² 1968 3 sov	10-01-2023	3 500 000	3 800 000	0	3 800 000	20 321
2 Skjæranvegen 17 ,8640 HEMNESBERGET 150 m ² 1946 4 sov	23-03-2022	2 450 000	2 750 000	0	2 750 000	18 333
3 Idrettsvegen 8 ,8640 HEMNESBERGET 192 m ² 1965 5 sov		3 500 000	0	0	0	18 229
4 Sollivegen 10 ,8640 HEMNESBERGET 217 m ² 1967 5 sov	06-12-2022	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000	16 129
5 Myravegen 4 ,8640 HEMNESBERGET 238 m ² 1955 4 sov	24-08-2022	3 500 000	3 400 000	0	3 400 000	14 286
6 Myravegen 13 ,8640 HEMNESBERGET 199 m ² 1975 0 sov	30-08-2021	2 800 000	2 800 000	0	2 800 000	14 070

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	20 652
Renovasjon; standard abonnement kroner 5 565,- x2 er lagt til grunn:	Kr.	10 797
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	81 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med godkjent utleieleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med godkjent utleieleilighet.	Kr.	6 450 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 600 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 400 000
--	------------	------------------

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

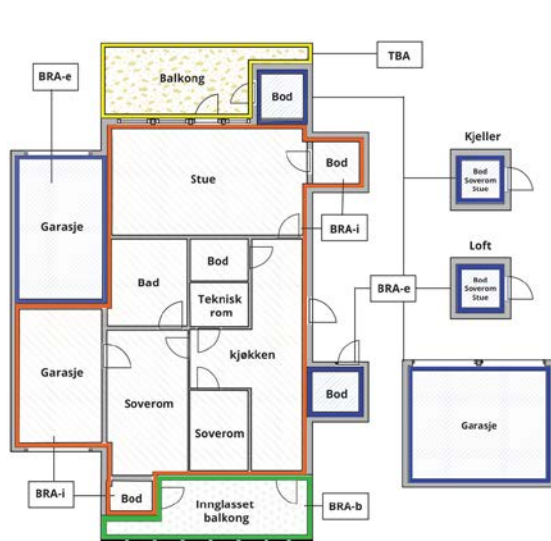
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig med godkjent utleieleilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Sokkeletasje	101			101			101
1. etasje	114			114	75		114
2. etasje/loftetasje	106			106		8	114
Loftetasje (hoveddel)	33			33		8	41
SUM	354				75	16	370
SUM BRA	354						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré/gang, Stue , Kjøkken , Soverom m/gjennomgang, Mellomgang, Bad/wc/vaskerom, Uinnredet kjellerrom , Garasje		
1. etasje	Entré/trappegang m/skyvedørrgarderobe, Mellomgang, Bad/wc, Stue m/spisestue, Kjøkken , Entré/gang (utleieleilighet), Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet), Stue (utleieleilighet), Kjøkken (utleieleilighet)		
2. etasje/loftetasje	Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc/vaskerom, Soverom 4/ trappegang til loftetasje, Trapperom/loftstue (utleieleilighet), Soverom 1 (utleieleilighet), Soverom 2 (utleieleilighet), Soverom 3 (utleieleilighet)		
Loftetasje (hoveddel)	Loftstue		

Kommentar

Arealet av ikke måleverdig areal på 8 m² i 2. etasje/loftetasje og 8m² i loftetasje (hovedbolig) er medtatt i ny arealoppstilling NS 3940-2023 under areal ved lav himlingshøyde (ALH). Arealet er ikke medtatt i gammel arealoppstilling pga. lav takhøyde (ikke måleverdig areal). Boligen har en garasje i sokkeletasjen med adkomst mellom boligen på ca. 41 m². Dette arealet er medtatt som S-rom i gammel arealoppstillingen, men er medtatt som BRA-i i ny arealstandard NS 3940-2023.
Forklaring av 2. etasje/loftetasje: 2. etasje er delen som tilhører hovedboligen og loftetasje er delen som tilhører utleieleilighet.

Areal av tilbygget utleieleilighet er 44 m² i 1. etasje og 40 m² i loftetasje.
Arealet av "leilighet" i sokkeletasjen er 60 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen ble i 1946 godkjent med 2 boenheter; én i 1. etasje og én i 2. etasje. I 2009 ga Hemnes kommune tillatelse til oppføring av et tilbygg med leilighet for utleie. Boligen er i Matrikkelen pr. i dag registrert med 3 boenheter, men det bemerkes at dette er de boenhetene som nevnt over (leilighet i 1. og 2. etasje fra 1946, samt tilbygd utleiedel fra 2009). Den ferdigattesten som foreligger fra 2015 vedrørende «tilbygg til enebolig med sekundærleiligheter» gjelder også for ovennevnte leiligheter.

Det bemerkes at de to leilighetene i 1. og 2. etasje fra byggeåret 1946 ikke lengre eksisterer, da disse etasjene er "slått sammen" til én boenhet. I tillegg er det etablert et innredet loft med takoppløft bygd i nyere tid (trolig i 2009). Dette takoppløftet er ikke byggesøkt hos Hemnes kommune, ei heller ikke bruksendringen fra tilleggsdel (tidligere kaldloft) til hoveddel (nåværende loftstue). Dagens sokkelleiligheten er heller ikke gitt tillatelse til bruksendring.

Anbefaling:

Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Hemnes kommune om godkjenning av nevnte søknadspliktige plan- og bruksendringer (hovedsakelig godkjenning av sokkelleiligheten samt godkjenning og bruksendring av takoppløft og loftstue). Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

NB! Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke har hatt innsyn i hele byggesøknaden, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger samt dialog med Trond Stien i Hemnes kommune.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen av sokkeletasjen (leilighet) ikke tilfredsstiller dagens krav som selvstendig boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		32		32			32
Loftetasje		19		19		13	32
SUM		51				13	64
SUM BRA	51						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Uthusrom, Bod	
Loftetasje		Lagerrom	

Kommentar

Uthuset har et ikke måleverdig areal på ca. 13 m³ i loftetasjen, dette arealet er medtatt i ny arealoppstilling NS 3940-2023 under areal ved lav himlingshøyde (ALH). Arealet er ikke medtatt i gammel arealoppstilling pga. lav takhøyde (ikke måleverdig areal).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Uthuset har fått innlagt strøm.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med godkjent utleieleilighet.	304	50
Uthus	0	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2023	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Marietta Durmicsné Fall	Kunde
	Gabor Durmics	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	65	1	79	0	1378.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Sørlandsvegen 114	01.01.1946			01.01.2025		01.01.2045	

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av tomt: Opplysningsvesenets fond.
Hjemmelshaver av bygningsmasse: Gabor Laszlo Durmics 1/2 og Marietta Durmicsné Fall 1/2.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger om lag 1,9 kilometer øst for sentrum av Hemnesberget m/ dagligvarebutikk, bensinstasjon, barne- og ungdomsskole mv. Hemnesberget er for øvrig ei lita halvøy og tettsted på sørsiden av Ranafjorden om lag 36 km sørvest for Mo i Rana. På Hemnesberget er det om lag 1.300 innbyggere og i hele kommunen er det om lag 4 600 innbyggere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Reguleringsplan for Ytteråsen", plan-ID 1977005. Ikrafttredelse 19.10.1977. Eiendommen berøres også av reguleringsplan for RV. 808 Åsen-Torvet.

Om tomten

Festet tomt på 1 378,4 m² med plen og busker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Kommuneplan

Kommunedelplan for Hemnesberget. Ikrafttredelse 22.11.2001.

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.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Det foreligger en heftelse fra 28.09.2021 registrert på eiendommen. Forbud mot salg uten samtykke fra rettighetshaver, rettighetshaver er Hemnes kommune. Eiendomsmegler har vært i muntlig kontakt med kommunen og fått avklart at boligen kan selges, dette vil også innhentes skriftlig. Heftelsen blir slettet ved salg.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1946, bygd over 4 plan. Til boligen hører det med uthus.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong og ferdigisolerte grunnmurselementer.

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende og stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør.

Taket er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Oppvarming

Hoveddel av boligen blir oppvarmet med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Tilbygget utleieleilighet blir oppvarmet med elektrisitet.

Sokkeletasjen blir oppvarmet med vedfyring og elektrisitet.

Leieinntekter

Boligen har en godkjent utleieleilighet (tilbygget del), som i dag leies ut for 10 800,- kr per mnd. pluss strøm.

Eier har også leid ut "leilighet" i sokkeletasjen for 5800,- kr per mnd. men det bemerkes at sokkeletasjen ikke er godkjent for utleie. Se punkt under for nærmere info.

Sokkelleilighet

Det bemerkes at det ikke foreligger offentlig godkjenning av boligens utleiedel/leilighet i sokkeletasjen.

Verdi Eiendomstakst AS anbefaler at man søker kommunen om godkjenning av dagens utleiedel, dette med mål om å få utleieforholdet godkjent. Den enkleste løsningen er normalt å søke om å endre bruken av aktuelle rom fra «tilleggsdel» til «hoveddel», og dermed på lovlig vis leie ut deler av egen bolig (se avsnittet under). Dette er en langt enklere søknadsprosess samt enklere å få godkjent, enn om man søker om å få etablert en selvstendig boenhet/utleiedel/leilighet. En «selvstendig boenhet» stiller med andre ord langt strengere tekniske krav (se siste avsnitt under). Verdi Eiendomstakst AS kan naturlig nok ikke forutsi hva en eventuell søknad til kommunen vil gi av svar.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV DELER AV EGEN BOLIG"

I utgangspunktet kan man som eier av en bolig leie ut deler av egen bolig uten å måtte søke om dette til kommunen. En forutsetning er at minst ett av rommene man leier ut er godkjent til varig opphold, og at rommene ellers er godkjent for den bruken de skal leies ut for. En annen forutsetning er at det er intern forbindelse mellom den delen av boligen du bor i, og den delen som leies ut. Dette kan for eksempel være ivarettatt via intern forbindelse med trapp og innvendige dører.

Hvis du ønsker å leie ut deler av boligen din, for eksempel i kjelleren eller på loftet, må du først passe på at rommene er godkjent til den bruken du ønsker. Å endre bruken på et rom kan være søknadspliktig. Det er for eksempel søknadspliktig å endre bruken av et rom fra tilleggsdel (f.eks. bod, oppbevaringsrom, teknisk rom etc.) om til hoveddel (dvs. rom hvor man oppholder seg i, som f.eks. stue, kjøkken, bad og soverom). Hvis rommene allerede er godkjent for den bruken du ønsker, trenger du ikke søke.

Avgjørende for hvilken bruk rommene er godkjente til, vil som regel være bruken av det som kommer frem av plantegningene i forbindelse med at huset ble oppført. Dette gjelder med mindre det i ettertid er blitt søkt om, og godkjent bruksendring av ett eller flere rom i boligen. Dersom du skal bruke rom i boligen til noe annet enn det som er godkjent av kommunen, må du søke om bruksendring og påse at rommene oppfyller gjeldende tekniske krav.

For nærmere informasjon om reglene som til enhver tid gjelder for bruksendring av rom, ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV SELVSTENDIG BOENHET TILKNYTTET EGEN BOLIG"

Dersom boligen din har en selvstendig boenhet eller du ønsker å etablere en selvstendig boenhet, er det en rekke tekniske krav som må være oppfylte. Det er ikke tilstrekkelig at rommene er godkjent til varig opphold.

En selvstendig boenhet må for det første ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett. Videre er det et krav om at boenheten har egen inngang, og at det ikke er intern forbindelse mellom de øvrige boligarealene i den eksisterende boligen. I tillegg kommer en rekke tekniske krav som må være oppfylte, for eksempel krav til romhøyde, lysforhold, brannsikring m.fl. (gjeldende byggteknisk forskrift - TEK 17).

Dersom du ønsker å etablere en selvstendig boenhet i den eksisterende boligen din må du sende en søknad til kommunen.

Hvilke krav som gjelder for etablering av selvstendige boenheter endres til stadighet. For nærmere informasjon om hvilke regler som gjelder ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.12.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	4	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
EIE eiendomsmegling	30.11.2023	Samlet informasjon fra HAF, Hemnes kommune, Statens vegvesen og Ambita.	Gjennomgått	63	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	30.11.2023	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
EIE eiendomsmegling	13.12.2023	Festeopplysninger	Gjennomgått	8	Nei
Motakst	24.11.2023	Tidligere tilstandsrapport er gjennomgått og kryssjekket mot vår rapport.	Gjennomgått	4	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FJ1463>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

DURMICSNE FALL MARIETTA HONORKA
Sørlandsvegen 114

8640 HEMNESBERGET

Forespørsel om elektrisk anlegg i Sørlandsvegen 114, 8640 HEMNESBERGET.

Navn nettkunde: DURMICSNE FALL MARIETTA HONORKA
Målernummer: 6970631408065630
Anlegget ble sist kontrollert: 10.09.2012
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802240009	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gabor Laszlo Durmics	Marietta Honorka Durmicsne Fall
Gateadresse	
Sørlandsvegen 114	
Poststed	Postnr
HEMNESBERGET	8640
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	88154296

Document reference: 1802240009

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Faglært installert, massage badekar, toalett og vann til servant med vannkran - 2021. Ny varmtvannsbereider med vannstopper 2022. Nytt gulvbelegg 2021, av faglært. Badet i 2. etasje totalrenovert i 2021. Nye veggplater av egeninnsats. (Fra forrige egenerklæring: "Bad hovedhus - totalrenovert, varmekabler, belegg, innredning, elektrisk, Bad sokkel: nye veggplater, nytt gulvbelegg, 2020: Ny servant/baderomsinnredning bad 2 etg. hovedhus")
Arbeid utført av	IP Elektro., Geir Morten - rørlegger, Ronnys Rø, (Fra forrige egenerklæring: "Bad 3. etg. hovedhus, renovert 2015 (Reinfjell Bygg AS, Rørco, Rørlegger Pål Stian Rasmussen, Beleggsenteret Mo i Rana, Total Bygg, Elektroreperatøren Fredriksen")

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sprekk i mur - inne i garasje mot hovedhus, Sokkeletasje Bod
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Installasjon av el-annlegget for bad i 2. etasje, ny sikring. Installasjon av el-annlegget på verksted med el-skap, - 2021. Installasjon av varmtvannsbereider med ny el-anlegget 2022 - faglært.
Arbeid utført av	IP Elektro AS - Korgen

Filer

[NELFO Samsvarserklæring boligmappe 2018.pdf](#)

[NELFO_Samsvarserk_boligmappe.pdf](#)

[NELFO_Boligmappe.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802240009

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802240009

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gabor Durmics	687f8bec65605113f7c8e67 084f29b8ad63e952f	05.02.2024 14:45:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

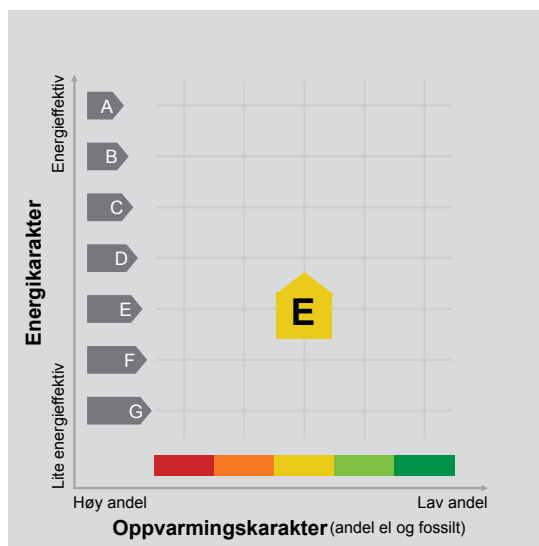
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marietta Fall	cc72a83e1135f9127ee0e2e7 7f4592ee855ec406	05.02.2024 15:04:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1802240009

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sørlandsvegen 114
Postnummer	8640
Sted	HEMNESBERGET
Kommunenavn	Hemnes
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	79
Bygningsnummer	188227260
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	7d294ab3-6138-4113-b14d-cca563f4feef
Dato	09.01.2024
Innmeldt av	ØRJAN KLAUSEN



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolering av gulv mot grunn

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1946
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	354
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørlandsvegen 114
Postnummer: 8640
Sted: HEMNESBERGET
Kommune: Hemnes
Bolignummer: H0101
Dato: 09.01.2024 7:04:35
Energimerkenummer: 7d294ab3-6138-4113-b14d-cca563f4feef

Kommunennummer: 1832
Gårdsnummer: 65
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 79
Bygningsnummer: 188227260

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 10: 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 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertiltak

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: Vask med fulle maskiner

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



Hemnes Kommune

Adresse Postboks 100, 8646

Telefon 75197000

Utskriftsdato: 15.11.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus

Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 79

Adresse: Sørlandsvegen 114, 8640 HEMNESBERGET

Referanse: 264/3002745/100-23-0049 Sørlandsvegen 114

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan for Ytteråsen
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
3 vedlegg
Kommentar
Eiendommen berøres også av reguleringsplan for RV. 808 Åsen-Torvet

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Statens vegvesen



REGULERINGSPLAN

Rv. 808 Åsen - Torvet
Hemnes kommune

Vedtatt plan (13.03.2008)



Region nord
Dato: 13.03.2008

SAMMENDRAG

Statens vegvesen har utarbeidet forslag til reguleringsplan for rv. 808 Åsen - Torvet i Hemnes kommune.

