



aktiv.

Sørlandsvegen 76, 8640 HEMNESBERGET

**Lekker enebolig, bygd 2011 med
fabelaktig panoramautsikt, 2
stuer, 2 bad, 3 soverom og anneks!**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-
Omkostn.: Kr 82 512,-
Total ink omk.: Kr 3 332 512,-
Årlig festeavgift: Kr 14 146,-
Selger: Christina Madelen
Antonsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 179/179 kvm
Tomtstr.: 1609.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 10
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1802250044

Lekker enebolig, bygd 2011 med fabelaktig panoramautsikt, 2 stuer, 2 bad, 3 soverom og anneks!

Lekker enebolig, bygd 2011!

- Fantastisk panoramautsikt
- Boligen er oppført i 2011 (oppført i all hovedsak på tidligere grunnmur fra 1940)
- Moderne, flott og gjennomgående god standard
- Boligen har to stuer, begge med fantastisk utsikt
- Det er lagt stor vekt på stilrene farger i gulv, vegger og tak gjennom boligen
- Vannbåren varme (jord til vann)
- Åpen stue/kjøkken løsning, samt hvitevarer av høy kvalitet på kjøkkenet, som er av merket Nettoline
- Boligen har mange store vindusflater i begge etasjene, noe som gir mye naturlig lys og man får nyte den spektakulære utsikten fra alle rom i huset
- I hagen er det et hyggelig og sjarmerende anneks
- Altan på ca. 19,9 m²
- Badstue
- Sentralstøvsuger
- 2 inngangspartier, ett til/fra sokkeletasje og ett til/fra hovedetasje



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	94
Energiattest	99
Nabolagsprofil	117
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 49 m² Uinnredet kjellerrom/ teknisk rom, Bad/wc/vaskerom, Badstue, Bod (ikke måleverdig)

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entré/trappegang, Bad/wc, Soverom, Stue/kjøkken (åpen løsning)

2. etasje

BRA-i: 52 m² Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse/balkong

Ikke målbare arealer

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 14,4 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling.

Det bemerkes også at ca. 7,1 m² av gulvarealet i sokkeletasjen ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde (under 1,90 meter).

Begge nevnte arealer er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Eneste unntaket er at i loftsetasjen er det inntegnet et toalettrom. Dette rommet eksisterer ikke til fordel for ei større loftstue. Denne endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

Det bemerkes at sokkeletasjen i all hovedsak er av eldre årgang (ca. 1940) etter at opprinnelig bolig for en del år tilbake brant ned. Ny bolig ble da bygd oppå den gamle grunnmuren. Det foreligger ikke tegninger av sokkeletasjen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1609.4 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 1 609,4 m².

Tomten er skrånende mot sør.

Årlig festeavgift

Kr 14 146

Festetid

99-år.

Skal festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet.

Regulering av festeavgift

Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.03.2038.

Festeavgiften er KPI-regulert.

Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens 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

14.08.1939.

Beliggenhet

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

Fantastisk panoramautsikt!

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.

Fra boligen er det fritt utsyn mot sør og sørvest, mot Sundsholmen og videre inn i Elsfjorden.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Adkomstveien er noe bratt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 2011, bygd over 3 plan.
Det bemerkes at sokkeletasjen i all hovedsak er av eldre årgang (ca. 1940) etter at opprinnelig bolig for en del år tilbake brant ned.
Ny bolig ble da bygd oppå den gamle grunnmuren.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/ villaeiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Hemnes barnehage (1-5 år)
Frikultbarnehagen Hemnes (1-5 år)
Hemnes sentralskole (1-10 kl.)
Polarsirkelen vgs. - Mjølan
Mosjøen vgs - avd. Marka

Skolekrets

Hemnes

Offentlig kommunikasjon

Hemnes Skjeran, Linje 200, 321.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong (fra ca. 1940) og ferdigisolerte grunnmurselementer.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Verditakst

Kr 3 250 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

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

Ja, kun av faglært. Reparasjon etter rørskade i 2024. Rørco.

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

Ja. Ved mye nedbør/snøsmelting kan det forekomme noe fuktinnsig i innerste bod kjeller.

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

Ja, kun av faglært. Ny kurs på ovner kjøkken. Hemnes elektriske.

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

Ja. Det blir foretatt fullstendig el kontroll før salg.

Tilleggs kommentar:

Viser til grundig takstrappport.

Innhold

Enebolig: Entré, 2 Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Loftstue, 2 Bod, Kott, Badstue

Andre bygg: Anneks/ hagestue med sovesofa, Uthus

Bruksareal andre bygg: 26 m²

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 KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Det er avvik:

Taket ble kun besiktet fra bakkenivå da det ikke var stige tilgjengelig på eiendommen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

Det er ikke etablert lusing/musebånd bak kledningen.

Utvendig > Dører

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør: Minde sår i karmen.

Dør, sokkeletasje: Døren er utvendig værslitt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen innenfor en diameter av 2 meter er 12 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er 14 mm. Dette er litt mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Største målte planavvik i loftsetasjen innenfor en diameter av 2 meter er 12 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er 18 mm. Dette er mer enn NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen har ikke blitt feiet de siste fire årene opplyser eier.

Innvendig > Kryp kjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Krypkjeller har kun en ventil.

Noe hvit soppvekst i stubbloftsplater. Dette skyldes trolig for dårlig ventilering av krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverommet og sokkeletasje i hovedetasjen, samt dør til bad/wc/vaskerom subber mot dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

TG2 settes på grunn av soilrør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom hovedetasje og sokkeletasjen.

Automatsikringer.

El-skap plassert i sokkeletasjen.

Automatsikringer og måler.

63 amp hovedsikring.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik:

Stedvis avflassing og riss i maling/puss.

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.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Det er avvik:

Fuktsvell i utforing og belistning ved dør.

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

Noe utettheter i elastisk fug i hjørne.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Det er avvik:

Det er ikke silikonert mot dørterskel.

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning
Det er avvik:
Det er ikke tettet mellom servant og vegg.
Skuffen i innredningen kommer i konflikt med avløpsrøret under servanten.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken (åpen løsning) > Overflater og innredning
Det er avvik:
Visuell sår/skade i koketoppen.
Fronter er noe ujevnt montert.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling
Det er avvik:
Veggplater er montert uten tilhørende bunnlist og tetting ned mot gulvet.
Manglende hjørnelist mellom veggplater.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
Det er avvik:
Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk men støpt betongsåle, og dermed ingen risiko for råteskader i underliggende konstruksjon.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Det er avvik:
Det er ikke tettet mellom servant og vegg.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Overflater og konstruksjon
Det er avvik:
Konstruksjonsoppbygningen av badstuen er ikke kjent, det er viktig at badstuer bygges riktig iht. godkjente løsninger for å sikre at det ikke påføres fuktskader på konstruksjonen.

Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Teknisk anlegg

Det er avvik:

Ovnen var demontert ved befaring.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

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.

Skjevheter og råteskader i søyler.

Måten søylene er fundamentert mot bakken på gjør disse svært fuktutsatt.

Stedvis malingsavflassing i rekkverket. Begynnende svekkelser her.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige trapper

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:

Trappen mangler gelender/håndløpere.

Noe knirk i trappen.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje:

Deler av trappen mangler gelender/håndløper.

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn.

Lysåpninger som overstiger 10 cm i gelenderet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er avvik:

Fukt/vanninnslag i sokkeletasjen, spesielt ved hjørnet mot nordvest.

Bygningen er oppført på fjell og vannet vil følge fjellet, dette kan være vanskelig å stoppe helt.

Det foreligger krav om separering av drensvann og kloakken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold

Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er ikke etablert tilfredsstillende fall vekk fra bygningskroppen på fasaden mot nord.

Se sammenheng med punktet drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

På grunn av plastflisene som er lagt på gulvet, er det vanskelig å komme til sluken uten å fjerne plastflisene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber/bredbånd.