Formålet med reguleringsplanen er å fastsette og vise i detalj hvordan arealet innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes. Samtidig skal det skaffe nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder eventuell ekspropriasjon.

Etter avtale med Hemnes kommune gis planen følgende behandling etter plan- og bygningsloven.

- Statens vegvesen utarbeider reguleringsplanen og legger den ut til offentlig ettersyn (§ 9-4).
- Vegvesenet mottar innkomne merknader og oversender disse sammen med planen til Hemnes kommune.
- Hemnes kommune overtar den formelle planbehandlingen før 2. gangs behandling. Planen vedtas av kommunestyret i Hemnes kommune (§ 27-2).

Kommunens reguleringsvedtak kan påklages.

Utlekking av planforslaget til offentlig ettersyn vil bli kunngjort i Rana Blad og Helgeland Arbeiderblad. Reguleringsplanen vil også bli lagt ut på internett på følgende adresse: www.vegvesen.no

Reguleringsplanforslaget ligger ute til offentlig ettersyn i perioden 05.12.2007 til 09.01.2008.

Eventuelle merknader og endringsforslag sendes skriftlig innen kunngjort frist til:

Statens vegvesen Region nord

Dreyfushammarn 31

8002 Bodø

Merknadene skal beskrive hvorfor og hvordan planforslaget eventuelt skal endres. Eventuelle spørsmål til planforslaget kan rettes til:

Statens vegvesen Region nord

Helgeland distrikt

v/ May Brith Holand

Tlf. 75 11 34 47

email: may.holand@vegvesen.no

FORORD

Hva er en reguleringsplan

Formålet med en reguleringsplan er å fastsette mer i detalj hvordan arealet innenfor planavgrensningen skal utnyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, blant annet ved eventuell ekspropriasjon av grunn. I noen tilfeller vil en reguleringsplan også omfatte en konsekvensutredning.

Reguleringsplanens innhold

En reguleringsplan omfatter ett eller flere kart med tilhørende bestemmelser. På kartet er planen avgrenset med plangrense og alt areal innenfor plangrensa er tildelt bruksformål. Det er tillatt å bruke kombinerte bruksformål. Kart og bestemmelser er juridisk bindende. I tillegg inneholder planen ofte en planbeskrivelse med tekst og illustrasjoner.

Hvis frivillig avståelse av eiendom og rettigheter ikke fører fram kan det foretas ekspropriasjon for å gjennomføre planen. Ekspropriasjon har hjemmel i planvedtaket og må foretas seinest ti år fra det tidspunkt planen ble vedtatt.

Reguleringskartet er normalt tatt inn bakerst i planheftet. I tillegg lages et illustrasjonshefte med supplerende tegninger.

Behandling av reguleringsplan

Normalt planlegger Statens vegvesen etter pbl 9-4 jf § 27. Dette gir Statens vegvesen mulighet til å gjennomføre alle ledd i planarbeidet fram til sluttbehandling i kommunestyret.

Ved oppstart av planarbeidet skal det varsles ved offentlig kunngjøring. Dette skal sikre at grunneiere, og andre berørte får anledning til å delta i planprosessen. Det utarbeides et planforslag som legges ut til offentlig ettersyn. Etter at fristen for merknader er ute gjennomføres en merknadsbehandling og eventuelle endringer av planen blir foretatt. Deretter sendes planen til kommunen for sluttbehandling. Det er kommunestyret som har myndighet til å vedta en reguleringsplan.

Dersom planen skal omfatte konsekvensutredning skal utredningen skje i henhold til et planprogram. Oppstart av dette arbeidet kunngjøres på samme måte som planarbeidet. Utkast til planprogram skal legges ut til offentlig ettersyn med uttalefrist. Etter eventuell merknadsbehandling fastsettes planprogrammet av den ansvarlige myndighet (normalt kommunen). Det planforslaget med konsekvensutredning som utarbeides, skal behandles på samme måte som beskrevet i forrige avsnitt. Planmyndigheten (kommunen) skal ved behandlingen ta hensyn til konsekvensutredningen og uttalelsene til denne.

Noen av sektormyndighetene har innsigelsesrett mot planen. Dersom eventuelle innsigelser ikke blir tatt til følge, kan kommunen be om mekling hos fylkesmannen. Hvis mekling ikke fører fram skal planen sendes til Miljøverndepartementet for endelig godkjenning. Departementet kan avgjøre om innsigelsene skal tas til følge og kan i så fall gjøre de endringer i planen som kreves.

Kommunen kunngjør planvedtaket.

Klage på vedtatt reguleringsplan

Vedtak om reguleringsplan kan påklages til Miljøverndepartementet etter pbl § 27-3 jf § 15. Avgjørelsesretten i klagesaker er delegert fra departementet til fylkesmannen.

INNHold

1.0 INNLEDNING	4
1.1 Reguleringsplanprosessen og reguleringsplanens innhold	4
1.2 Planområde	7
1.3 Problemstilling	7
1.4 Formål med planen	8
1.5 Forhold til andre planer	8
1.6 Avklaring i forhold til spørsmål om konsekvesutredning	9
2.0 DAGENS SITUASJON	9
2.1 Trafikkforhold	9
2.2 Geotekniske forhold	9
2.3 Støyvurdering	9
2.4 Landskap	10
2.5 Natur	10
2.6 Kulturminner	10
2.7 Nærmiljø og friluftsliv	10
3.0 PLANBESKRIVELSE	11
3.1 Standardvalg	11
3.2 Støytiltak	11
3.3 Massedeponi/massetak	12
3.4 Omklassifisering av eksisterende veg	12
4.0 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS) OG YTRE MILJØ	12
5.0 VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHET	13
6.0 GRUNNERVERV	13
6.1 Grunneierliste	13
6.2 Bygninger som skal innløses	13

REGULERINGSBESTEMMELSER**VEDLEGG 1 OG VEDLEGG 2****PLANKART**

REGULERINGSPLAN - M 1:1000/ M 1:2000

1.0 INNLEDNING

1.1 Reguleringsplanprosessen og reguleringsplanens innhold

Reguleringsplanen er utarbeidet av Statens vegvesen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 9-4, og etter avtale med Hemnes kommune. Statens vegvesen vil være ansvarlig for saksbehandling av planen fram til oversendelse til Hemnes kommune for vedtak.

Reguleringsplan for Åsen – Torvet er den tredje delparsellen av Rv. 808-strekningen Finneidfjord – Hemnesberget. Oppstart av dette planarbeidet ble i henhold til plan- og bygningslovens § 27-1 kunngjort i lokalavisene Helgeland Arbeiderblad og Rana Blad i januar 2002. Åpent informasjonsmøte ble holdt på Hemnesberget 25.06.2007

Utlekking av planforslaget til offentlig ettersyn blir kunngjort i lokalavisene. Grunneiere og rettighetshavere vil så langt vi har oversikt, få skriftlig melding om dette. Planforslaget blir samtidig sendt på høring til offentlige etater.

Planforslaget legges ut til offentlig ettersyn i tiden 05.12.2007 - 09. 01.2008 på følgende steder:

- Hemnes kommune, rådhuset, Korgen
- Biblioteket på Hemnesberget
- Statens vegvesen, Region nord, Mathias Bruns gt 12, Mosjøen
- Internett: www.vegvesen.no/

Eventuelle merknader til planforslaget sendes til Statens vegvesen, som foretar saksbehandling av alle innkomne merknader. Merknadsbehandling og endelig reguleringsplanforslag oversendes deretter Hemnes kommune for formell behandling og endelig reguleringsvedtak.

Kommunenes vedtak kan påklages.

Spørsmål om planforslaget kan rettes til Statens vegvesen region nord ved:

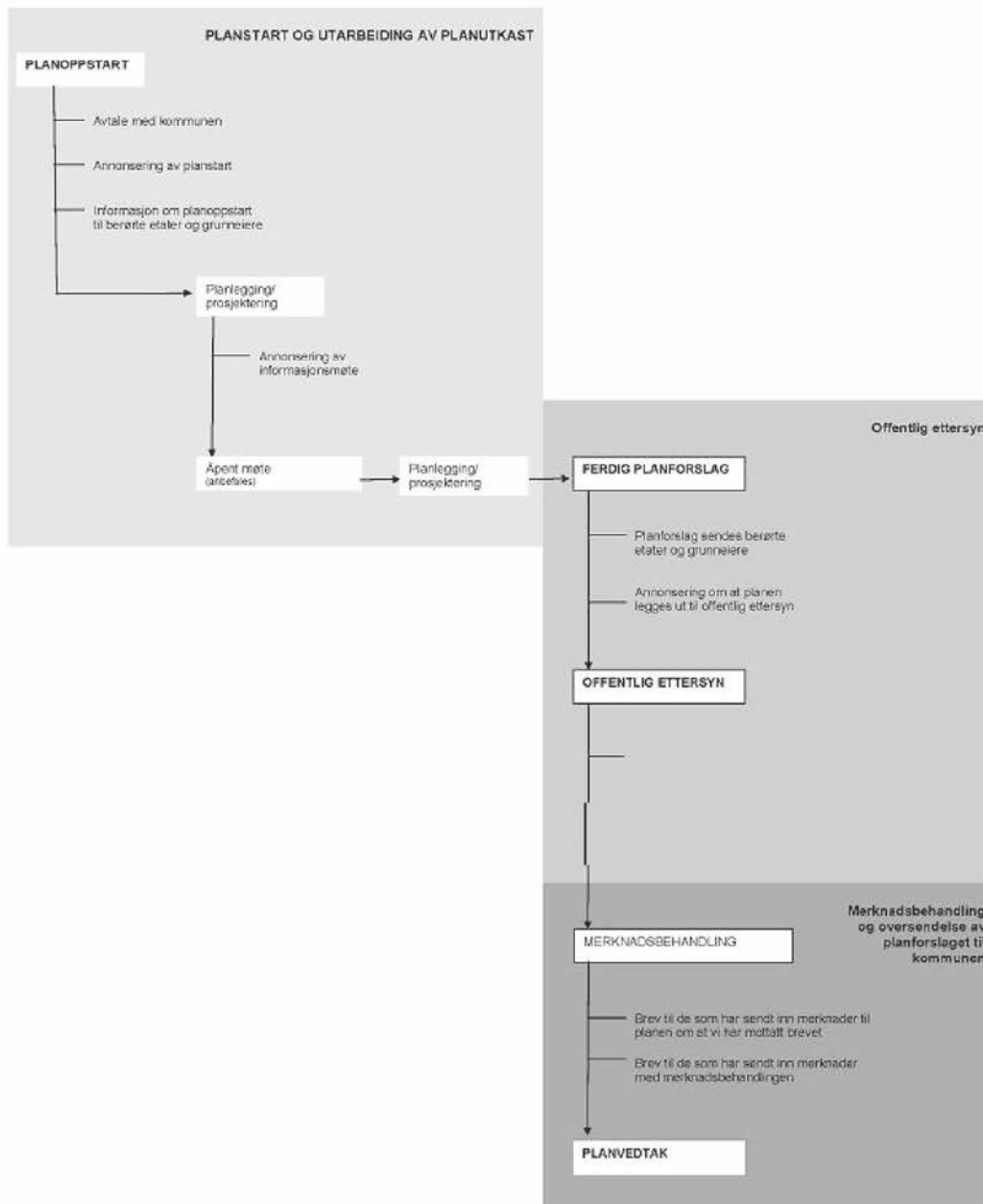
May Brith Holand, tlf. 75 11 34 47, e-post: may.holand@vegvesen.no

Eventuelle uttalelser til planforslaget bør være skriftlige og sendes til:

Statens vegvesen Region nord
Dreyfushammarn 31

8002 BODØ

Frist for å komme med merknader er satt til 9. januar 2008.



Figur 1: Skjematisk framstilling av planprosessen

Reguleringsplanforslaget består av følgende deler:

- **Teksthefte i A 4 format inneholder:**
Planbeskrivelse med reguleringsbestemmelser.
Reguleringsplantegninger R17-R19.
- **Tegningshefte i A 3 format inneholder:**
Innholdsfortegnelse
Oversiktstegning
Plan- og lengdeprofiler tegninger C17 – C19.
Normalprofil for rv. 808
Støysonekart X201 – X203

Planarbeidet har vært organisert som følger:

Prosjekteier: Henry Nymann – Distrikssjef/Helgeland distrikt
Prosjektansvarlig: Jon Ragnar Bjørnå - plan- og byggherre/Helgeland distrikt
Prosjektleder: May Brith Holand – plan- og byggherre/Helgeland distrikt

Kontaktperson Hemnes kommune: Trond Møllersen

Arbeidsgruppe:

Lars-Petter Kaski - ressursavdelingen/plan- og prosjektering (støy)
Trond Dalhaug - ressursavdelingen/erverv og eiendom
Guttorm Flaathe - ressursavdelingen/geo- og laboratorium

1.2 Planområde



Planprosjektet ligger på rv. 808, hovedparsell 01, VarpenX E6 - Hemnesberget
 Planarbeidet starter på Åsen og avsluttes ved Torvet på Hemnesberget.
 Planområdet følger i hovedsak eksisterende veg og har en lengde på 1.9 km.

1.3 Problemstilling

Området lar seg ikke planlegge uten at en må gå på kompromisser med vegnormalene. Krav til stigning i avkjørsler og kryss kan ikke innfris ettersom det er veldig sidebratt terreng både på overside og nedside av eksisterende rv. 808. Noen av utfordringene på strekningen er:

- Mange bratte, uoversiktlige kryss og avkjørsler, avkjørsler må samles der det er mulig
- hus ligger helt i vegkanten og gir dårlig sikt i avkjørsler og kryss
- det mangler busslommer
- vegbredden er varierende
- dårlig bæreevne
- uryddige parkeringsforhold

- liten plass for myke trafikanter
- flere eiendommer kan ikke få avkjørsel til husene, men må nøye seg med parkering langs vegen eller i parkeringslommer.

1.4 Formål med planen

Som en del av reguleringsplanarbeidet med rv. 808 Finneidfjord – Hemnesberget skal det lages reguleringsplan for utbedring av strekningen Åsen - Torvet. Strekningen er på 1.9 km. Ny veg vil i hovedsak følge eksisterende veg. Det skal rettes ut noen kurver og det skal oppnås enhetlig bredde og bæreevne. Det må ses på opprydding når det gjelder avkjørsler, parkering og kryss på strekningen.

Formålet med planen er å legge til rette for utbedring av rv. 808 Finneidfjord - Hemnesberget. Planen skal vise alle arealinngrep som vil være nødvendige i forbindelse med utbedring av vegen og skal avklare framtidig arealbruk i planområdet. Utbedringen skal bedre framkommelighet og trafiksikkerhet.

Utbedringen skal også

- redusere transportkostnadene for næringslivet
- bedrer bo- og leveforholdene for befolkningen i området
- reduserer antall ulykker for alle trafikantgrupper.

Planen skal også vise hvilke tiltak som skal gjennomføres for bøte på negative effekter av vegbyggingen.

Reguleringsplankart m/reguleringsbestemmelser vil være juridisk bindende i forhold til hvilke tiltak Statens vegvesen kan gjennomføre i forbindelse med vegbyggingen.

Vedtatt reguleringsplan gir også hjemmel for å erverve nødvendig grunn for gjennomføring av tiltaket.

Gjennom en reguleringsplanprosess i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser skal en også sikre seg at alle grunneiere og berørte instanser har mulighet til å ivareta sine egne interesser gjennom informasjon og medvirkning.

På planleggings tidspunktet er det uklart når parsellen Åsen – Torvet kommer fram til bevilgning. Det er derfor uklart når det planlagte tiltaket vil settes i verk.

1.5 Forhold til andre planer

Hele planområdet ligger innenfor Kommunedelplan Hemnesberget, vedtatt 22.11.2001. Dette er kommuneplanens arealdel for det aktuelle området. Andre reguleringsplaner som tangeres eller berøres er (fra Åsen mot Torvet);

- Reguleringsplan Åsen industriområde, vedtatt 21.06.07
- Reguleringsplan Ytteråsen, stadfestet 19.10.1977
- Reguleringsplan Ingvaldsletta, stadfestet 17.07.1977
- Reguleringsplan Hemnesberget sentrum, vedtatt 27.05.1991
- Reguleringsplan Hemnesberget, stadfestet 28.02.1948.

Kommunen har bekreftet at ingen av disse planene har konsekvenser for denne reguleringen.

Andre reguleringsplaner i forbindelse med utbedring av rv. 808 er

- Reguleringsplan Finneidfjord – Lakshusneset, opprinnelig vedtatt 20.06.2002, revidert 15.06.2004
- Reguleringsplan Lakshusneset – Åsen, vedtatt 12.10.2004 og
- Reguleringsplan Gangvikbakken massedeponi, vedtatt den 27.11.2003.

1.6 Avklaringer i forhold til spørsmålet om konsekvensutredning

Dagens trasé for rv. 808 på den strekningen denne planen omfatter, er bekreftet i kommunedelplan Hemnesberget, altså i kommuneplanens arealdel. Denne planen er imidlertid vedtatt før april 2005 og har følgelig ikke konsekvensutredning. Dermed kreves det i henhold til pbl Kap. VII-a at kravet om konsekvensutredning avklares spesifikt i forhold til denne planen og dette tiltaket.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning (FOR 2005-04-01 nr 276) § 3 første ledd skal det vurderes om et veganlegg har «vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn» og følgelig krever konsekvensutredning.

Hemnes kommune har avklart dette i brev til Statens vegvesen datert 05.12.2006, der det heter: Hemnes kommune har konkludert med at regulering og utbygging av rv. 808 Åsen - Torvet ikke krever konsekvensutredning. Den nye vegen vil følge dagens trasé og nye terrenginngrep vil bare skje når fyllinger eller skjæringer utvides. Anlegget vil derfor ikke gi "vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn".

For vegvesenet er det heller ikke andre hensyn som krever konsekvensutredning, som for eksempel alternative vegtraséer.

2.0 DAGENS SITUASJON

2.1 Trafikkforhold

Trafikkbelastningen på strekningen varierer noe fra delstrekning til delstrekning, men årsgjennsnittet for 2007 er om lag 1300 passeringer per døgn i gjennomsnitt over året. Andelen kjøretøy med lengde over 5,5 meter er om lag 13 prosent.

Det er på planleggingstidspunkt ikke noe som tilsier trafikkøkning på denne strekningen fram mot år 2030, ut over det normale. På den ene side har Nordland fylkesting vedtatt av fergesambandet Hemnesberget – Leirvika skal legges ned når ny rv. 78 med Tøntunnelen står ferdig. Dette vil ta bort noe godstransport og til sammen om lag 80 passeringer per døgn. På den annen side har boligmarkedet på Hemnesberget tatt seg merkbart opp etter at vegutbyggingen startet. Hvis dette følges opp med ny boligbygging vil det genereres ny trafikk. For en stor del vil det være snakk om pendlertrafikk mellom Hemnesberget og Mo.

Fartsgrensen på strekningen er i dag 50 km/t. Bortsett fra de siste hundre metrene mot Torvet er det ikke fortau eller separert trafikkareal for gående og syklende. I perioden 1996 – 2005 er det registrert en fotgjenger/bil-ulykke på strekningen med en alvorlig personskafe.

En betydelig del av de gående og syklende på strekninger er skoleelever som krysser eller ferdes langs vegen. Kommunen kartla denne bruken høsten 2001 og de viktigste krysningspunktene er ved Idrettsvegen (pr 600) og Prestbakken (pr 1800).

Vegstrekningen har altså ikke noe ulykkespunkt til tross for at de myke trafikantene generelt er dårlig sikret. Planleggingen har derfor ikke noe spesielt ulykkesfokus og det forutsettes at den nye vegen med fortau vil øke den generelle sikkerheten. Eventuell endring av fartsgrensen og andre tiltak som gangfelt eller forhøyde gangfelt, vil bli vurdert på neste plannivå.

2.2 Geotekniske forhold

Det er på nåværende tidspunkt ikke utført grunnundersøkelser på parsellen.

Våre vurderinger av grunnforholdene er derfor basert på befaringer og NGI's kvartærgeologiske kart: Elsfjord 1927 III.

Området består av hav- og fjordavsetninger samt marine strandavsetninger. Dette innebærer at det på enkelte steder er tynne løsmassetykkelser over fjell og dette samsvarer med observasjoner gjort under befaringene.

Andre steder synes det mulig at løsmassetykkelsene er større med innhold av finkornige materialer som leire og silt. Disse løsmassene kan være sensitive fordi de ligger under den marine grense som i dette området er ca. kote 120.

2.3 Støyvurdering

Ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven skal *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)* legges til grunn. Det presiseres at retningslinjen ikke er

å anse som absolutte og rettslig bindende krav, men veiledende planleggingsmål som så langt som mulig, skal søkes tilfredsstillt ved all planlegging etter plan- og bygningsloven.

Statens vegvesen har i tillegg målsetning om at behandling av støy i arealplanlegging utført av etaten skal være forutsigbar, rettferdig og ha høy faglig kvalitet.

Støyberegning, som gir grunnlag for støyvurdering, er gjort på grunnlag av trafikkberegninger, digital terrengmodell og EDB-programmet NovaPoint Støy. Inngangsdata er presentert i vedlegg 1.

Beregningsresultatene er vist på X-tegningene i tegningsheftet. Det er utarbeidet støysonekart for både planlagt og eksisterende rv. 808 med sideveger. Støysonekartene viser utbredelsen av rødt og gult støynivå som tilsvarer henholdsvis $L_{den} > 65$ dBA og $L_{den} 55-65$ dBA. Beregningspunktet er 4m over terreng.

Planlagt rv. 808 følger i all hovedsak eksisterende rv. 808. Det er i beregningen ikke forutsatt noen endring av trafikkmengde eller fartsgrense på grunn av utbedringen av rv. 808. Resultatene av støyberegningene for planlagt veg og eksisterende veg er derfor tilnærmet like. I følge beregningene er støynivået på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk ikke over 65 dBA noe sted i planen.

2.4 Landskap

Reguleringsområdet for rv. 808 Åsen - Torvet ligger i sørhellinga på Hemneshalvøya. I nord-sør akse har området et typisk stigningsforhold på 1:6, men med store lokale variasjoner. På det meste av strekningen ligger vegen på fjellgrunn mens den noen steder ligger på fylling fundamentert på et tynt leir- eller jordlag. Hele strekningen på 1.9 km ligger innenfor tettstedet Hemnesberget. Bebyggelsen er tilpasset det uregelmessige landskapet og området er derfor preget av mye vegetasjon. På ei strekning på om lag 200 m er det åker på nedsiden av vegen. Dette tilhører et nedlagt småbruk der kulturlandskapet blir godt vedlikeholdt. Dette arealet er lagt ut til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan Hemnesberget. Utbygging av rv. 808 i seg selv berører ikke dette kulturlandskapet. Tiltakshavers vurdering er derfor at den nye vegutbyggingen ikke berører landskapsmessige verdier.

2.5 Natur

Reguleringsområdets startpunktet på Åsen ligger på kote 61 og endepunktet ved Torvet ligger på kote 10. Utbyggingen vil ikke berøre sjøareal. Vegstrekningen er over 100 år gammel og ligger på fjellgrunn eller skrint jordsmonn. Hele strekningen grenser mot utbyggingsareal og på de 200 metrene nærmest Torvet er det sentrumsbebyggelse delvis med forretningslokaler i gateplan. Naturverdiene er derfor preget av opparbeidete tomter og private hager. Ved pr 1300, på eiendommen 65/1/369 er det en poppelhekk langs dagens atkomst som har visuell verdi. Hele eller deler av denne hekken må tas som følge av utbyggingen. Det er ikke registrert særskilte naturverdier på strekningen.

2.6 Kulturminner

I følge befaringsrapporten «Rv. 808 Fra Finneidfjord til Hemnesberget», skrevet i 2001 av Svein Ole Granefjell, Sametinget og Ingvild Bratbak Larsen, Nordland fylkeskommune, er det ikke funnet noen synlige kulturminner på strekningen Åsen – Torvet. Strekingen har ett hus oppført i Sefrak-registrert. Dette gjelder Sørlandsvegen 34. Huset blir ikke direkte berørt av utbyggingen.

2.7 Nærmiljø og friluftsliv

Kommunedelplan Hemnesberget legger til grunn at sjøen er den viktigste omgivelsesfaktoren for tettstedet. Det overordnede mål for planen er «nærhet, aktivitet og trivsel ved sjøen». Rv. 808 er omtalt på denne måten: «Rv. 808 gjennom Hemnesberget er en hovedveg. Det er det ingen tvil om, men gående, syklende og biltrafikk bruker samme vegbane og en kan neppe si at rv. 808 er utbygd som hovedveg. Dette er imidlertid vegvesenets ansvar.»

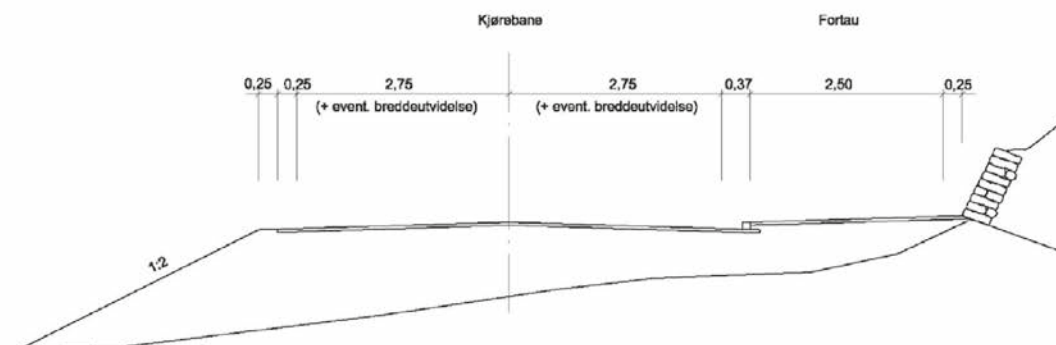
Rv. 808 gjennom sentrum er langt på veg ei boliggate. For nærmiljøet er det trafiksikkerhet og støy som er de viktigste effektene. Som omtalt ovenfor vil utbyggingen gi generelt bedre trafiksikkerhet og støybelastningen blir i hovedsak uendret.

Rv. 808 har en viss betydning for friluftslivet i og med at turgåing og tursykling til en viss grad foregår langs riksvegen og mot Sund eller mot Geitvika. Utbedring av strekningen Åsen – Torvet med fortau vil bidra til bedre vilkår for friluftslivet i nærområdet rundt Hemnesberget. Dette er i tråd med arbeidet for folkehelse.

3.0 PLANBESKRIVELSE

3.1 Standardvalg

Nedenfor vises en skisse av normalprofilen for rv. 808. Normalprofilen varierer flere steder så dette er et eksempel på hvordan vegen vil bygges opp noen steder.



Rv. 808 gjennom Hemnesberget er ut fra vegnormalene definert som hovedveg i middels tett bebyggelse (H2-veg). Vegen planlegges for fartsgrense 50 km/t og 10 tonns helårs bæreevne. Dette gir vegbredde på 6,5 m (5,5 m kjørebane + 1 m skulder). Skulder byttes ut med 2.5 m bredt fortau på oversiden av vegen hele strekningen. Siste del av strekningen er planlagt tosidig fortau. I tillegg kommer rekkverksrom og breddeutvidelse i kurver på de steder hvor dette er nødvendig i henhold til vegnormalene.

Kommunal veger bygges med varierende vegbredde (4 - 5,5 m) og tilpasses mot eksisterende bredder.

De viktigste geometriske parametre som er benyttet i planlegging av rv. 808 er:

- Minste horisontalradius R_h : 90 m
- Minste vertikalradius i høgbrekk: 500 m
- Minste vertikalradius i lavbrekk: 500 m
- Maksimal stigning: 4.3 %.

Avkjørsler dimensjoneres for personbil (type P) og liten lastebil (type LL). Avkjørsler som skal bygges er vist på tre måter i kartdelen. Noen er regulert til fellesavkjørsel (eks F08), noen er regulert til privat avkjørsel (eks. S07) og andre er markert med pil.

3.2 Støytiltak

Utbyggingen av rv. 808 Åsen – Torvet er en utbedring av eksisterende veg der hensikten er å forbedre vegens geometri. Vegutbedring av denne typen tilfører ikke ny støyende virksomhet og gir bare mindre endringer i støyutslippene.

I den tidligere omtalte retningslinje T-1442 står følgende: «Kommunene bør så langt det er mulig ikke tillate etablering av ny støyende virksomhet som medfører at eksisterende bygninger blir utsatt for støynivåer som overskrider de anbefalte grenseverdiene i tabell 2. Det samme gjelder for vesentlige endringer eller utvidelser av støyende virksomhet, som øker støynivåene merkbart (>3 dB) for eksisterende bygning med støyfølsomt bruksformål.»

Vegvesenet legger til grunn at utbygging av rv. 808 etter den foreslåtte trasé ikke medfører «etablering av ny støyende virksomhet». Støysonekartene viser også at utbyggingen ikke gir «merkbar» økt støynivå, det vil si en økning på 3 dB eller mer.

Statens vegvesen tolker retningslinjen slik at når planlagt prosjekt ikke medfører økt støybelastning kan vi tillate støynivå over anbefalte grenseverdier i retningslinjen.

3.3 Massedeponi/massetak

Masser som skal deponeres vil i hovedsak være eksisterende vegkropp. Deponering kan også omfatte jord- og steinmasser som tas ut som følge av anlegget. Volumet skal bestemmes nærmere ved utarbeidelse av byggeplan, men det kan være inntil 30 000 m³. Deponeringen skal primært skje i fortsettelsen av Gangvikbakken massedeponi som er brukt for anlegget Finneidfjord - Åsen. En utvidelse av dagens deponi kan betegnes som et moderat terrenginngrep som vil kreve dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og omdisponering av skogsareal. En søknad til kommunen skal vise utstrekningen og vedlegges geotekniske undersøkelser.

3.4 Omklassifisering av eksisterende veg

Planlagt veg går etter eksisterende veg. Dette medfører at det ikke er behov for omklassifisering av overflødig riksveggrunn.

4.0 HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS) OG YTRE MILJØ

HMS i denne sammenhengen er den belastningen som påføres menneskene som skal bygge prosjektet i anleggsfasen, driftsfasen og vedlikeholdsfasen, samt publikum/bruker i byggefasen og ferdigfasen.

Ytre miljø i denne sammenhengen er den forurensningsbelastningen som en vil ha i tilknytning til anleggsdrift og fremtidig drift og vedlikehold.

Statens vegvesen har som arbeidsgiver og byggherre det mål at all virksomhet i etaten skal gjennomføres uten at mennesker og miljø påføres skade, i størst mulig grad. Statens vegvesen skal benytte produkter som gjennom bruk eller avhenting medfører minst mulig miljøbelastning, og unngå bruk av miljøskadelige stoffer.

Alt planarbeid skal gjennomføres innenfor krav i interne bestemmelser og krav i gjeldende lovverk/forskrifter:

<http://www.dbe.no>

<http://www.sft.no>

<http://www.arbeidstilsynet.no/regelverk/forskrifter>

I byggeplanfasen skal det utarbeides en HMS-plan som særlig skal fokusere på:

- Forhold til publikum / brukere og beboere skal ivaretas ved avgrensning av anleggsområder, regulering av trafikkavvikling evt. omkjøringsalternativer, tilgang til ferdsel i marka m.m. Det må utarbeides en informasjonsplan for prosjektet og evt. varslingsplan / arbeidsskiltning i forhold til trafikkavviklingen.
- Anleggsarbeid generelt - arbeid i skjæring/fylling, i grøfter og bratte skråninger. Prosedyrer og rutiner må utarbeides.

- Byggearbeid generelt – bygging av murer med mer. Prosedyrer og rutiner må utarbeides.
- Sprengningsarbeid – Prosedyrer og rutiner må utarbeides. Sikker jobb analyse.
- Arbeid nær og under høyspentledninger. Prosedyrer og rutiner må utarbeides.
- Gravearbeid – Grunnundersøkelser med rapport foreligger før anleggstart. Prosedyrer og rutiner må utarbeides. Kabelpåvisning.
- Rigg og deponiområder. Bruk av og avgrensning av dem.

Statens vegvesen vil utarbeide en HMS-plan i byggeplanfasen jfr. Byggherreforskriften

<http://www.arbeidstilsynet.no/regelverk/forskrifter/fors534.htm>

Denne skal inneholde risikovurdering, og spesielt påpeke farlige og miljøbelastende arbeidsoperasjoner og materialer i forbindelse med bygging. HMS-planen skal danne grunnlag for de HMS krav og forutsetninger som stilles til den utførende i avtale / kontrakt.

5.0 VURDERING AV RISIKO OG SÅRBARHET

Hemnes kommunes sjekkliste for risiko- og sårbarhet (ROS) ved arealplanlegging er gjennomgått (vedlegg 2). Den viser at det ikke er kjent risiko tilknyttet noen av de punktene som er nevnt i lista. Det vises til kap. 2 ovenfor med beskrivelse av geotekniske forhold og natur.

Hele utbyggingsområdet er tettbebyggelse med kommunalt vann og avløp. Det ligger kommunalt ledningsnett i veglegemet på deler av utbyggingsstrekningen og i utbyggingsperioden vil noen beboere oppleve at tilknytningen brytes. Dette kan også gjelde strøm- og teleforsyningen. I forbindelse med sprengnings- og gravearbeid kan det inntre uønskete hendelser som medfører ikke planlagte brudd. Slike hendelser vil imidlertid ha små konsekvenser. Sprengningsarbeidet på strekningen vil å lite omfang.