Ny eier må påberegne kostnader for overføring av eksisterende abonnement, eller bestilling av eget, nytt abonnement.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Solforhold

Boligen ligger i all hovedsak vendt mot sør, og har meget fine solforhold.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom

(P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og vannbåren varme.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 16 618

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

I tillegg kommer årsgebyr til HAF, ca 6 993,-

Formuesverdi primær

Kr 771 746

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 086 984

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 1, festenummer 373 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:

14.08.1939 - Dokumentnr: 1270 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 88

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1954/1043-1/72

Nye vilkår

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 12 838

Bestemmelser om regulering av leien

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 12 680
Bestemmelser om regulering av leien

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 11.01.2013.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.01.2013.

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.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligområde iht. reguleringsplan for "Kommunedelplan for Hemnesberget". Plan-ID: 2001101. Ikrafttredelse 22.11.2001. Litt av tomt ligger innenfor trafikkformål i 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.

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.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

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

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

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 250 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 265 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 268 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 512

Betalingsbetingelser

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

04.06.2025



Uteområdet

aktiv.



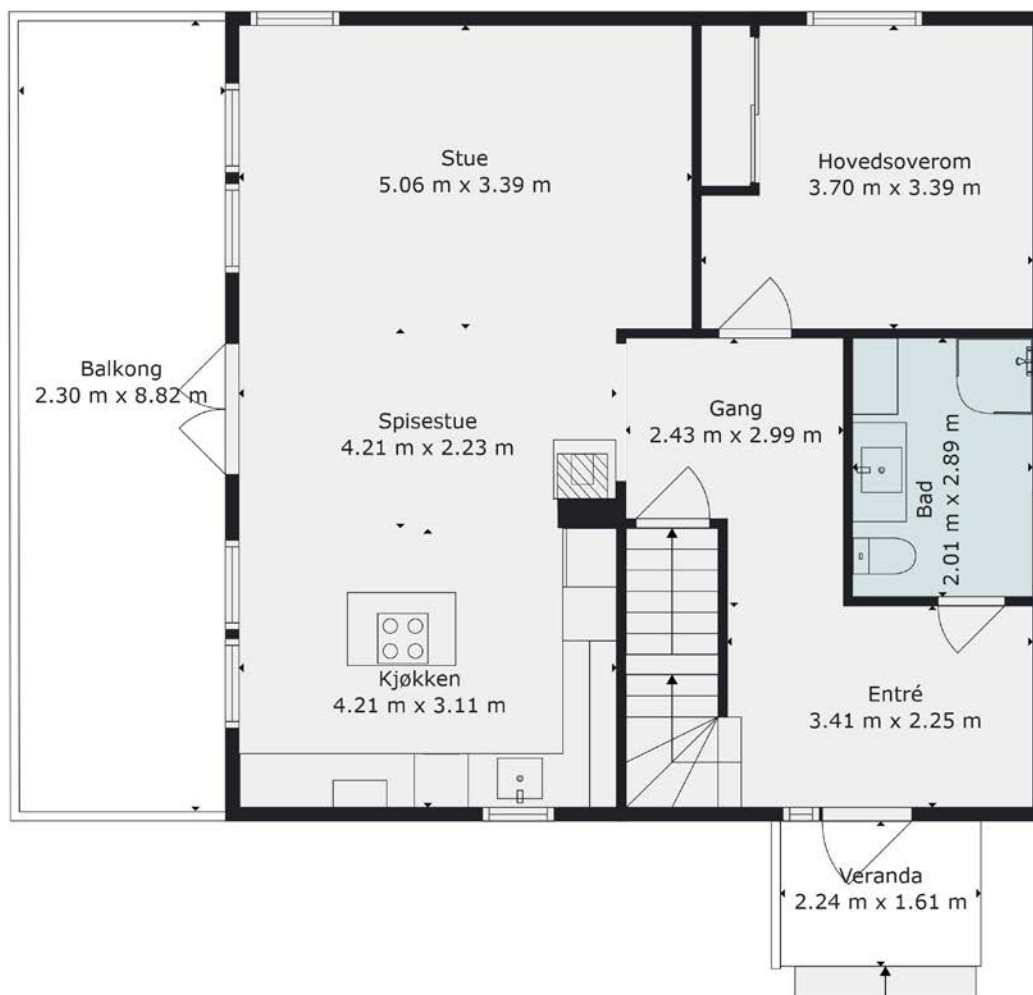






1. etasje

aktiv.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



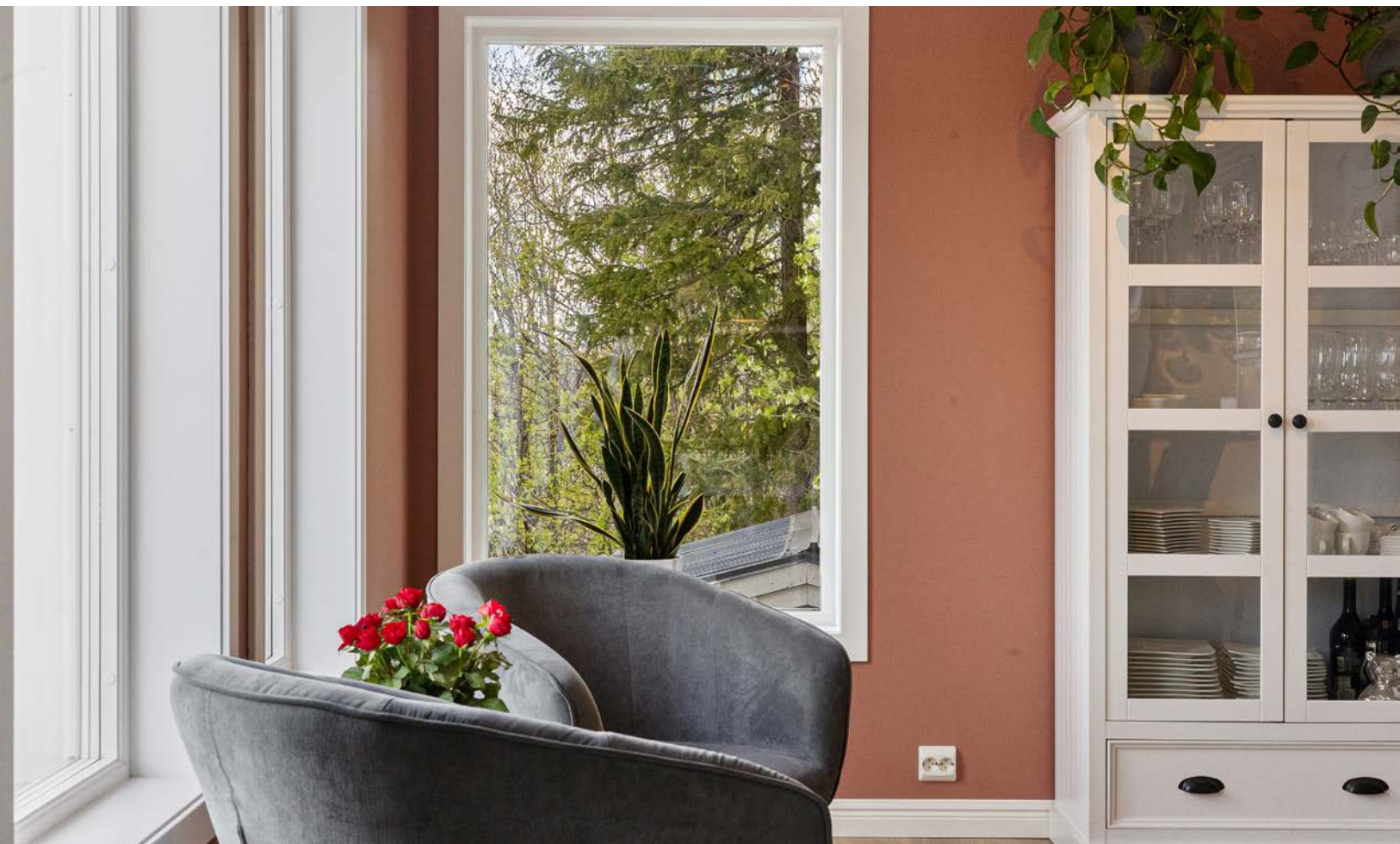




















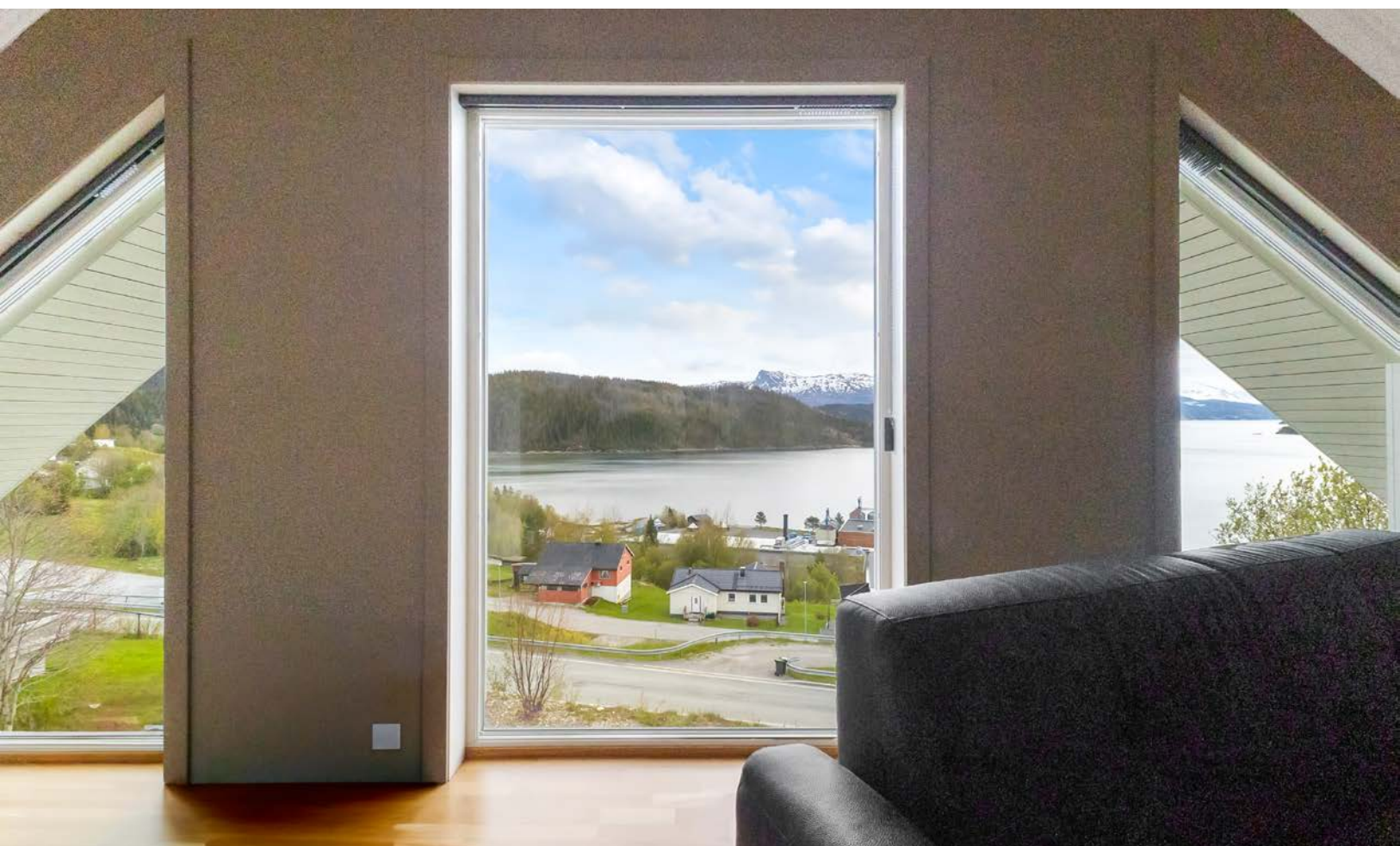


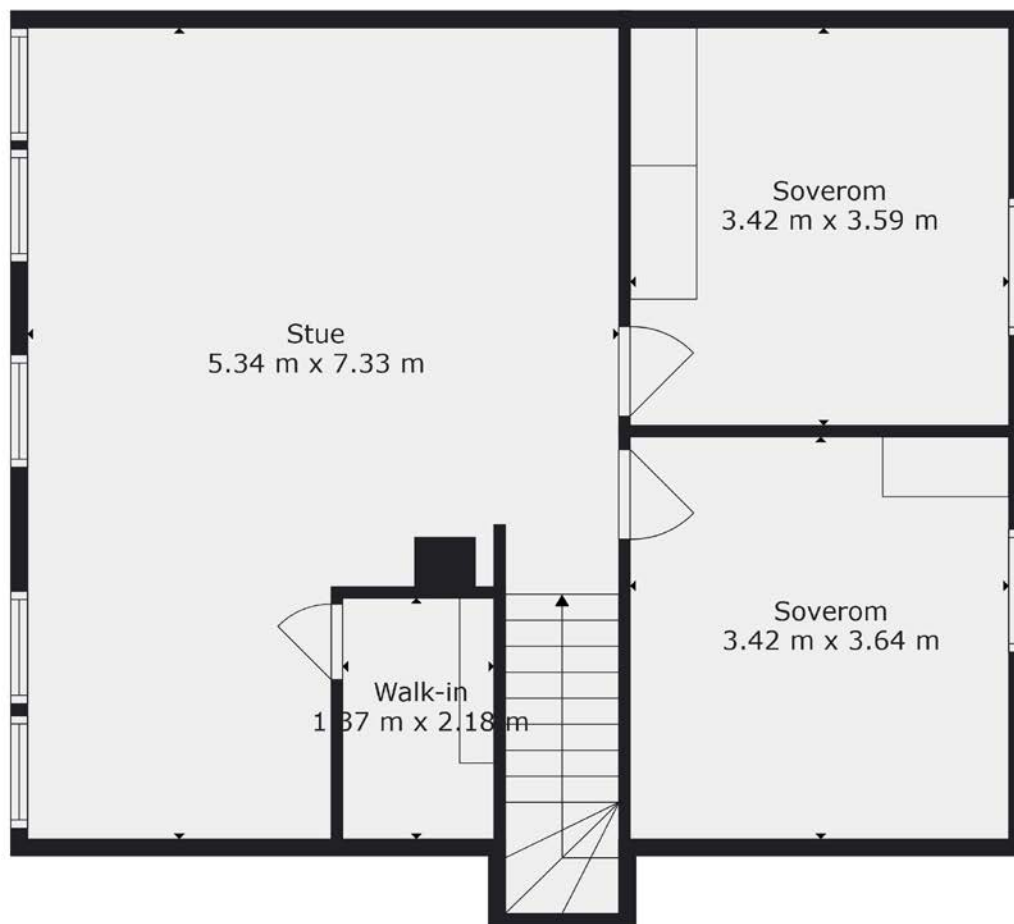




2. etasje

aktiv.