Generelt vil det være redusert framkommelighet for alle vegbrukere i byggeperioden. Ved uønskete hendelser kan framkommeligheten bli forverret og vegen stenges. Heller ikke dette vil ha særlige konsekvenser siden det er omkjøringsmuligheter på hele strekningen. Atkomst til skole, barnehage, legekantor, sjukeheim, kirke og butikker vil ikke være truet av stengning.

6.0 GRUNNERVERV

Den vedtatte reguleringsplanen vil danne grunnlag for grunnerverv. Dersom frivillige avtaler med grunneierne ikke oppnåes, vil vedtatt plan være grunnlag for ekspropriasjon av grunn og rettigheter etter Veglovens § 50. Normalt vil grunnervervet følge formålsgrensen slik at offentlige trafikkområder blir offentlig eiendom.

6.1 Grunneierliste

Gnr	Bnr	Fnr	Navn	Adresse
64	2, 3, 5	0	HEMNES KOMMUNE	SENTRUMSVEIEN 1, 8646 KORGEN
64	5	0	NORDIC COMFORT PRODUCTS AS	JUVIKVEGEN 1, 8640 HEMNESBERGET
64	11, 16	0	HEMNES KOMMUNE	SENTRUMSVEIEN 1, 8646 KORGEN
65	1	260	HEMNES KOMMUNE	SENTRUMSVEIEN 1, 8646 KORGEN
65	1	0	STATSKOG SF	POSTBOKS 174, 2402 ELVERUM
65	1	0	OPPLYSNINGSVESENETS FOND	PB 535 SENTRUM, 0105 OSLO
65	1	40	IVERSEN KNUT HELGE	C.M. HAVIGS GATE 44, 8656 MOSJØEN
65	1	42	KARLSEN SOLVEIG OG STÅLEM SVERRE	SKOGV. 36, 8613 MO I RANA
65	1	47	DRAGE VILLY OG ENOKSEN INGRID MARGRETHE	SØRLANDSVEGEN 58 A, 8640 HEMNESBERGET

65	1	54	ENGEVIK EIENDOM AS	SØRLANDSVEGEN 55, 8640 HEMNESBERGET
65	1	51,61	HEMNES BOLIGSTIFTELSE	PARKVEGEN 34, 8640 HEMNESBERGET
65	1	79	SKRESLETT PER ARNE	SØRLANDSVEGEN 114, 8640 HEMNESBERGET
65	1	81	KARLSEN IVAN	LANGBAKKEN 13, 8640 HEMNESBERGET
65	1	91	HØINES PETTER	TVERRBAKKEN 4B, 0475 OSLO
65	1	97	JAKOBSEN ODD TORE	SØRLANDSVEGEN 62, 8640 HEMNESBERGET
65	1	99	KARLSEN INGRID	JUVIKVEGEN 8, 8640 HEMNESBERGET
65	1	103	KOSMO TRINE OG SVENNING TRYGVE	SØRLANDSVEGEN 106, 8640 HEMNESBERGET
65	1	117	HANSEN JUVIK INGRID	SØRLANDSVEGEN 14 D, 8640 HEMNESBERGET
65	1	117, 119	HANSSEN-JUVIK GERD	SØRLANDSVEGEN 14 C, 8640 HEMNESBERGET
65	1	128	BRYGFJELL BODIL M. FL	HESJAHOLTVEIEN 4, 5148 FYLLINGSDALEN
65	1	130	HAMARHEIM BIRGIT	SØRLANDSVEGEN 100, 8640 HEMNESBERGET
65	1	132	KJÆRSTAD GØRIL VANDBAKK OG KJÆRSTAD ROY	SØRLANDSVEGEN 82 A, 8640 HEMNESBERGET
65	1	152	JENSSEN BERND MICHAEL	SØRLANDSVEGEN 19 B, 8640 HEMNESBERGET
65	1	154	ANSARY GHOLAM-ALI	SØRLANDSVEGEN 17 A, 8640 HEMNESBERGET
65	1	156	CHRISTENSEN RAGNAR	LANGNESET 22 D, 8624 MO I RANA
65	1	158	HOFSTAD BJØRNAR	KIRKEVEGEN 5, 8640 HEMNESBERGET
65	1	162	FJELDAVLI KRISTINE IVERTA	TORGGATA 2, 8640 HEMNESBERGET
65	1	195	BJØRNBØK ELISABETH OG BJØRNBØK JOSTEIN	SØRLANDSVEGEN 21, 8640 HEMNESBERGET
65	1	196	SOLHAUG ELI GOTHARDA	SOLLIVEGEN 3, 8640 HEMNESBERGET
65	1	200	BRUN PETRA ELINE	PRESTBAKKEN 1, 8640 HEMNESBERGET
65	1	202	BRENDBERGLI TORLEIF	SØRLANDSVEGEN 20 A, 8640 HEMNESBERGET
65	1	202	HOFSTAD ANNA PERNILLE	KIRKEVEGEN 5, 8640 HEMNESBERGET
65	1	203	ROSTEN YVONNE	SØRLANDSVEGEN 24, 8640 HEMNESBERGET
65	1	218	NILSSEN JØRGEN	SØRLANDSVEGEN 31, 8640 HEMNESBERGET
65	1	220	FREDRIKSEN KJELL ARNE	TORGGATA 11 B, 8640 HEMNESBERGET
65	1	223	RONDESTVEIT VIGDIS	SØRLANDSVEGEN 30, 8640 HEMNESBERGET
65	1	242	KRISTENSEN ROGER	LAPPEHELLVEGEN 26, 8640 HEMNESBERGET
65	1	248	OLSEN EGON ANDRE	SØRLANDSVEGEN 34, 8640 HEMNESBERGET
65	1	249	LARSEN MADS ARE	PARKVEGEN 4, 8640 HEMNESBERGET
65	1	250	MASTERVIK KJELL	FOGD FALCHS V. 10, 8800 SANDNESSJØEN
65	1	252	BERNTVIK FRANK-TØRE OG BERNTVIK TANJA MERETE RØRENG	SØRLANDSVEGEN 42, 8640 HEMNESBERGET
65	1	253	MATHISEN JONETTE KRISTINE	SØRLANDSVEGEN 44, 8640 HEMNESBERGET
65	1	254	HALLGEIR BRUN	SØRLANDSVEGEN 46, 8640 HEMNESBERGET
65	1	255	JØRGENSEN HARALD OG JØRGENSEN RANDI ROGHELL	SØRLANDSVEGEN 33, 8640 HEMNESBERGET
65	1	256	THORESEN TROND	SØRLANDSVEGEN 35, 8640 HEMNESBERGET
65	1	257	FAGERHEIM ANNE - LISE KIBSGAARD	SØRLANDSVEGEN 37, 8640 HEMNESBERGET
65	1	258	HORSENG ODD JOHAN OG HORSENG WIVIAN MEDIÅ	PARKVEGEN 41, 8640 HEMNESBERGET
65	1	259	LYSØY VEGARD OG THOMASSEN MONICA	SØRLANDSVEGEN 53, 8640 HEMNESBERGET
65	1	269	WENNBERG MONA OG WENNBERG SVEIN	SØRLANDSVEGEN 63 A, 8640 HEMNESBERGET
65	1	273	OSMO ALF MAGNAR	SØRLANDSVEGEN 38, 8640 HEMNESBERGET
65	1	276	THORESEN HARALD OG TRO GRETA	SØRLANDSVEGEN 18, 8640 HEMNESBERGET
65	1	277	SOLBAKK WENCHE	MYRAVEGEN 52, 8640 HEMNESBERGET
65	1	283	TETMO TORBJØRN	SØRLANDSVEGEN 41, 8640 HEMNESBERGET

65	1	287	LEIRVIK ASBJØRN JOHAN	SØRLANDSVEGEN 88, 8640 HEMNESBERGET
65	1	289	LYNG ELINOR ANNA	JØRGEN MOES VEI 26, 1476 RASTA
65	1	291	MARTINUSSEN ØRJAN LEANDER	SØRLANDSVEGEN 49, 8640 HEMNESBERGET
65	1	293	HAKENSEN STEINAR	
65	1	296	SALOMONSEN BJØRNAR	MØLLEBAKKEN 4, 8640 HEMNESBERGET
65	1	297	JENSEN EGIL ALFRED	SØRLANDSVEGEN 48, 8640 HEMNESBERGET
65	1	303	SKOGVOLL ANN MARI	IDRETTSVEGEN 2, 8640 HEMNESBERGET
65	1	304	LANGSETH ANNE-GRETE OG LANGSETH JØRN MAGNUS RIVOJEN	8660 TJØTTA
65	1	307	JOHANSEN ÅSE ELISABETH	PARKVEGEN 41, 8640 HEMNESBERGET
65	1	323	OLDERNES LAURA KNOPH	SØRLANDSVEGEN 79, 8640 HEMNESBERGET
65	1	326	LARSSSEN LARS SIVERT	IDRETTSVEGEN 29 B, 8640 HEMNESBERGET
65	1	328	ANDERSEN RANDI LOVISE OG NYSTAD SVEIN	INGVALDSLETTA 8, 8640 HEMNESBERGET
65	1	330	JØRGENSEN ALLAN	SØRLANDSVEGEN 82 B, 8640 HEMNESBERGET
65	1	342	SJÅVIK ANNA NORDFJELL	INGVALDSLETTA 14, 8640 HEMNESBERGET
65	1	350	PRESTENG DAGRUNN	SØRLANDSVEGEN 110, 8640 HEMNESBERGET
65	1	351	LYSØY TURID	SØRLANDSVEGEN 60, 8640 HEMNESBERGET
65	1	355	KARLSEN SIMON FINNBOG SYNNIVA	SOLLIVEGEN 16, 8640 HEMNESBERGET
65	1	359	OLSEN SOLVEIG ANGELL	SØRLANDSVEGEN 81, 8640 HEMNESBERGET
65	1	362	DRAGE LIDVOR OG PEDERSEN HARALD BJØRN	SØRLANDSVEGEN 118, 8640 HEMNESBERGET
65	1	366	HAUGLI FRANK	SØRLANDSVEGEN 67, 8640 HEMNESBERGET
65	1	367	BREIVIK KARIN EVJENTH	SØRLANDSVEGEN 52, 8640 HEMNESBERGET
65	1	370	JAKOBSEN INGUNN ANBJØRG ZAHN	SØRLANDSVEGEN 68, 8640 HEMNESBERGET
65	1	372	BRATLAND BRYNJULF	VOLDEN, 8640 HEMNESBERGET
65	1	373	KARLSEN ROBERT	SØRLANDSVEGEN 76, 8640 HEMNESBERGET
65	1	419	JASKIV OLEG MIKHAILOVITSJ	SØRLANDSVEGEN 80, 8640 HEMNESBERGET
65	1	421	PEDERSEN HALVOR DAGFINN NILSSEN BJØRG STRANDHEIM OG NILSSEN JØRGEN	SØRLANDSVEGEN 104, 8640 HEMNESBERGET
65	1	464		SØRLANDSVEGEN 31, 8640 HEMNESBERGET
65	1	500	SKRESLETT WENCHE	SVENSKBYVEGEN 10, 8640 HEMNESBERGET
65	1	506	LARSSSEN IVAR ASBJØRN	SØRLANDSVEGEN 112, 8640 HEMNESBERGET
65	1	576	GOVASSLI MAI-BRITT	SØRLANDSVEGEN 96 B, 8640 HEMNESBERGET
65	1	589	BJERKLI KJELL KRISTIAN	INGVALDSLETTA 4, 8640 HEMNESBERGET
65	1	621	RYDSAA TROND	SØRLANDSVEGEN 45 B, 8640 HEMNESBERGET
65	1	625	DAHLBERG STEIN LAURITS	MØLLEBAKKEN 4, 8640 HEMNESBERGET
65	1	635	NILSSEN ODDBJØRN	SØRLANDSVEGEN 61 B, 8640 HEMNESBERGET
65	5	0	SKJÆRAN ARNE	SKJÆRANVEGEN 8, 8640 HEMNESBERGET
65	5	31	STENSEN VIGGO	VEI 232/17, 9170 LONGYEARBYEN
65	40	0	NILSEN ASTRID JOHANNA	SØRLANDSVEGEN 116, 8640 HEMNESBERGET
65	43	0	JOHNSSEN JAN MARTIN	SØRLANDSVEGEN 45 A, 8640 HEMNESBERGET
65	65	0	OLSEN INGER	RUTE 511, 2848 SKREIA
65	70	0	NILSEN EINAR JOHAN	SØRLANDSVEGEN 28, 8640 HEMNESBERGET
65	71	0	SKJÆRAN TORBJØRN	VÅGHALSEN 9, 0458 OSLO
65	84	0	BREIMO KETH JANETTE OG BREIMO OVE EINAR	INGVALDSLETTA 2, 8640 HEMNESBERGET
65	91	0	ANTONSEN KARL- ESPEN	SØRLANDSVEGEN 66, 8640 HEMNESBERGET
65	97	0	KRISTENSEN FRANK	SØRLANDSVEGEN 59, 8640 HEMNESBERGET
65	108	0	LILLEBJERKA TURID	SØRLANDSVEGEN 22, 8640 HEMNESBERGET
65	111	0	OSMO STEINAR	SØRLANDSVEGEN 78, 8640 HEMNESBERGET
65	119	0	SANDE SIV M.FL	SØRLANDSVEGEN 108 B, 8640 HEMNESBERGET

65	120	0	PRÆSTENG IVAR	SØRLANDSVEGEN 70, 8640 HEMNESBERGET
65	122	0	TETMO TURID	INGVALDSLETTA 6, 8640 HEMNESBERGET
65	128	0	SKJÆRAN ARNE	SKJÆRANVEGEN 8, 8640 HEMNESBERGET
65	1	139	WANG PÅL OG T. NINA	JUVIKVEGEN 2, 8640 HEMNESBERGET
65	1	133	BRATLAND RANDULF	SKJÆRANVEGEN 11, 8640 HEMNESBERGET
65	124		ROGHELL JØRAN OG RITA O.	SKJÆRANVEGEN 28, 8640 HEMNESBERGET
65	1	369	HEIMLAND BJØRG E.	SØRLANDSVEIEN 84, 8640 HEMNESBERGET
65	1	565	SKOGVOLL JORUN	SØRLANDSVEIEN 74, 8640 HEMNESBERGET
65	1	415	KARLSEN GUDNY	SAGLIA 5, 8640 HEMNESBERGET
65	140		MYHRER TORLEIF M.FL	STALLERUDVEIEN 91, 0693 OSLO
65	1	302	OSMO TOR	SØRLANDSVEIEN 54, 8640 HEMNESBERGET
65	96		BECH-HANSEN JORUN J.	SØRLANDSVEIEN 26, 8640 HEMNESBERGET
65	1	129	LARSEN BJØRN-ANTON	SKJÆRANVEGEN 30, 8640 HEMNESBERGET
65	1	427	ANDERSSEN PER B.	SAGLIA 11, 8640 HEMNESBERGET
65	1	426	BREIMO INGER M.	SAGLIA 9, 8640 HEMNESBERGET
65	1	417	AKSELSEN AKSEL H. M	SAGLIA 7, 8640 HEMNESBERGET
65	1	415	KARLSEN GUDNY	SAGLIA 5, 8640 HEMNESBERGE
65	1	402	KARLSEN PETTER O.	SAGLIA 3, 8640 HEMNESBERGET
65	1	411	HAUGEN MARIANNE K.	SILVALEN, 8850 HERØY
65	135		LILLERØDVANN KONRAD OG MONICA HOVIND	RØVASSDALV. 450 A, 8615 SKONSENG
65	1	272	NILSEN GEIR OG ASTRID JONASSEN.	PARKV. 17, 8640 HEMNESBERGET
65	1	53	NILSSEN IDA M.	LAPPEHELLVEGEN 24, 8640 HEMNESBERGET
65	1	329	LEIRVIK ASBJØRN	SOLLIHØGDA 35 A, 7021 TRONDHEIM
65	32		HELGELANDSKRAFT AS	INDUSTRIVEIEN 7, 8657 MOSJØEN
65	1	42	KARLSSON SOLVEIG	PARKV. 45, 8640 HEMNESBERGET
65	1	37	STENSEN STEIN H.	PARKV. 43, 8640 HEMNESBERGET
65	1	63	BANG ODNY	PARKV. 39, 8640 HEMNESBERGET

6.2 Bygninger som skal innløses

Gnr	Bnr	Fnr	Navn	Type bygning
65	1	81	Ivan Karlsen	Verksted/lager
65	1	91	Petter Høyne	Bolighus + uthus
65	1	99	Ingrid Karlsen m.fl	Bolighus
65	1	220	Kjell A. Fredriksen	Lagerbygning
65	1	242	Roger Kristensen	Bolighus
65	1	260	Hemnes kommune	Bolighus
65	91		Karl Espen Antonsen	Garasje
65	1	373	Robert Karlsen	Garasje
65	1	250	Kjell Mastervik	Bolighus
65	1	273	Alf M. Osmo	Uthus

REGULERINGSBESTEMMELSER

for reguleringsplan

Rv. 808 Åsen - Torvet i Hemnes kommune**Plandato**
01.12.07**Revidert**
xx.xx.xx**Vedtatt**
xx.xx.xx**§ 1 Generelt**

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

I medhold av plan- og bygningsloven § 25 er planområdet regulert til følgende formål:

Byggeområder:	Bolig
Offentlig trafikkområde :	Offentlig veg
Spesialområde :	Privatveg Frisiktsone
Fellesområder:	Felles avkjørsel

§ 2 Fellesbestemmelser

Det fastsettes følgende byggegrensen for planområdet:

For eksisterende bolig- og forretningsbygg går byggegrensen i byggets fasade
For garasjebygg og nye bygg er byggegrensen 12 m fra senterlinje av rv. 808
For kommunale veger er byggegrensen 10 m fra vegens senterlinje.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal revegeteres og behandles på tilfredsstillende måte.

Ved eventuelle funn av kulturminner skal arbeidet stanses, og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune v/miljø- og kulturavdelingen.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Slike endringer som følger av tekniske forhold i gjennomføringsperioden, kan også gjøres av Statens vegvesen.

"Miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for dimensjonering av støytiltak i reguleringsplanen. Støygrensen er $L_{den} = 55$ dBA ved uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk.

For bygninger med støyfølsom bruk som etter fastlagte skjermingstiltak likevel får støynivå over $L_{den} = 55$ dBA, skal det gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak/ventilasjonsanlegg, slik at alle oppholds- og soverom får tilfredsstillende luftkvalitet, innendørs støy og støynivå på privat uteplass. Tilfredsstillende støynivå er i utgangspunktet høyst $L_{pAeq24h} = 30$ dBA innendørs og lik eller under $L_{den} = 55$ dBA på privat uteplass. Nødvendige isoleringstiltak og lokal skjerming skal byggemeldes."

§ 3 Byggeområder (pbl § 25 1. ledd nr. 1)

Krav til boligbebyggelse

På Skjæranmarka skal tomt nr. 7 disponeres som nærlekeplass inntil området nedenfor Saglia er regulert og utbygd.

For boligtomtene er BYAmaks=25%. Garasje kan bygges med areal inntil 50 m², avstand til tomtgrense kan være 1 meter, jf. byggforskriftenes bestemmelser. Ved oppføring av ny bolig eller ved hovedombygging av bolig (pbl §87) skal det anlegges garasje/parkeringsplass for minimum to biler per boenhet.

Nye boliger kan være enmannsboliger, generasjonsboliger eller kjedete boliger i inntil 1,5 etasjer med ark eller takopplett. Det skal legges vekt på at områdets karakter opprettholdes ved valg av byggelinje, type bolig, murhøyde, sokkel, gesims- og mønehøyde, takform, kledning, taktekke, vinduer, vindskier, stakitt og annen ytre dekor.

Tilbygg og endring av fasade og tak skal gjøres slik at den enkelte bygnings og områdets karakter opprettholdes - det kan gjelde ytre kledning, taktekke, vindussetting, vindskier, belisting, fargevalg og annen ytre dekor. Garasje og uthus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset bolighuset.

§ 4 Offentlige trafikkområder

T1 Offentlig veg

Formålet omfatter arealer til kjøreveg, vegkryss, stopplass, grøft- og skråningsareal, rekkverk, støttemurer, støytiltak og andre anlegg som naturlig tilhører ny veg. I anleggsperioden skal det være muligheter for å anordne riggområder i området T1.

Trafikkområder skal anlegges og utformes etter byggeplaner som detaljert viser utforming av veg, vegutstyr, beplantning, skråninger og murer med mer. I forbindelse med utarbeidelse av byggeplaner skal det lages plan for alle nødvendige omlegginger av kabler og ledninger.

Private avkjørsler som ikke er regulert til spesialområde (se § 5 nedenfor), er vist med dobbeltsidige piler i planen. Ved slike avkjørsler strekker det offentlige vegareal seg til kjørebansens eller fortauets yttergrense.

Til eiendommene 65/1/342, 65/1/359 og 65/1/323 på strekningen pr. 280 – 340, skal det anlegges nye avkjørsler fra Ingvaldsletta i henhold til Reguleringsplan Ingvaldsletta, stadfestet av fylkesmannen 17.10.77.

§ 5 Spesialområder (pbl § 25 nr.6)

S01 – S05 Spesialområde, frisiktsoner

I områder som reguleres til frisiktsone, tillates det ikke plassert gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 m over vegens nivå. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

S06 Spesialområde privat veg

Gjelder atkomst til eiendom 65/1 /128.

S07 Spesialområde privat veg

Gjelder atkomst til eiendom 65/1 /367

S08 Spesialområde privat veg

Gjelder atkomst til eiendom 65/1 /276.

S09 Spesialområde privat veg

Gjelder atkomst til eiendom 65/43.

§ 6 Fellesområde (pbl § 25 nr.7)

F01 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/139 og 65/1/362.

F02 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/40 og 65/1/79.

F03 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/372 og 65/1/133.

F04 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/119 og 65/1/103.

F05 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/421, 65/1/130, 65/1/576 og 65/1/337.

F06 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/304, 65/1/330 og 65/1/132.

F07 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/419 og 65/111.

F08 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/373, 65/1/565 og 65/120.

F09 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/54 og 65/65.

F10 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/370 og 65/91.

F11 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/293 og 65/1/97.

F12 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/351 og 65/1/47.

F13 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/291, 65/1/277 og 65/1/621.

F14 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/299 og 65/1/302.

F15 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/252, 65/1/253, 65/1/254 og 65/1/297.

F16 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/350, 65/1/506 og 65/41.

F17 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/366 og tomt nr. 7 og 8.

F18 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/259 og 65/1/40.

F19 Felles avkjørsel

Gjelder eiendommene 65/1/273 og 65/1/249.

Vedlegg

Vedlegg 1

Trafikkforhold, trafikkhastighet og beregningsmetodikk

Anvendte trafikk tall er som vist i figur:

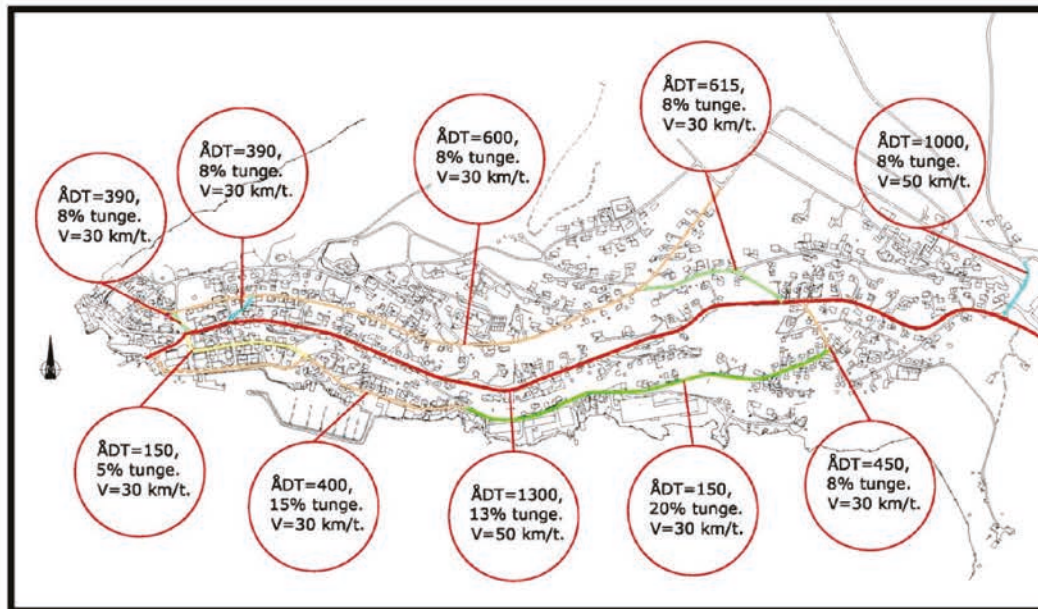
Beregningsmetodikk

Beregningene er utført ved hjelp av EDB-programmet NovaPoint STØY. Støyberegningene foregår automatisk ut fra gitte inngangsdata.

Som grunnlag for støyberegningene er det benyttet en terrengmodell basert på digitale data.

Beregningene gjelder ekvivalent støy nivå for dag-kveld-natt med 10dB/5dB ekstra tillegg på natt/kveld, Lden. Lden beregnes som årsmiddelverdi, det vil si gjennomsnittlig støybelastning over et år. Denne verdien brukes til å illustrere graden av forstyrrelse ved mulige støybelastninger.

Inngangsdata for beregningen baserer seg på radarmålinger, årsvariasjonskurve for hovedveg er hentet fra *Håndbok om trafikkberegninger* og forventet årlig trafikkvekst i henhold til NTP.



Vedlegg 2


HEMNES KOMMUNE
 LANDBRUK, PLAN OG BYGGESAK

Sjekkliste – risiko og sårbarhet ved arealplanlegging og arealbruk

Denne sjekklista bygger på fylkesmannens liste og inneholder de forhold som normalt kan ha kritisk betydning for arealforvaltningen med hensyn til risiko og sårbarhet. Lista er ikke uttømmende og det påhviler forslagsstiller eller søker å gjøre en sjølstendig vurdering av om andre forhold er relevante.

Alle punkter skal være vurdert og avklart i forhold til arealbruken. Nærmere beskrivelse og vurdering av risiko og sårbarhet skal gjøres i planbeskrivelsen.

Nyttig veiledningsmateriell i forbindelse med risiko og sårbarhet i arealplanlegging:

- Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (DSB 1994)
- Retningslinjer for Fylkesmannens bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven. Sikkerhets- og beredskapsmessige hensyn i den kommunale planleggingen (DSB 1997)
- Rundskriv GS-1/01, Rundskriv om fylkesmennenes praktisering av innsigelsesinstituttet på beredskapsområdet (DSB 2001)
- Rundskriv T-5/97, Arealplanlegging og utbygging i fareområder (MD 1997).

Sjekkliste for Reguleringsplan Rv. 808 Åsen - Torvet

Natur- og miljøforhold		
Risiko tilknyttet	ja/nei	Vurdering, henvisning
Jord-/leir-/løsmasseskred	Nei	
Kvikkleire, ustabil grunn	Nei	
Steinras, steinsprang	Nei	
Is-/snøskred	Nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	
Flomfare	Nei	
Springflo	Nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	
Mye nedbør	Nei	
Stor snømengde	Nei	
Radon	Nei	
Annet:	Nei	

Drikkevann o.a. biologiske ressurser		
Risiko tilknyttet	ja/nei	Vurdering, henvisning
Nærhet til - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m.	Nei Nei Nei	

Virksomhetsbasert sårbarhet		
Risiko tilknyttet	ja/nei	Vurdering, henvisning
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	
Olje-/gassanlegg	Nei	
Lagring av farlige stoffer f.eks. industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	
Høyspentledninger	Nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra ulike installasjoner	Nei	
Gamle fyllplasser	Nei	
Forurensset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpingsområde i sjø	Nei	

Infrastruktur		
Risiko tilknyttet	ja/nei	Vurdering, henvisning
uønskete hendelser - på veg - på jernbane - på sjø/vann - i luften	Nei Nei Nei Nei	
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	
Ulykkesbelastede veger	Nei	
Støysoner ved infrastruktur	Nei	

Strategiske / sårbare objekter Inneholder planen objekt som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en særskilt vurdering?		
Risiko tilknyttet	ja/nei	Vurdering, henvisning
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Sykehjem/omsorgsinstitusjon	Nei	
Skole/barnehage	Nei	
Flyplass	Nei	
Viktig vei/jernbane	Nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	
Havn	Nei	
Vannverk/kraftverk	Nei	
Undervannsledninger/kabler	Nei	
Bru/Demning	Nei	

Dato og sign.: Korgen 24.09.07

Trond Ø. Møllersen

PLANKART

REGULERINGSPLAN - M 1:1000/ M 1:2000







Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 15.11.2023

Kommune:	1832	Gnr:	65	Bnr:	1	Fnr:	79	Snr:	0
Eiendom/gate:	Sørlandsveien 114								

Bestilt produkt	Årsgebyr renovasjon/septik
-----------------	----------------------------

BESKRIVELSE		RENOVASJON
Type abonnement	2 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		10 797
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		31.12.2023

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



Helgeland
Avfallsforedling
IKS

Mo i Rana 15.11.2023

Kommune:	1832	Gnr:	65	Bnr:	1	Fnr:	79	Snr:	0
Eiendom/gate:	Sørlandsveien 114								

Bestilt produkt	Restanser renovasjon/septik
-----------------	-----------------------------

RESTANSER PR. I DAG	Forfallsdato	Beløp
Utestående pr. i dag renovasjon/septik(ikke forfalt)	19.11.2023	kr 2 699,20
Restanser renovasjon/septik(forfalt)		kr 0,00
Sendt til inkasso - Intrum		kr 0,00

Krav ikke sendt Intrum betales til:

Bankkonto 4516 35 96338
KID ikke forfalt 00840890104193360
KID forfalt

STADFESTET 19.10.77

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR YTTERÅSEN, HEMNESBERGET I HEMNES KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med bolighus i 2 etasjer inklusiv sokkeletasje - gesimshøyde skal ikke overstige 5,70 meter, målt fra laveste terrang ved grunnmur.
2. Garasje skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasset dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Den kan oppføres framtrukket - foran byggegrensen for bolighuset - i samsvar med planen.

Bygningsrådet kan hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

3. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinklene må ikke overstige 22°.

§ 3

1. Tomteinndeling kan bare endres av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.
2. Bygningsrådet har ansvaret for og fastsetter tomtedelingsplan for flater regulert del av boligområdet, jfr. bygningslovens § 28 nr. 4.

§ 4

Den tillatte utnyttingsgrad er på planen påført hver enkelt tomt/tomteområde. For nye tomtearealer er U= 0,27 - 0,42. For områder bebygget tidligere er U= 0,15 - 0,20.

Garasje/carport skal være inkludert.

§ 5

Det kan i samsvar med planen forlanges felles avkjørsel for 2 eller flere tomter.

§ 6

Bygningsrådet kan kreve sammenhengende gjerde mot veg for flere tomter som ligger i grense med hverandre og bestemme gjerdets plassering, høyde, utforming og farge.

§ 7

Ingen tomter må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådetets skjønn virker sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§ 8

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 9

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt med private servitutter å etablere forhold som strider imot bestemmelsene.



Jørn Ståle Pettersen
Sørlandsvegen 114
8640 HEMNESBERGET

Deres ref.:

Vår saksbehandler:
Trond StienArkivkode:
15/00675-2Dato:
11.05.2015

Svar på anmodning om ferdigattest

Det er gitt ferdigattest for tilbygg til enebolig med sekundærleiligheter.

Spesifikasjoner:

Saksnummer : 2015/675 (tidligere saksnummer 2008/1074)
Søknadsdato : 22.04.2015
Vedtaksdato : 11.05.2015
Gnr./Bnr./Fnr. : 65/1/79
Adresse : Sørlandsvegen 114, 8640 Hemnesberget
Tiltakshaver : Jørn Ståle Pettersen, Sørlandsvegen 114, 8640 Hemnesberget

Ansvarsfordeling:

Ansv. SØK : Tiltakshaver
Ansv. PRO/KPR : Tiltakshaver
: Rørlegger Pål Stian Rasmussen, Juvikvegen 13, 8640 Hemnesberget
Ansv. UTF/KUT : Tiltakshaver
: Rørlegger Pål Stian Rasmussen, Juvikvegen 13, 8640 Hemnesberget

Tiltakshaver har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom anmodning om ferdigattest datert 22.04.2015 har tiltakshaver bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse etter PBL § 93.

Med hilsen
for Hemnes kommune
Enhet tekniske tjenester

Trond Stien
Saksbehandler

Mottaker	Kontaktperson	Adresse
Mottaker Jørn Ståle Pettersen		Sørlandsvegen 114, 8640 HEMNESBERGET
Kopi til Enhet tekniske tjenester	Jon Arne Leirvik	Sentrumsveien 1, 8646 KORGEN

Postadresse
Hemnes kommune
Enhet tekniske tjenester

Besøksadresse

E-post

Telefon

Telefaks

Bankkonto
4512 05 00280

Foretaksregisteret
846 316 442
Hovedkontoradresse
Sentrumsveien 1
8646 Korgen

Tor S. Knitnes

Kommunens navn (ev. stempel)

MÅLEBREV

J nr	76/85
Målebrev nr	19s145

Målebrev over—

Gnr 65 Bnr 1 Festenr/Seksjonsnr 79

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 31.10.1986

holdt—

Kartforretning over en parsell av gnr.65/1-Prestegården
i Hemnes.

Forretningen ble rekvirert av—

Prestegårdstilsynet.