3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





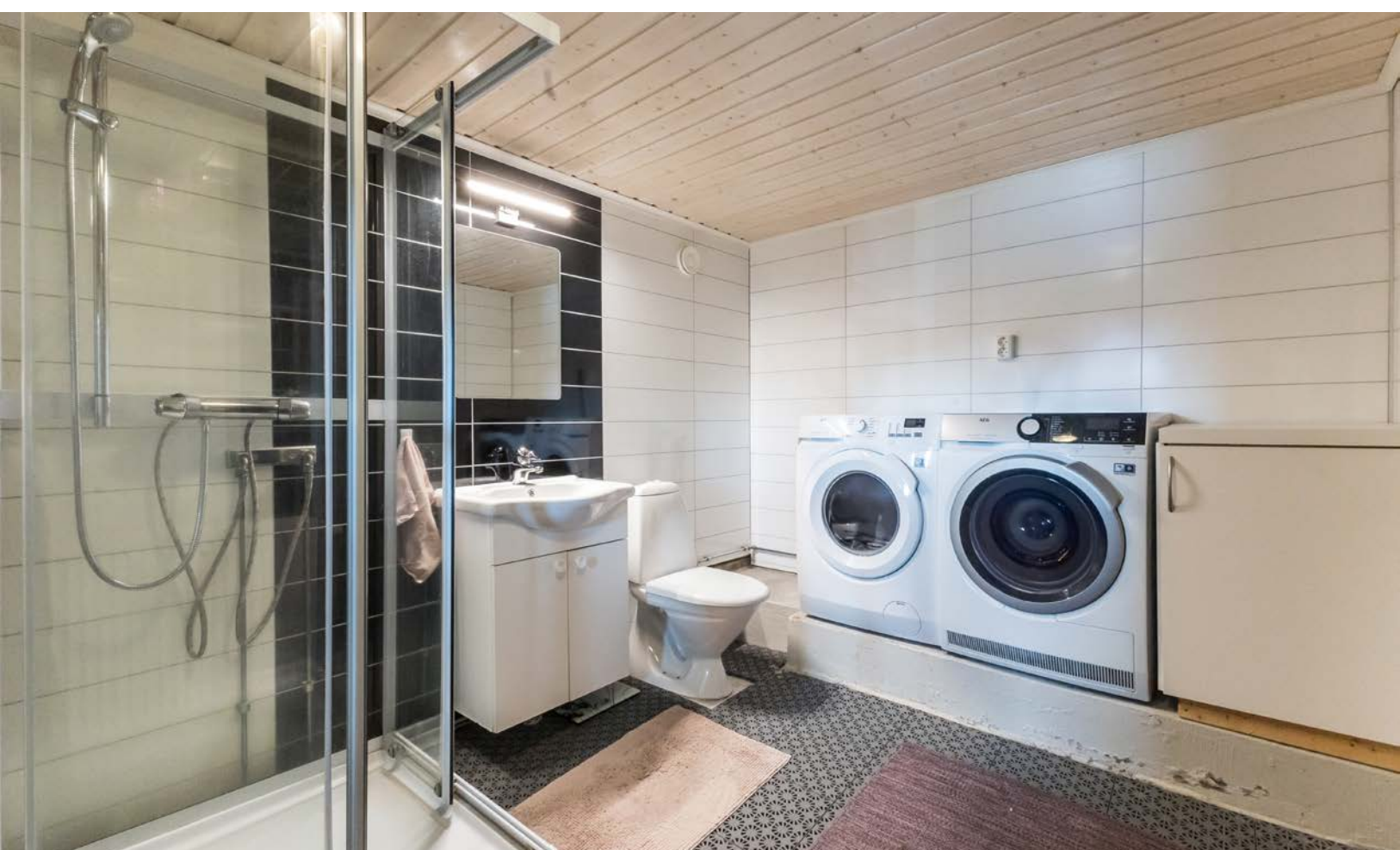


Kjeller

aktiv.









Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Sørlandsvegen 76, 8640 HEMNESBERGET



HEMNES kommune



gnr. 65, bnr. 1, fnr. 373

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 179 m²



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 12315-2293

Referansenummer: UY8961

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra byggeår.
Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Stigetrinn til pipen.
To luftehatter og snøfangere på taket.
Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 20 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av duk.
Loftskillet er isolert med ca. 25-30 cm isolasjon (innblåst isolasjon).
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i loftstuen.
Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår. Ved befaring var det solfilm på det ene (midtre) vinduet fasade sør i loftsetasjen. I ettertid har nåværende eier forsøkt å fjerne denne solfilmen.
Vinduet er ikke inspisert etter dette. Nærmere undersøkelser anbefales.
Malt isolert hovedinngangsdør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Døren har kodelås.
Malt isolert to-fløyet terrassedør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Malt isolert dør i sokkeletasjen med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Altan på ca. 19,9 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 96 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre. Adkomst via dør fra stue/kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser, laminat og parkett.
Gulvvarme: Vannbåren varme i samtlige rom i hovedetasjen.
Vegger er tekket med malt tapet, malt panel og malte flater.
Himlinger er tekket med malt panel og malte plater.
Gulv/etasjeskillere av trebjelkelag i hovedetasjen og loftsetasjen.
Gulv av støpt såle mot grunnen i sokkeletasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har ett innvendig elementpipeløp som strekker seg fra hovedetasje og over tak.
Sotluke montert i hovedetasjen.
Pipeløpet har et fastmontert ildsted, peis-ovn i hovedetasjen.
Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Sokkeletasje: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt. Etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Krypkjeller med innvendig adkomst under deler av boligen.
Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp med sving. Teppehalvmåner i inntrinn.
Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje: Lakkert åpen tretrapp med sving. Kryssfinerplater i opptrinn. Stående gelender og veggmontert håndløper.
Malte speildører. Heltre speildør til bad/wc/vaskerom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc i hovedetasje:
Baderommet er fra 2011. Dokumentasjon ikke fremvist.
Vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med malt panel.

Gulvet er tekket med fliser.

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

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.

membran uten dokumentert utførsel.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett fra 2021.

Laminert skrog med slett front under servanten.

Belysning over speil.

Sanitetsinstallasjoner og innredning er fra byggeår.

Baderommet har mekanisk avtrekk i yttervegg og naturlig

ventilasjon via luftespalte under døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.

Bad/wc/vaskerom i sokkeletasje:

Våtrommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himling er tekket med beiset panel.

Betonggulvet er tekket med avtgbare plastfliser.

Det er plastsluk.

Ikke noen form for tettesjikt.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett fra 2021.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Laminert skrog med slette fronter under servanten. Belysning over speilet.

Baderommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat fra 2024.

Vegger er tekket med malte flater. Vegger i kjøkken og stue ble sist malt i 2024.

Himling er tekket med malt panel.

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Integrert koketopp med induksjon stekeovn, mikrobølgeovn og

kjøøl/frysenskap.

Kjøkkenøy med integrert koketopp.

Oppvaskum med ett-greps blandebatteri.

Integrert oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen og hvitevarer er fra 2018.

Kjøkkeninnredningen er av merket Nettoline.

Belysning fra 2024 i himling i kjøkkenet.

Koketopp med integrert avtrekk fra 2018. Avtrekket blir ledet ut.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Malt betong på gulvet.

Vegger er tekket med panel og skiferheller.

Himling er tekket med panel.

Badstuen har ukjent konstruksjonsoppbygning.

Badstueovn fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran plassert i sokkeletasjen.

Avløpsrør av plast og soil i følge tidligere salgsopplysninger.

I 2024 oppstod det vannskade i kjøkkenet, dette førte til en forsikringssak. Årsaken var avløpsrør fra kjøkkenet som ikke var tilfredsstillende sammenkoblet.

Hovedetasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg i soverommet.

Loftetasjen har naturlig ventilasjon via yttervegger i soverommene.

Sokkeletasjen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

Boligen har sentralstøvsuger, sugeenhet av merket Flexit cv 200 plassert i sokkeletasjen. Nåværende eier har ikke benyttet støvsugeren.

Boligen har vannbåren varm (jord til vann), jordvarmepumpe av merket Bosch plassert i sokkeletasjen. Denne forsyner også boligen med varmtvann.

Vannbåren varme i samtlige gulv i hovedetasjen, radiatorer i soverom i loftetasjen og i kjeller. Konvektorovn med vifte i loftstuen.

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom hovedetasje og sokkeletasjen. Automatsikringer.

El-skap plassert i sokkeletasjen. Automatsikringer og måler. 63 amp hovedsikring.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er mest sannsynlig oppført på fjell og løsmasser.

Drenering fra byggeår.

Støpt såle med grunnmur/yttervegger av betong og ferdigisolert grunnmurselementer. Boligen er i hovedsak oppført opp på grunnmur fra bygning som stod der tidligere som var fra 1940.

Opprinnelige grunnmur er utvendig isolert med styrofoam plater.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Eneste unntaket er at i loftetasjen er det inntegnet et toalettrom. Dette rommet eksisterer ikke til fordel for ei større loftstue. Denne endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.

Det bemerkes at sokkeletasjen i all hovedsak er av eldre årgang (ca. 1940) etter at opprinnelig bolig for en del år tilbake brant ned. Ny bolig ble da bygd oppå den gamle grunnmuren. Det foreligger ikke tegninger av sokkeletasjen.