Bestyrer ved forretningen var—

Svein Erik Hjerpbakk.

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Hemnesberget den 23.07.1986.

Magnar Bakksjø.

Jan-Otto Rydland
Jan Otto Rydland.

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Eiendomskartverk

Gnr. 65 bnr. 1 FNR 79

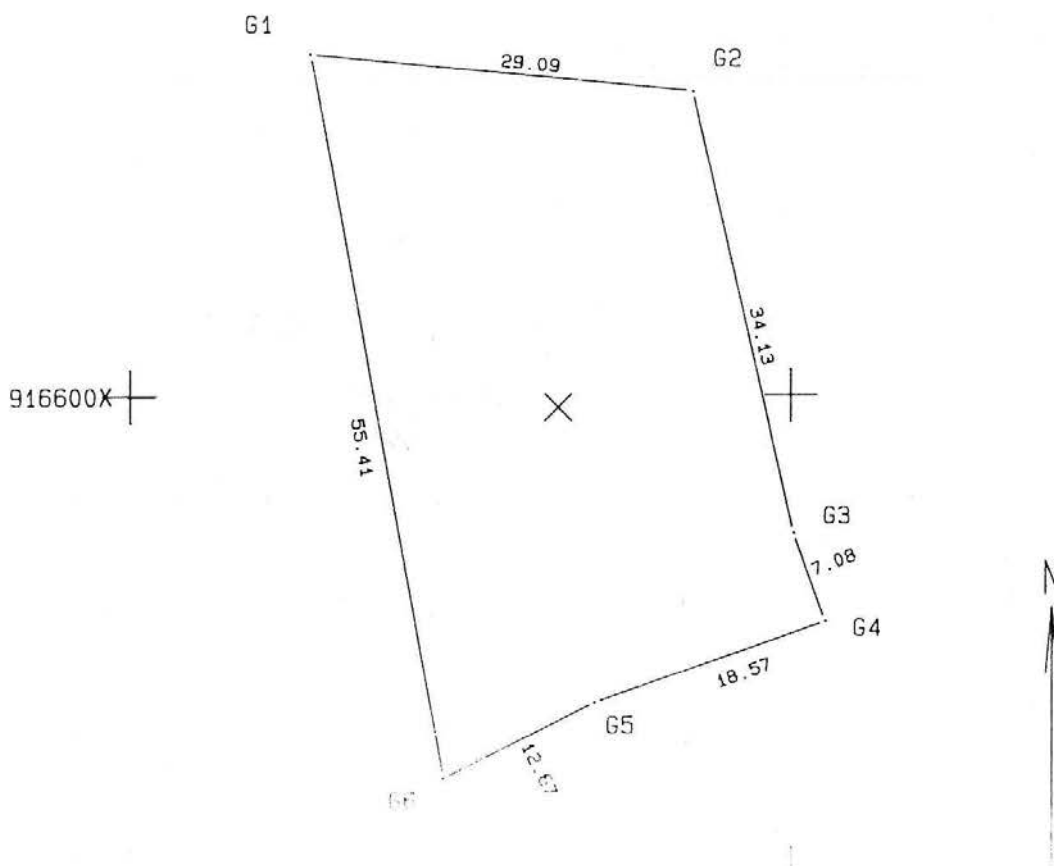
MÅLEBREVSKART

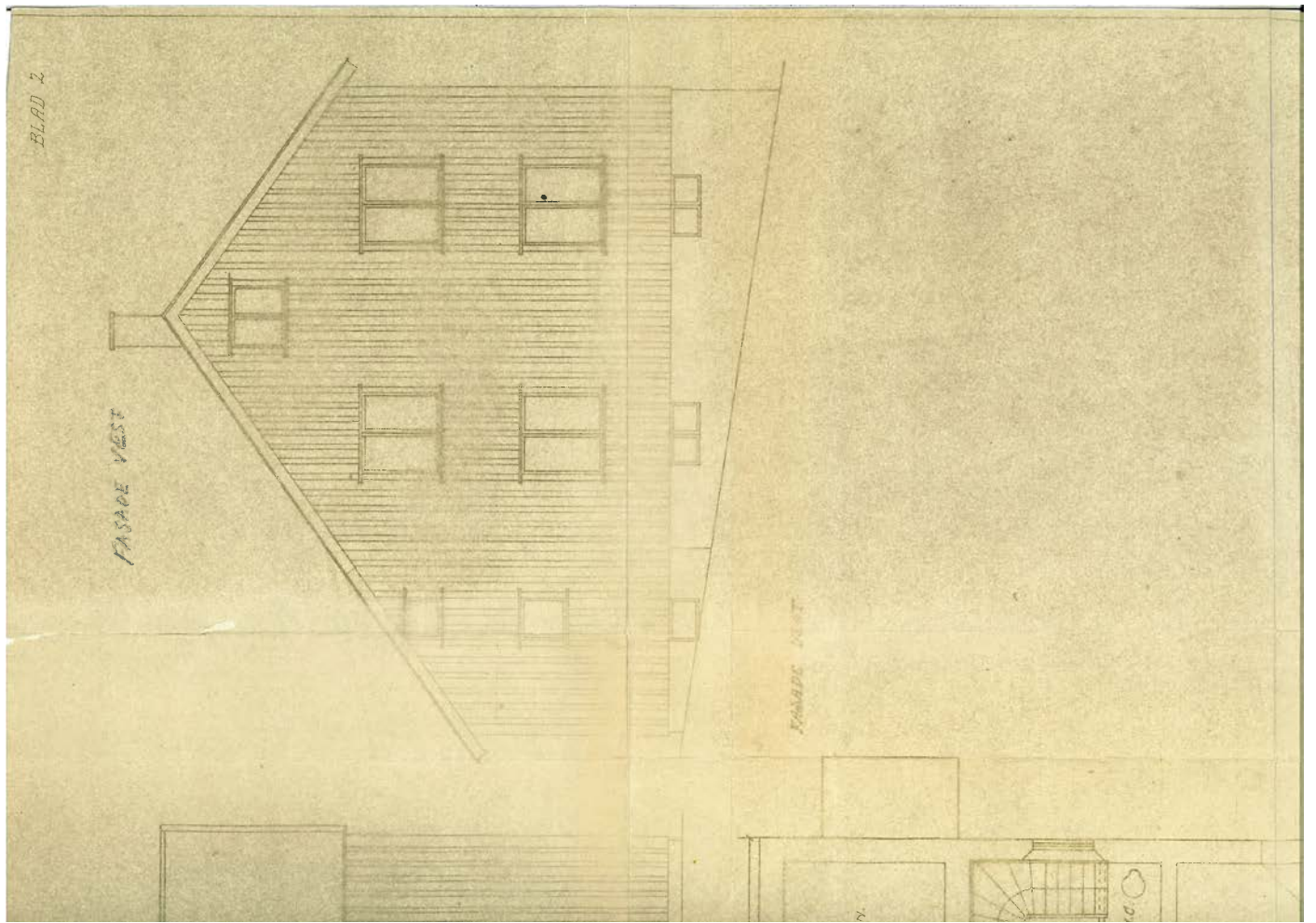
Representasjonspunkt X= 916599 Y= 19082

Koordinatsystem : NG0 akse 4 Kartblad DQ 191-1-8

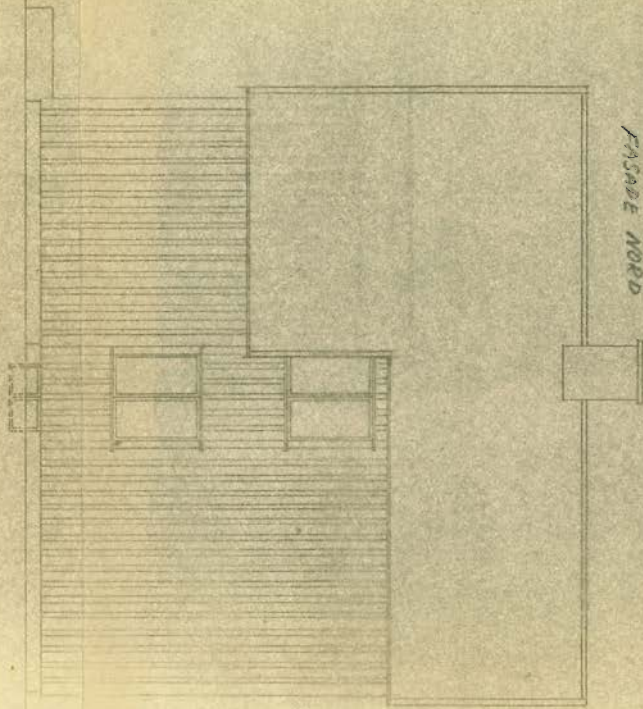
Målestokk M=1: 500 Areal 1379.6m²

	Punkt	X	Y	merking	lengde	radius
Q191108	G1	916625.72	19063.61	Jordmerke	29.09	
Q191108	G2	916622.90	19092.56	Jordmerke	34.13	
Q191108	G3	916589.64	19100.22	Jordmerke	7.08	
Q191108	G4	916582.99	19102.65	Jordmerke	18.57	
Q191108	G5	916576.92	19085.10	Jordmerke	12.67	
Q191108	G6	916571.25	19073.76	Jordmerke	55.41	



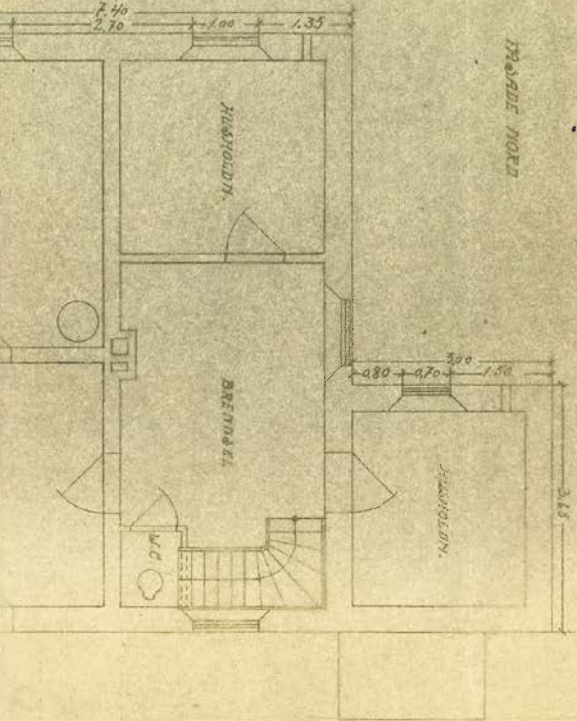


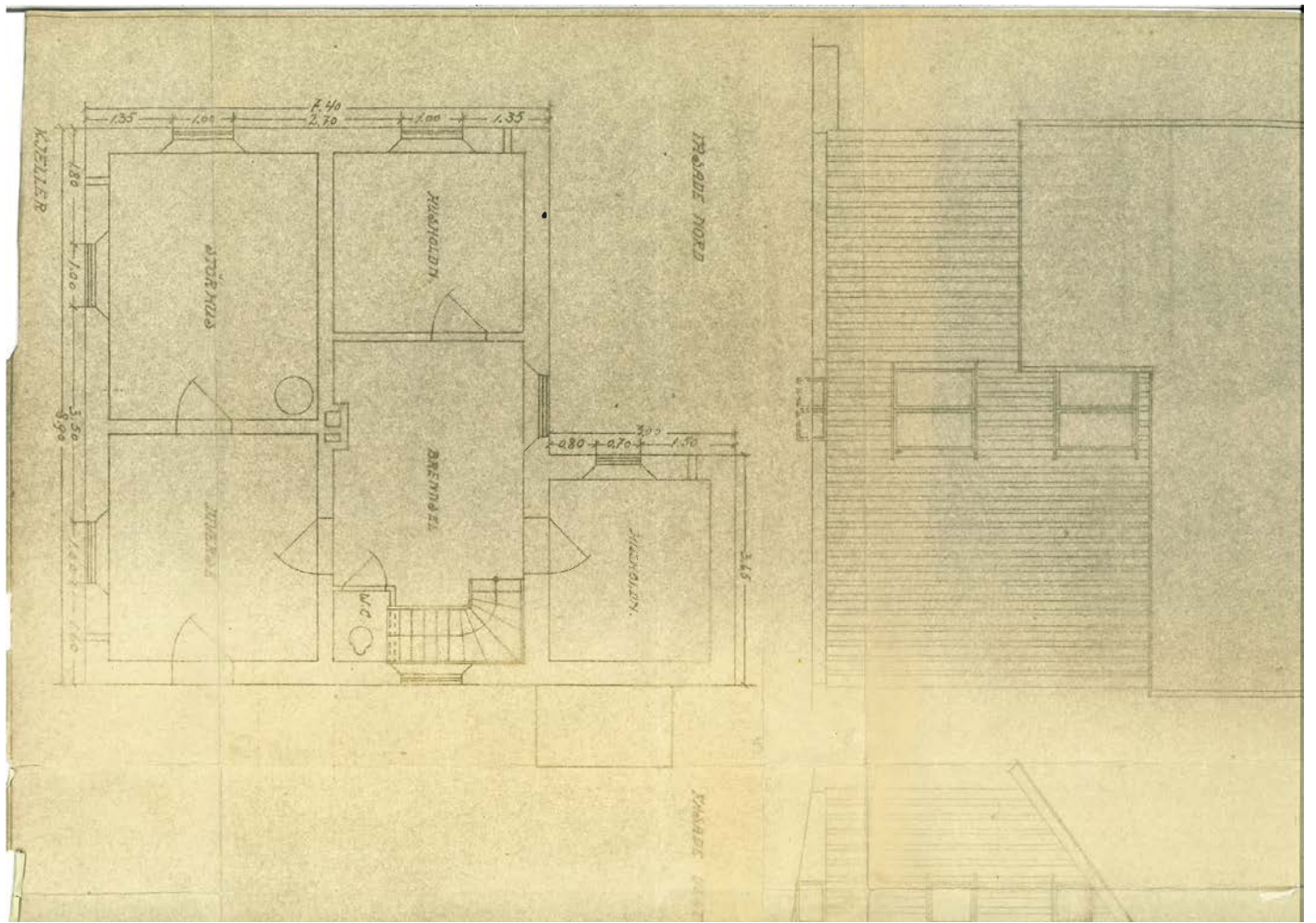
FOR M. A. HANSEN KETTERBERG.
 SKADE NR. 13259
 MÅL 1:50.
 FASADE NORD



FASADE NORD

FASADE SØR





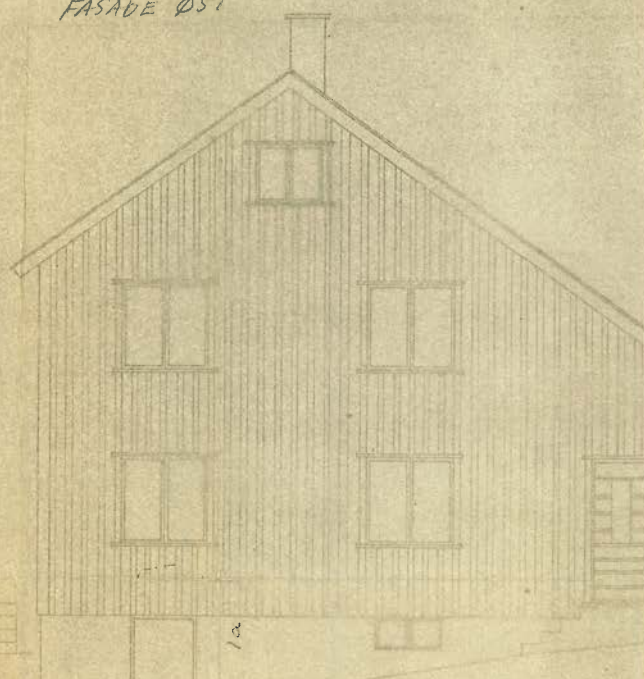
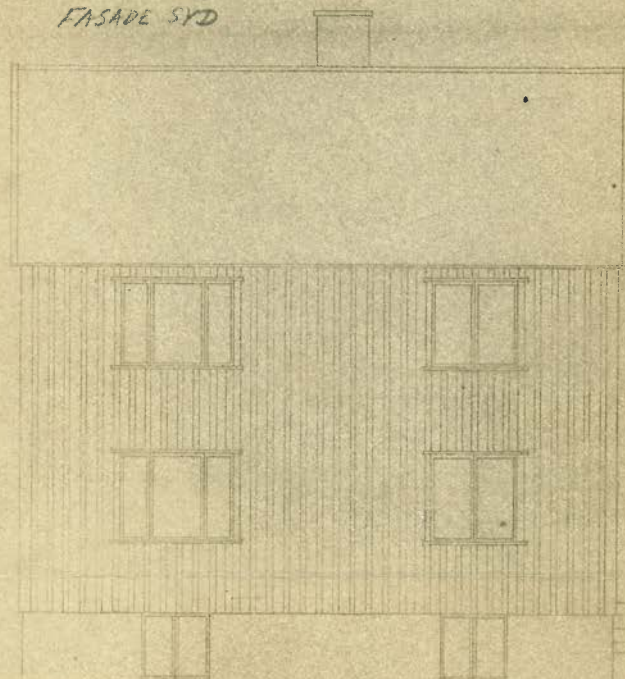
HUS FOR M. A. HANSEN, HEMMEBERGET.