Ferdigattest på boligen foreligger, og er datert 11.01.2013.

Anneks/ hagestue med sovesofa

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke relevant da bygget er under 15 m².

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke relevant da bygget er under 15 m².

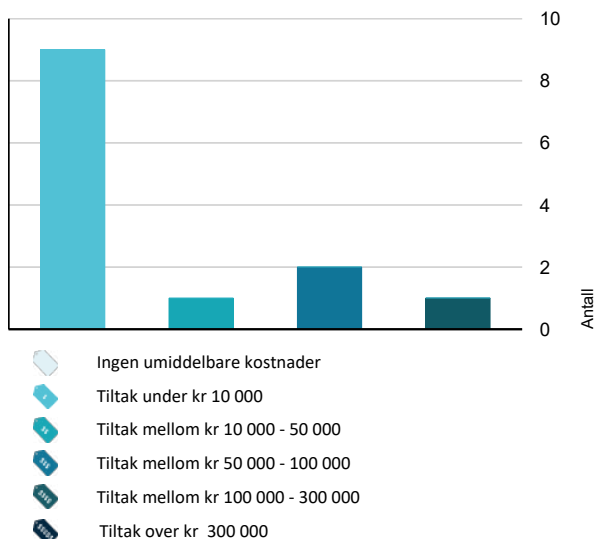
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > 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.

Skjevheter og råteskader i søyler. Måten søylene er fundamentert mot bakken på gjør disse svært fuktutsatt. Stedvis malingsavflassing i rekkverket. Begynnende svekkelser her.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Trappen mangler gelender/håndløpere. Noe knirk i trappen.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje: Deler av trappen mangler gelender/håndløpere. På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn.

Lysåpninger som overstiger 10 cm i gelenderet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fukt/vanninnslag i sokkeletasjen, spesielt ved hjørnet mot nordvest.

Bygningen er oppført på fjell og vannet vil følge fjellet, dette kan være vanskelig å stoppe helt. Det foreligger krav om separering av drenevang og kloakken.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er ikke etablert tilfredsstillende fall vekk fra bygningskroppen på fasaden mot nord. Se sammenheng med punktet drenering.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

På grunn av plastflisene som er lagt på gulvet, er det vanskelig å komme til sluken uten å fjerne plastflisene.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taket ble kun besiktet fra bakkenivå da det ikke var stige tilgjengelig på eiendommen.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert lusing/musebånd bak kledningen.



Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør: Minde sår i karmen.

Dør, sokkeletasje: Døren er utvendig værslitt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen innenfor en diameter av 2 meter er 12 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er 14 mm. Dette er litt mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Største målte planavvik i loftsetasjen innenfor en diameter av 2 meter er 12 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er 18 mm. Dette er mer enn NS 3600 tillater av toleranseavvik.



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen har ikke blitt feiet de siste fire årene opplyser eier.



Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Krypkjeller har kun en ventil.

Noe hvit soppvekst i stubbloftsplater. Dette skyldes trolig for dårlig ventilering av krypkjelleren.



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverommet og sokkeletasje i hovedetasjen, samt dør til bad/wc/vaskerom subber mot dørterskel.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

TG2 settes på grunn av soilrør.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom hovedetasje og sokkeletasjen. Automatsikringer.

El-skap plassert i sokkeletasjen. Automatsikringer og måler. 63 amp hovedsikring.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis avflassing og riss i maling/puss.



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.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsvelli i utforing og belistning ved dør.
Det ble fuktmålt i vegger ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Noe utettheter i elastisk fug i hjørne.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke silikonert mot dørterskel.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tett mellom servant og vegg.
Skuffen i innredningen kommer i konflikt med avløpsrøret under servanten.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken (åpen løsning) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Visuell sår/skade i koketoppen.
Fronter er noe ujevnt montert.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggplater er montert uten tilhørende bunnlist og tetting ned mot gulvet.
Manglende hjørnelist mellom veggplater.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk men støpt betongsåle, og dermed ingen risiko for råteskader i underliggende konstruksjon.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tett mellom servant og vegg.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonsoppbygningen av badstuen er ikke kjent, det er viktig at badstuer bygges riktig iht. godkjente løsninger for å sikre at det ikke påføres fuktskader på konstruksjonen.

! Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ovn var demontert ved befaring.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

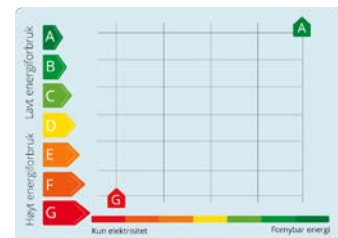
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den
24.06.2011 og fikk utstedt
ferdigattest den 11.01.2013.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal/god standard alder tatt i betraktning. Det bemerkes at sokkeletasjen i all hovedsak er av eldre årgang (ca. 1940) etter at opprinnelig bolig for en del år tilbake brant ned. Ny bolig ble da bygd oppå den gamle grunnmuren.

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

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

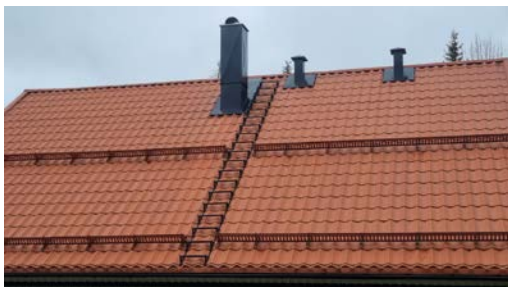
Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taket ble kun besiktet fra bakkenivå da det ikke var stige tilgjengelig på eiendommen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



Visuell besiktelse av taket.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Stigetrinn til pipen.
To luftehatte og snøfangere på taket.

Tilstandsrapport



Utstyr på tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 20 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert lusing/musebånd bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musebånd/lusing bør etableres.



Kontroll av ytterkledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av duk.

Loftskillet er isolert med ca. 25-30 cm isolasjon (innblåst isolasjon).

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i loftstuen.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av kaldloftet



Loftskillet er isolert med innblåst isolasjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Ved befaring var det solfilm på det ene (midtre) vinduet fasade sør i loftsetasjen. I ettertid har nåværende eier forsøkt å fjerne denne solfilmen. Vinduet er ikke inspisert etter dette. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår. Døren har kodelås.

Terrassedør: Malt isolert to-fløyet dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Dør, sokkeletasje: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør: Minde sår i karmen.

Dør, sokkeletasje: Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av værslitte dører bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Inngangsdør i sokkeletasjen.



Terrassedør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 19,9 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 96 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre.

Adkomst via dør fra stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Skjevheter og råteskader i søyler.

Måten søylene er fundamentert mot bakken på gjør disse svært fuktutsatt. Stedvis malingsavflassing i rekkverket. Begynnende svekkelser her.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råte i søyler.



Måten søyle er fundamentert, gjør den veldig fuktutsatt



Begynnende svekkelser i rekkverk.



tsikt fra terrassen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er dekket med fliser, laminat og parkett.

Gulvvarme:

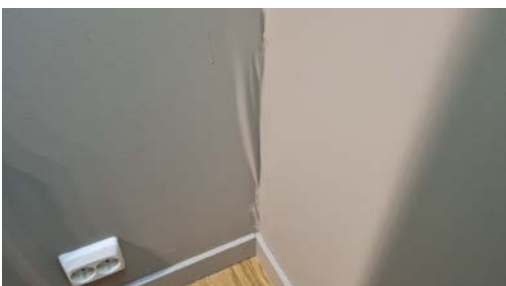
Hovedetasje: Vannbåren varme i samtlige rom.

Loftetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Sokkeletasje: Ingen rom med gulvvarme.

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

Himlinger er dekket med malt panel og malte plater.



Luftbobler bak tapet på soverom i hovedetasjen.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskillere av trebjelkelag i hovedetasjen og loftsetasjen.
Gulv av støpt såle mot grunnen i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen innenfor en diameter av 2 meter er 12 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er 14 mm. Dette er litt mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Største målte planavvik i loftsetasjen innenfor en diameter av 2 meter er 12 mm, og største målte planavvik i hele etasjen er 18 mm. Dette er mer enn NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.



Kontroll av eventuelle skjevheter med krysslaser (hovedetasje).



Kontroll av eventuelle skjevheter med krysslaser (hovedetasje).

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.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig element pipeløp som strekker seg fra hovedetasje og over tak.

Sotluke montert i hovedetasjen.

Pipeløpet har et fastmontert ildsted, peis-ovn i hovedetasjen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen har ikke blitt feiet de siste fire årene opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

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

Få utført feiing og tilsyn.

Tilstandsrapport



Vedovn i hovedetasjen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Etasjen har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Se punktet "fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktmåling i gulv i sokkeletasjen, forhøyede fuktverdier ble registrert.

TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller med innvendig adkomst under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.

Kryptjeller har kun en ventil.

Noe hvit soppvekst i stubbloftsplater. Dette skyldes trolig for dårlig ventilering av kryptjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av krypkjeller.



Inspeksjon av krypkjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:
Malt tett tretrapp med sving. Teppahalvmåner i inntrinn.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje:
Lakkert åpen tretrapp med sving. Kryssfinerplater i opptrinn. Stående gelender og veggmontert håndløper.

Vurdering av avvik:

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

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:
Trappen mangler gelender/håndløpere.
Noe knirk i trappen.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje:
Deler av trappen mangler gelender/håndløper.
På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn.
Lysåpninger som overstiger 10 cm i gelenderet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.
Montering av sklisikring i inntrinn i trappen mellom hovedetasjen og sokkeletasjen bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje.

TG 2 Innvendige dører

Malte speildører. Heltre speildør til bad/wc/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til soverommet og sokkeletasje i hovedetasjen, samt dør til bad/wc/vaskerom subber mot dørterskel.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra 2011. Dokumentasjon ikke fremvist.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i utforing og belistning ved dør.
Det ble fuktmålt i vegger ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Noe utettheter i elastisk fug i hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Fuktskader i utforing og lister ved dør.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke silikonert mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
membran uten dokumentert utførsel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Rengjør og overvåk sluk jevnlig.

HOVEDETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett fra 2021.
Laminert skrog med slett front under servanten.
Belysning over speil.
Sanitetsinstallasjoner og innredning er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tettet mellom servant og vegg.
Skuffen i innredningen kommer i konflikt med avløpsrøret under servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av rørøpplagg under servanten.



Skuff kommer i konflikt med rørøpplagg.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk i yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.



Hulltaking utført fra tilstøtende soverom.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med beiset panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater er montert uten tilhørende bunnlister og tetting ned mot gulvet.
Manglende hjørnelist mellom veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Fuktmåling i yttervegg, forhøyede fuktverdier ble registrert.

SØKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Betonggulvet er tekket med avtgbare plastfliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk men støpt betongsåle, og dermed ingen risiko for råteskader i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.



Fuktmåling i gulvet.

SØKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.
Ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.

På grunn av plastflisene som er lagt på gulvet, er det vanskelig å komme til sluken uten å fjerne plastflisene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plastfliser på gulvet gjør det vanskelig å komme til sluken.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulmontert toalett.
Dusjkabinett fra 2021.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Laminert skrog med slette fronter under servanten. Belysning over speilet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett mellom servant og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tett tilfredsstillende mellom servant og vegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er tekket med laminat fra 2024.
Vegger er tekket med malte flater. Vegger i kjøkken og stue ble sist malt i 2024.
Himling er tekket med malt panel.

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp med induksjon stekeovn, mikrobølgeovn og kjøl/fryseskap.
Kjøkkenøy med integrert koketopp.
Oppvaskkum med ett-greps blandeblender.
Integrert oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen og hvitevarer er fra 2018.
Kjøkkeninnredningen er av merket Nettoline.

Belysning fra 2024 i himling i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Visuell sår/skade i koketoppen.
Fronter er noe ujevnt montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av fronter bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.



Sårskade i koketopp.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

Avtrekk

Koketopp med integrert avtrekk fra 2018. Avtrekket blir ledet ut.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Malt betong på gulvet.
Vegger er tekket med panel og skiferheller.
Himling er tekket med panel.
Badstuen har ukjent konstruksjonsoppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonsoppbygningen av badstuen er ikke kjent, det er viktig at badstuer bygges riktig iht. godkjente løsninger for å sikre at det ikke påføres fuktskader på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

SOKKELETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Badstueovn fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ovnen var demontert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran plassert i sokkeletasjen.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil i følge tidligere salgsopplysninger.

I 2024 oppstod det vannskade i kjøkkenet, dette førte til en forsikringssak. Årsaken var avløpsrør fra kjøkkenet som ikke var tilfredsstillende sammenkoblet.

Vurdering av avvik:

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

TG2 settes på grunn av soilrør.

Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt på avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg i soverommet.

Loftetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via yttervegger i soverommene.

Sokkeletasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger, sugeenhet av merket Flexit cv 200 plassert i sokkeletasjen. Nåværende eier har ikke benyttet støvsugeren.

TG 1 Varmesentral

Boligen har vannbåren varm (jord til vann), jordvarmepumpe av merket Bosch plassert i sokkeletasjen. Denne forsyner også boligen med varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i samtlige gulv i hovedetasjen, radiatorer i soverom i loftetasjen og i kjeller. Konvektorovn med vifte i loftstuen.



Konvektorovn i loftsetasjen.



Radiator i sokkeletasjen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom hovedetasje og sokkeletasjen.
Automatsikringer.

El-skap plassert i sokkeletasjen.
Automatsikringer og måler.
63 amp hovedsikring.

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

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår, deler av el-installasjonen i kjøkkenet er fra 2018.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæringer ikke fremvist.

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?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 14.07.2015. 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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.



Kontroll av el-skapet i sokkeletasjen.



Kontroll av el-skapet øverst i trappeløpet mellom sokkeletasje og hovedetasje.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

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 mest sannsynlig oppført på fjell og løsmasser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt/vanninnslag i sokkeletasjen, spesielt ved hjørnet mot nordvest. Bygningen er oppført på fjell og vannet vil følge fjellet, dette kan være vanskelig å stoppe helt. Det foreligger krav om separering av drens vann og kloakken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Grunnmursplast har løsnet fra klemlist



Fuktmåling i gulv i sokkeletasjen, forhøyede fuktverdier ble registrert

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/yttervegger av betong og ferdigisolert grunnmurselementer. Boligen er i hovedsak oppført opp på grunnmur fra bygning som stod der tidligere som var fra 1940. Opprinnelige grunnmur er utvendig isolert med styrofoam plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis avflassing og riss i maling/puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflatebehandling av grunnmur bør påregnes.
Overvåk tilstanden på grunnmur.



Stedvis noe avflassing i utvendige grunnmur.



Ved et hull i yttervegg i sokkeletasjen ser man rett på styrofoamplate som er lagt på utsiden av grunnmuren.

TG 3 Terrenghold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er ikke etablert tilfredsstillende fall vekk fra bygningskroppen på fasaden mot nord. Se sammenheng med punktet drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør foretas terrengjusteringer. Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter). Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Skrånende terreng utenfor fasade nord.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent 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

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

Nærmere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Anneks/ hagestue med sovesofa

**Anvendelse**

Anneks for opphold over korte perioder (ikke overnatting).

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på lettklinkerblokker og peler.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål.

Innvendige overflater:

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med malte flater og tapet.

Himling er tekket med beiset panel.

Vinduer av tre med isolerglass.

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

- Bygget er ikke tilfredsstillende utstyrt med renner og nedløp.
- Skjevheter i fundamenteringen.

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

Uthus



Anvendelse

Redskapsbod.

Byggeår

2022

Kommentar

Cirka byggeår.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på lettklinkerblokker direkte på grunnen.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med asfaltshingel.

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

- Bygget er ikke utstyrt med renner og nedløp.
- Skjevheter i fundamenteringen.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m²/179 m²

Enebolig: Entré, 2 Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Loftstue, 2 Bod, Kott, Badstue

Andre bygg: Anneks/ hagestue med sovesofa, Uthus
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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	Markedsverdi	3 250 000
Kr 5 350 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	3 250 000

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. 14 146		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger om lag 1 kilometer øst for sentrum av Hemnesberget m/ dagligvarebutikk, 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.

Fra boligen er det fritt utsyn mot sør og sørvest, mot Sundsholmen og videre inn i Elsfjorden.

Boligen ble i mai 2021 omsatt for 3,4 millioner. Men markedet på Hemnesberget har siden den gang gått noe ned ettersom Natre vindusfabrikk ble lagt ned høsten 2023. Nylig ble Seeplastic AS etablert i deler av de gamle lokalene, men det er foreløpig usikkert hvor mange arbeidsplasser virksomheten etterhvert kommer til å generere.

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 markedstilpasning 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. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgsv verdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.



Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Idrettsvegen 11 ,8640 HEMNESBERGET			10-01-2023	3 500 000	3 800 000		3 800 000	20 321
	187 m²	1968	3 sov						
2	Parkvegen 47 ,8640 HEMNESBERGET			28-05-2021	3 775 000	3 500 000		3 500 000	18 325
	191 m²	1938	5 sov						
3	Sørlandsvegen 50 ,8640 HEMNESBERGET			22-12-2024	2 950 000	2 950 000		2 950 000	17 988
	161 m²	1923	4 sov						
4	Sollivegen 10 ,8640 HEMNESBERGET			23-02-2025	3 600 000	3 600 000		3 600 000	15 319
	235 m²	1967	5 sov						
5	Idrettsvegen 8 ,8640 HEMNESBERGET			14-03-2024	3 500 000	2 930 000		2 930 000	15 260
	192 m²	1965	5 sov						
6	Langbakken 8 ,8640 HEMNESBERGET				3 100 000				14 904
	176 m²	1962	4 sov						
7	Myravegen 4 ,8640 HEMNESBERGET			24-08-2022	3 500 000	3 400 000		3 400 000	14 286
	238 m²	1955	4 sov						
8	Parkvegen 19 A ,8640 HEMNESBERGET				3 800 000				13 058
	238 m²	1946	1 sov						

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

Beregninger

Årlige kostnader

Årlig festeavgift:	Kr.	14 146
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Kommunal avgift; forbruksgebyr vann:	Kr.	3 371
Kommunal avgift; abonnementsgebyr vann:	Kr.	3 408
Kommunal avgift; forbruksgebyr avløp:	Kr.	3 878
Kommunal avgift; abonnementsgebyr avløp:	Kr.	5 275
Kommunal avgift; feiing:	Kr.	687
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	22 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	72 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 400 000

Anneks/ hagestue med sovesofa

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Anneks/ hagestue med sovesofa	Kr.	150 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 600 000

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.	750 000
-------------------	-----	---------

Sørlandsvegen 76, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA



Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 350 000

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

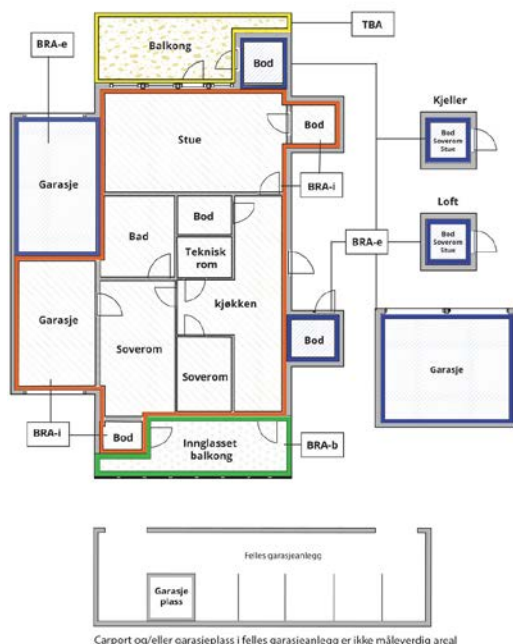
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

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)				
Hovedetasje	78			78	20		78
Loftetasje	52			52		14	66
Sokkeletasje	49			49		7	56
SUM	179				20	21	200
SUM BRA	179						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/trappegang, Bad/wc, Soverom, Stue/kjøkken (åpen løsning)		
Loftetasje	Loftstue, Soverom 1, Soverom 2, Bod		
Sokkeletasje	Uinnredet kjellerrom/ teknisk rom, Bad/wc/vaskerom, Badstue, Bod (ikke måleverdig)		

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Altan fasade sør på ca. 19,9 m²

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at ca. 14,4 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling.
Det bemerkes også at ca. 7,1 m² av gulvarealet i sokkeletasjen ikke er måleverdig på grunn av lav takhøyde (under 1,90 meter).
Begge nevnte arealer er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Eneste unntaket er at i loftsetasjen er det inntegnet et toalettrom. Dette rommet eksisterer ikke til fordel for ei større loftstue. Denne endringen er ikke et søknadspliktig tiltak.
Det bemerkes at sokkeletasjen i all hovedsak er av eldre årgang (ca. 1940) etter at opprinnelig bolig for en del år tilbake brant ned. Ny bolig ble da bygd opp på den gamle grunnmuren. Det foreligger ikke tegninger av sokkeletasjen.

Ferdigattest på boligen foreligger, og er datert 11.01.2013.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks/ hagestue med sovesofa

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke relevant da bygget er under 15 m2.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke relevant da bygget er under 15 m2.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	40
Anneks/ hagestue med sovesofa	0	13
Uthus	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Christina Madelen Antonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	65	1	373	0	1609.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Sørlandsvegen 76					01.03.2038		
Hjemmelshaver							
Christina Madelen Antonsen							
Kommentar							
Bortfester er Allstad AS.							
Festekontraktsnr: K00019773							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger om lag 1 kilometer øst for sentrum av Hemnesberget m/ dagligvarebutikk, 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. Fra boligen er det fritt utsyn mot sør og sørvest, mot Sundsholmen og videre inn i Elsfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Adkomstveien er noe bratt.

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 boligområde iht. reguleringsplan for "Kommunedelplan for Hemnesberget". Plan-ID: 2001101. Ikrafttredelse 22.11.2001. Litt av tomt ligger innenfor trafikkformål i reguleringsplan for rv. 808 Åsen-Torvet.

Om tomten

Festet tomt på 1 609,4 m².
Tomten er skrånende mot sør.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og vannbåren varme.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong (fra ca. 1940) og ferdigisolerte grunnmurselementer. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 2011, bygd over 3 plan. Det bemerkes at sokkeletasjen i all hovedsak er av eldre årgang (ca. 1940) etter at opprinnelig bolig for en del år tilbake brant ned. Ny bolig ble da bygd oppå den gamle grunnmuren. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
814 000	2025

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ambita AS/ Infoland	09.05.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	21	Nei
Bilder	16.05.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	14.07.2015	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Allstad	26.05.2025	Festeopplysninger fra bortfester.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi AS	28.05.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Verdi Eiendomstakst AS	28.05.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	30.04.2021	Gjennomgang av tidligere tilstandsrapport ifm. forrige eierskifte.	Gjennomgått	35	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	
2	29.05.2025	
3	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UY8961>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Sørlandsvegen 76

8640 HEMNESBERGET

Forespørsel om elektrisk anlegg i Sørlandsvegen 76, 8640 HEMNESBERGET.

Navn nettkunde:

Målnummer: 6970631406005720

Anlegget ble sist kontrollert: 14.07.2015

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Forfall neste kontroll: 2035

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør 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.	
1802250044	

Selger 1 navn
Christina Madelen Antonsen

Gateadresse	
Sørlandsvegen 76	

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

3

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1802250044

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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250044

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 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: 1802250044

Tilleggs kommentar

Viser til grundig takstrapport

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250044

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Madelen Antonsen	d99d444c78de60619d9d d4497611c6604316708f	16.05.2025 15:29:49 UTC	Signer authenticated by One time code

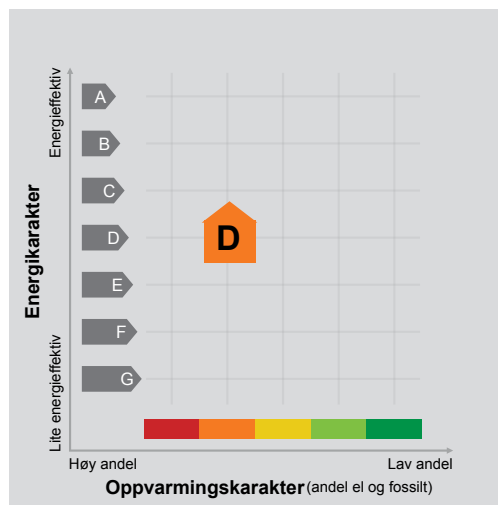
Document reference: 1802250044

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sørlandsvegen 76
Postnummer	8640
Sted	HEMNESBERGET
Kommunenavn	Hemnes
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	373
Bygningsnummer	300228431
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127902
Dato	29.05.2025



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

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

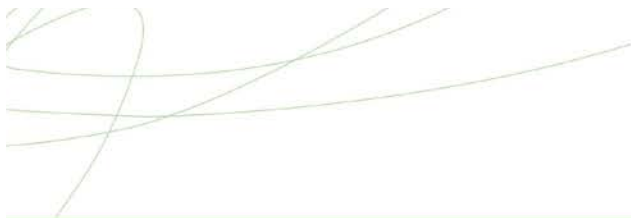
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Tiltak utendørs

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 2011
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 179
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: 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 kjøleskap 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 på varmeanlegg**Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

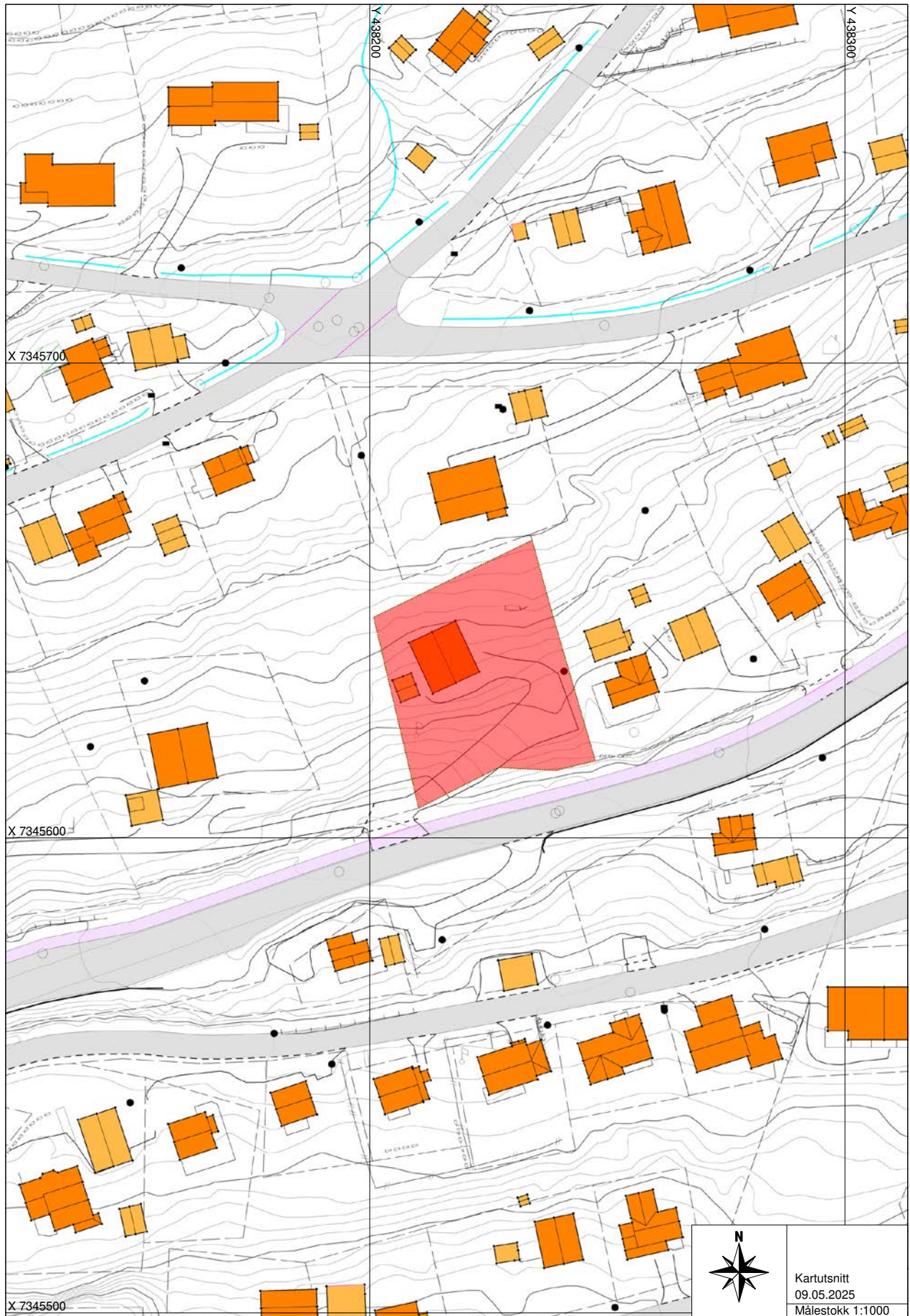
Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelelignende. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelelignende vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbind, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 19: 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.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1832 - HEMNES
Gårdsnummer: 65
Bruksnummer: 1
Festenummer: 373

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.05.2025 kl. 12:35
Produsert av: Kjetil Sjøvik
Attestert av: Hemnes kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festgrunn
Bruksnavn:
Etableringsdato: 14.08.1939
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Grunnerverv

Dato	Referanse	Grunnerverv
19.08.2016	16/00937	971032081 STATENS VEGVESEN Postboks 1010 Nordre Ål 2605 LILLEHAMMER Matrikkelenheter 1832 - 65/1/373

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 65 / 1 / 373	1 609,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		933730077	ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS		Postboks 535 Sentrum 105 OSLO	1 / 1
Fester		161083	ANTONSEN CHRISTINA M		Sørlandsvegen 76 8640 HEMNESBERGET	1 / 2
Fester		210479	LAUVBAKK GEIR ARNE		Nordsjøvegen 23B 8642 FINNEIDFJORD	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7345634	438223		1 609,4 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	29.08.2017				1832sjk 14.01.2020
Oppmålingsforretning	2019/1092				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1832 - 65/1	0	
		Berørt	1832 - 65/1/132	0	
		Berørt	1832 - 65/1/373	0	
		Berørt	1832 - 65/111	0	
		Berørt	1832 - 65/120	0	
		Berørt	1832 - 65/179	0	
		Berørt	1832 - 163/1	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord		
			Øst		
Vegadresse	Sørlandsvegen	1001	76	Grunnkrets: 0103 Odden-Myra	Ja
			EUREF89 UTM Sone 33	Stemmekrets: 5 HEMNESBERGET	
			7345643	Kirkesokn: 10030501 Hemnes	
			438218	Postnr.område: 8640 HEMNESBERGET	
				Tettsted: 7621 Hemnesberget	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 228 431	Bebygd areal: 112	Ant. boliger: 1	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 160	Ant. etasjer: 3	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet: 0	Vannforsyning:	Igangsettingstillatelse: 24.06.2011
Nord: 7345640 Øst: 438217	Bruksareal totalt: 160	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk: 03.01.2012
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Nei	Midlertidig brukstillatelse: 11.01.2013
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet: 0		
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Ferdigattest	Alternativt areal: 0		
Energikilder:	Alternativt areal 2: 0		
Oppvarming:			

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	52	0	52	0	0	0	0	0
H01	1	81	0	81	0	0	0	0	0
K01	0	27	0	27	0	0	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1001 Sørlandsvegen 76	H0101	Bolig	160	5	Kjøkken	2	2	65/1/373

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	180560	SPETT RONNY ANDREW		4930 Parakka 98591 Vittangi SVERIGE

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