SKADE NR. 13259.

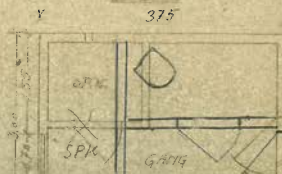
MÆ 1-30

FASADE SYD

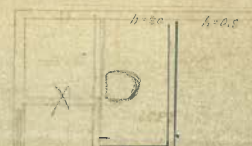
FASADE ØST



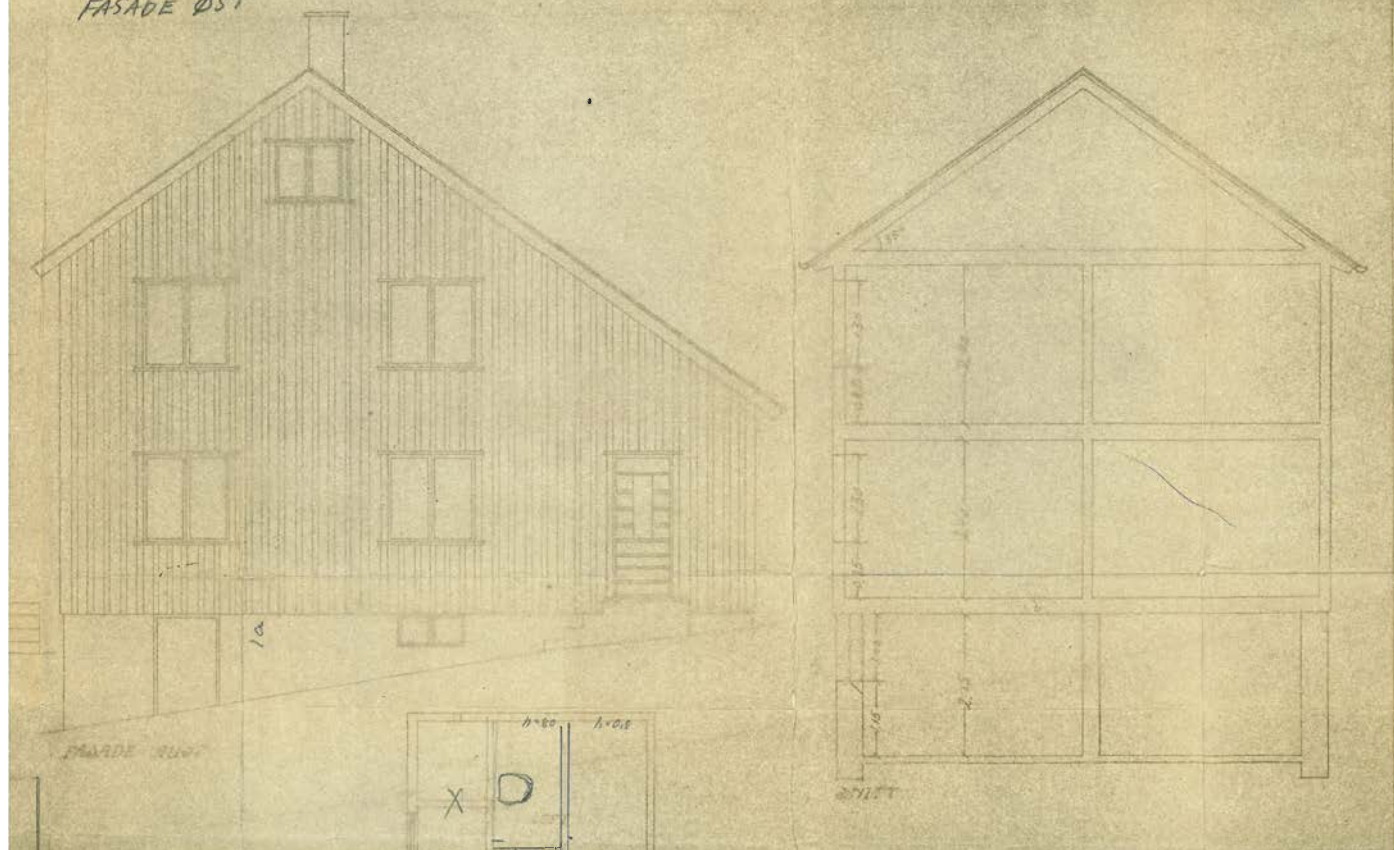
FASADE VEST

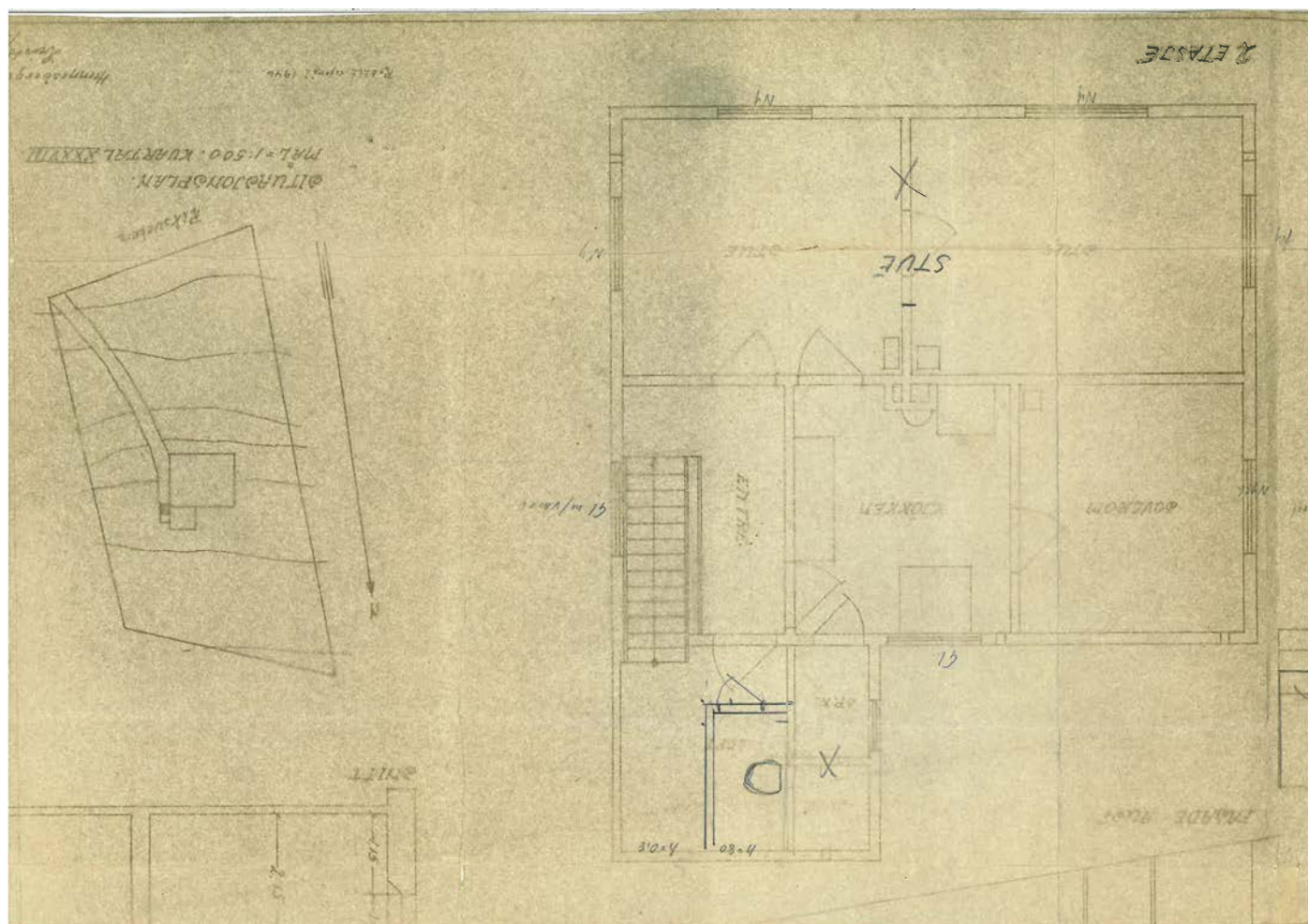


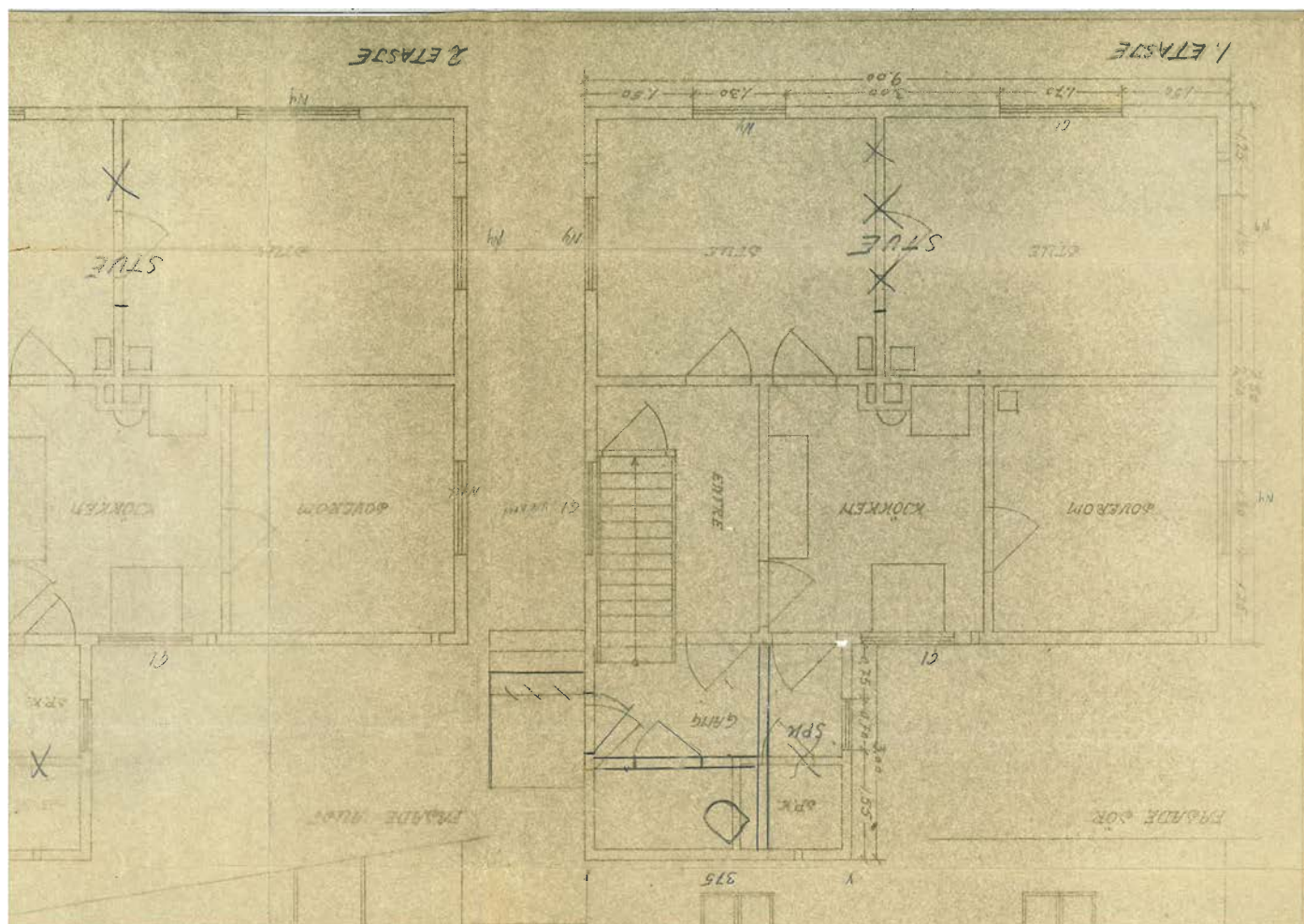
FASADE NØR



FASADE ØST







1-4

162

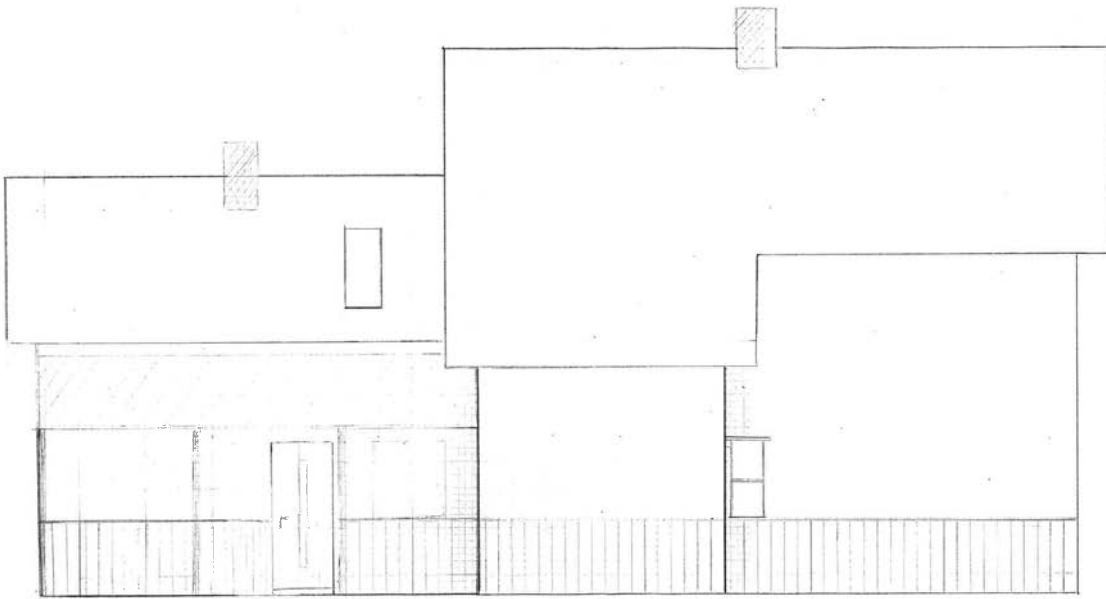


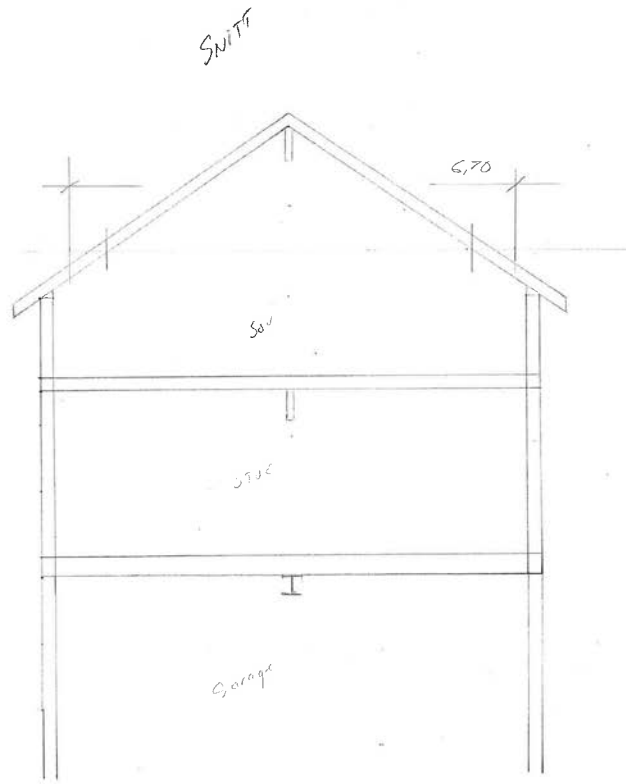
HEMNES KOMMUNE
Planavdelingen
8546 Korgen

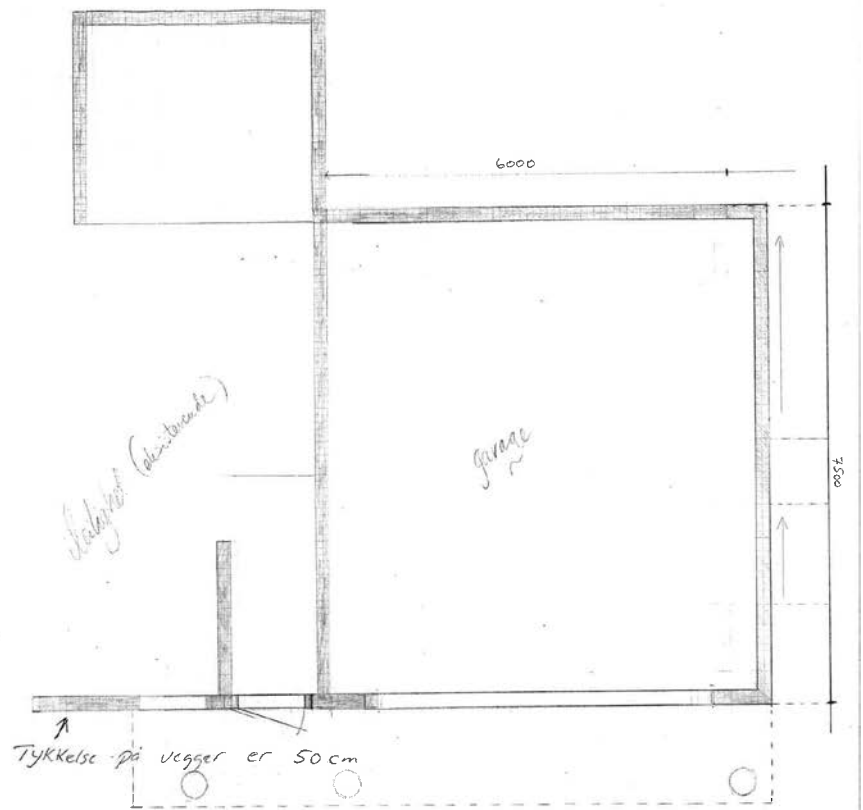
SAK-08/074 - JF. SHEN-DAT. 8/11-09

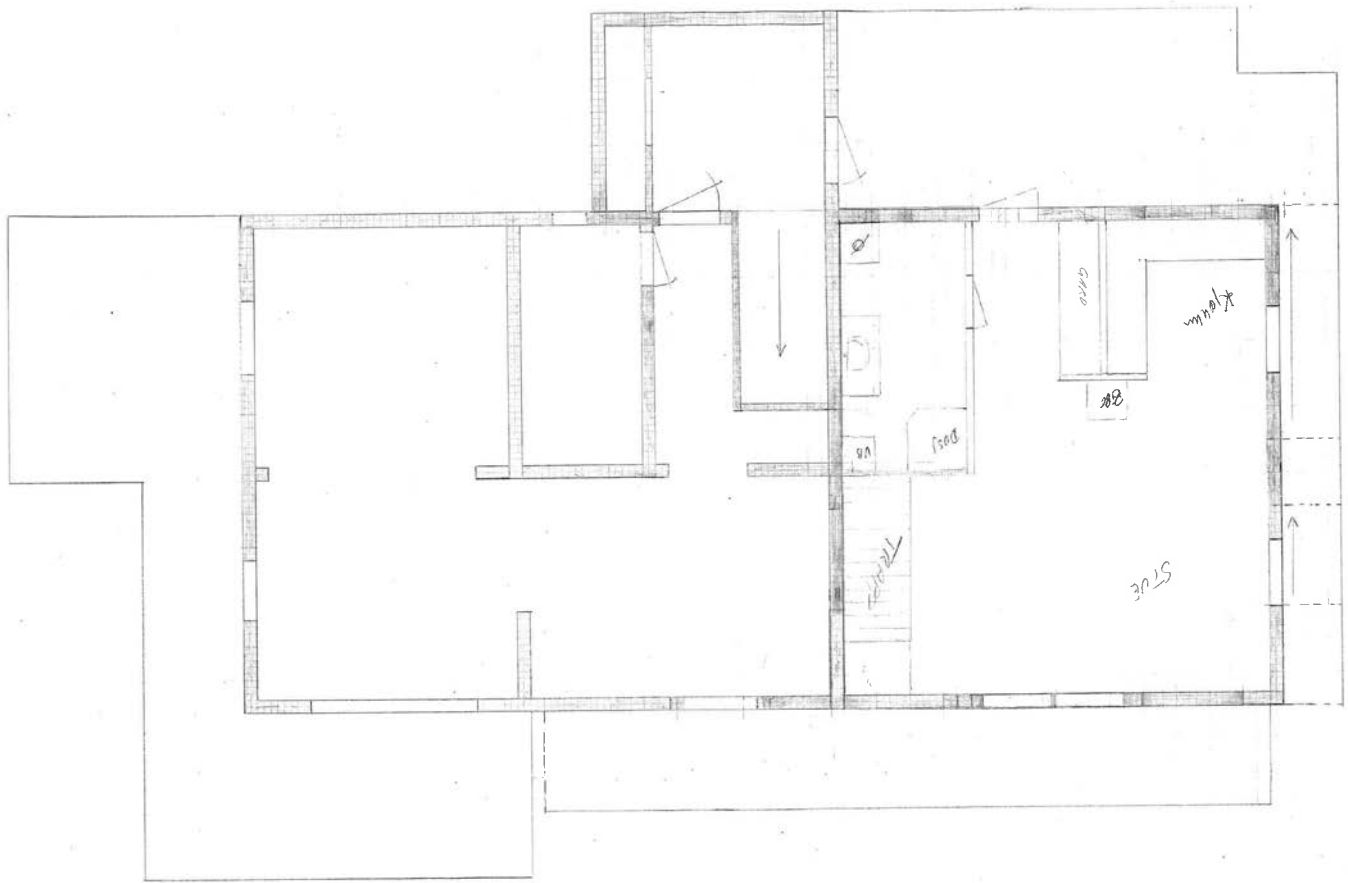


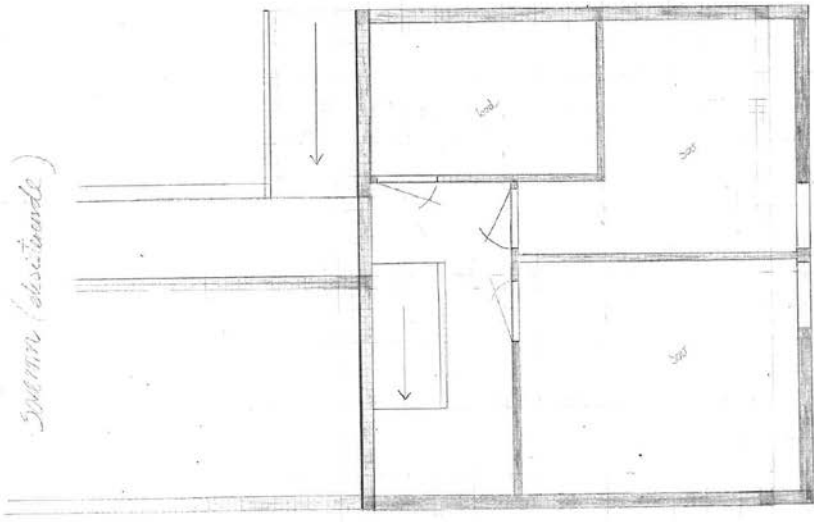












300mm (discharge)

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 65, Bruksnummer 1, Festenummer 79 i 1832 HEMNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

14.11.2023 kl. 16.37

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

14.11.2023 kl. 16.36

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2021/1047766-1/200 26.08.2021 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 4 200 000

Omsetningstype: Fritt salg

DURMICS GABOR LASZLO

FØDT: 06.03.1969 IDEELL: 1/2

DURMICSNE FALL MARIETTA HONORKA

FØDT: 30.08.1969 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2021/1201087-1/200 FORBUD MOT SALG UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1946/1506-2/72 27.11.1946	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 99 år ÅRLIG AVGIFT NOK 300 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1982/7169-1/72 02.12.1982	** NYE VILKÅR
2001/4015-4/72 16.08.2001	** NYE VILKÅR - FESTE Årlig festeavgift: 1601
2007/785474-2/200 02.10.2007	** NYE VILKÅR - FESTE Årlig festeavgift: NOK 3 258
2015/664098-2/200 20.07.2015	** NYE VILKÅR - FESTE Festetid: 0 år Årlig festeavgift: NOK 2 322
2021/1047766-2/200 26.08.2021 21:00	** NYE VILKÅR - FESTE

Gårdsnummer 65, Bruksnummer 1, Festenummer 79 i 1832 HEMNES kommune

Årlig festeavgift: NOK 2 671
Bestemmelser om regulering av leien

2021/1047798-1/200 26.08.2021 **PANTEDOKUMENT**
21:00

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 4 200 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 NORD-NORGE
ORG.NR: 952 706 365

2021/1201087-1/200 28.09.2021 **FORBUD MOT SALG UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
21:00

GJELDER FESTE
Rettighetshaver: HEMNES KOMMUNE
ORG.NR: 846 316 442
Eiendommen kan pantsettes
Bestemmelse om varighet

GRUNNDATA

Ingen grunndata registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 1, Festenr 79	Kommune:	1832 Hemnes
Adresse:		Grunnkrets:	103 Odden-Myra
Veiadresse:	Sørlandsvegen 114, gatenr 1001 8640 Hemnesberget	Valgkrets:	5 Hemnesberget
		Kirkesogn:	10030501 Hemnes
		Tettsted:	7621 Hemnesberget

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	27.11.1946	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 378,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning: 29.08.2017	Berørt	1832/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 14.01.2020	Berørt	1832/64/2	0,0
		Berørt	1832/64/5	0,0
		Berørt	1832/65/1	0,0
		Berørt	1832/65/1/79	0,0
		Berørt	1832/65/1/362	0,0
		Berørt	1832/65/1/372	0,0
		Berørt	1832/65/40	0,0
		Berørt	1832/163/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 29.08.2017	Berørt	1832/65/1	0,0
	Matrikkelført: 14.01.2020	Berørt	1832/65/1/79	0,0
		Berørt	1832/65/1/103	0,0
		Berørt	1832/65/1/350	0,0
		Berørt	1832/65/1/506	0,0
		Berørt	1832/65/119	0,0
		Berørt	1832/163/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 24.02.2014	Avgiver	1832/65/1	-560,3
	Matrikkelført: 24.02.2014	Berørt	1832/Eierløs(e) teig(er)	0,0
		Berørt	1832/65/1/79	0,0
		Berørt	1832/65/1/582	0,0
		Berørt	1832/65/40	0,0
		Berørt	1832/65/125	0,0
		Tidligere festegrunn	1832/65/1/583	0,0
		Mottaker	1832/65/202	560,3
Oppmålingsforretning	Forretning: 16.01.2014	Berørt	1832/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 26.02.2014	Berørt	1832/65/1	0,0
		Berørt	1832/65/1/79	0,0
		Berørt	1832/65/1/350	0,0
		Berørt	1832/65/1/372	0,0
		Berørt	1832/65/1/500	0,0
		Berørt	1832/65/1/506	0,0
		Berørt	1832/65/119	0,0
		Berørt	1832/163/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: 16.01.2014	Berørt	1832/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført: 25.02.2014	Berørt	1832/64/2	0,0
		Berørt	1832/64/3	0,0
		Berørt	1832/64/5	0,0
		Berørt	1832/64/11	0,0
		Berørt	1832/64/16	0,0
		Berørt	1832/65/1	0,0
		Berørt	1832/65/1/79	0,0
		Berørt	1832/65/1/372	0,0
		Berørt	1832/163/1	0,0
Feilretting	Forretning: 07.01.2007	Berørt	1832/65/1/79	0,0
	Matrikkelført: 07.01.2008	Berørt	1832/65/1/477	0,0
		Berørt	1832/65/1/506	0,0
Planlagt fradeling	Forretning: 27.11.1946	Avgiver	1832/65/1/79	-222,0
Etablering av feste	Forretning: 27.11.1946	Avgiver	1832/65/1	-1 379,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1832/65/1/79	1 379,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørlandsvegen 114	U0101	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Sørlandsvegen 114	H0101	Bolig	173,0	Kjøkken	5	1	1
Sørlandsvegen 114	H0102	Bolig	92,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	214,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	324,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	324,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	3
Bygningsnr:	188227260			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		105,0		105,0				
H01	2		113,0		113,0				
H02			106,0		106,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

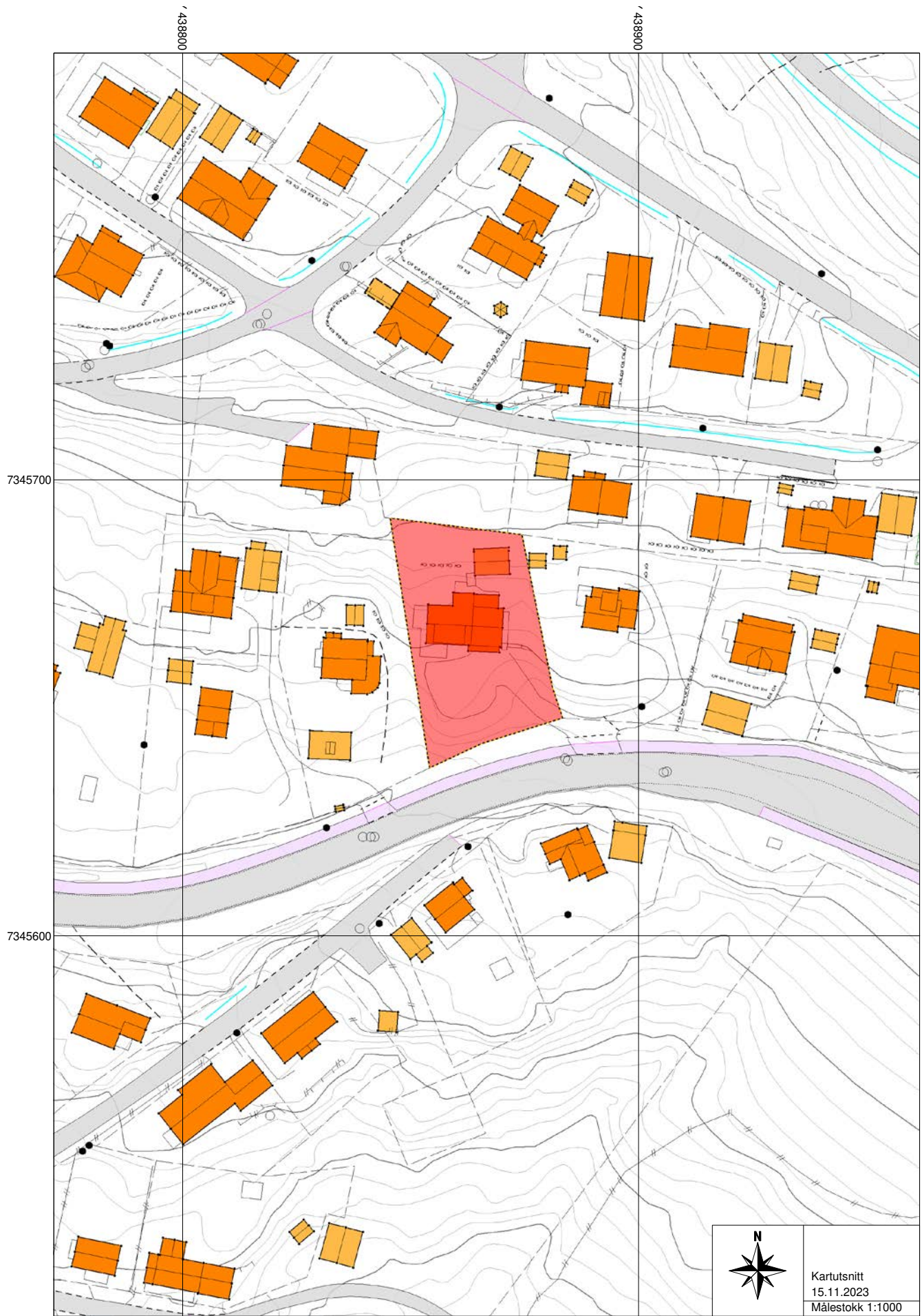
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	188227252			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,0	47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.







Hemnes Kommune

Adresse Postboks 100, 8646

Telefon 75197000

Utskriftsdato: 15.11.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 79

Adresse: Sørlandsvegen 114, 8640 HEMNESBERGET

Referanse: 264/3002745/100-23-0049 Sørlandsvegen 114

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hemnes Kommune

Adresse Postboks 100, 8646

Telefon 75197000

Utskriftsdato: 15.11.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 79

Adresse: Sørlandsvegen 114, 8640 HEMNESBERGET

Referanse: 264/3002745/100-23-0049 Sørlandsvegen 114

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		8374
Avløp		11429
Renovasjon	Ekstern leverandør	Helgeland avfallsforedling IKS
Branntilsyn, feiing		849
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hemnes Kommune

Adresse Postboks 100, 8646

Telefon 75197000

Utskriftsdato: 15.11.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 Gårdsnr.: 65 Bruksnr.: 1 Festenr.: 79

Adresse: Sørlandsvegen 114, 8640 HEMNESBERGET

Referanse: 264/3002745/100-23-0049 Sørlandsvegen 114

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	1724	20.11.2023
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar
Gjelder termin 10, oktober 2023

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Hemnes Kommune

Adresse Postboks 100, 8646

Telefon 75197000

Utskriftsdato: 15.11.2023

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 79

Adresse: Sørlandsvegen 114, 8640 HEMNESBERGET

Referanse: 264/3002745/100-23-0049 Sørlandsvegen 114

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sørlandsvegen 114
8640 HEMNESBERGET**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen**Oppdragsnummer:** 1802240009**Telefon:** 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

17.06.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre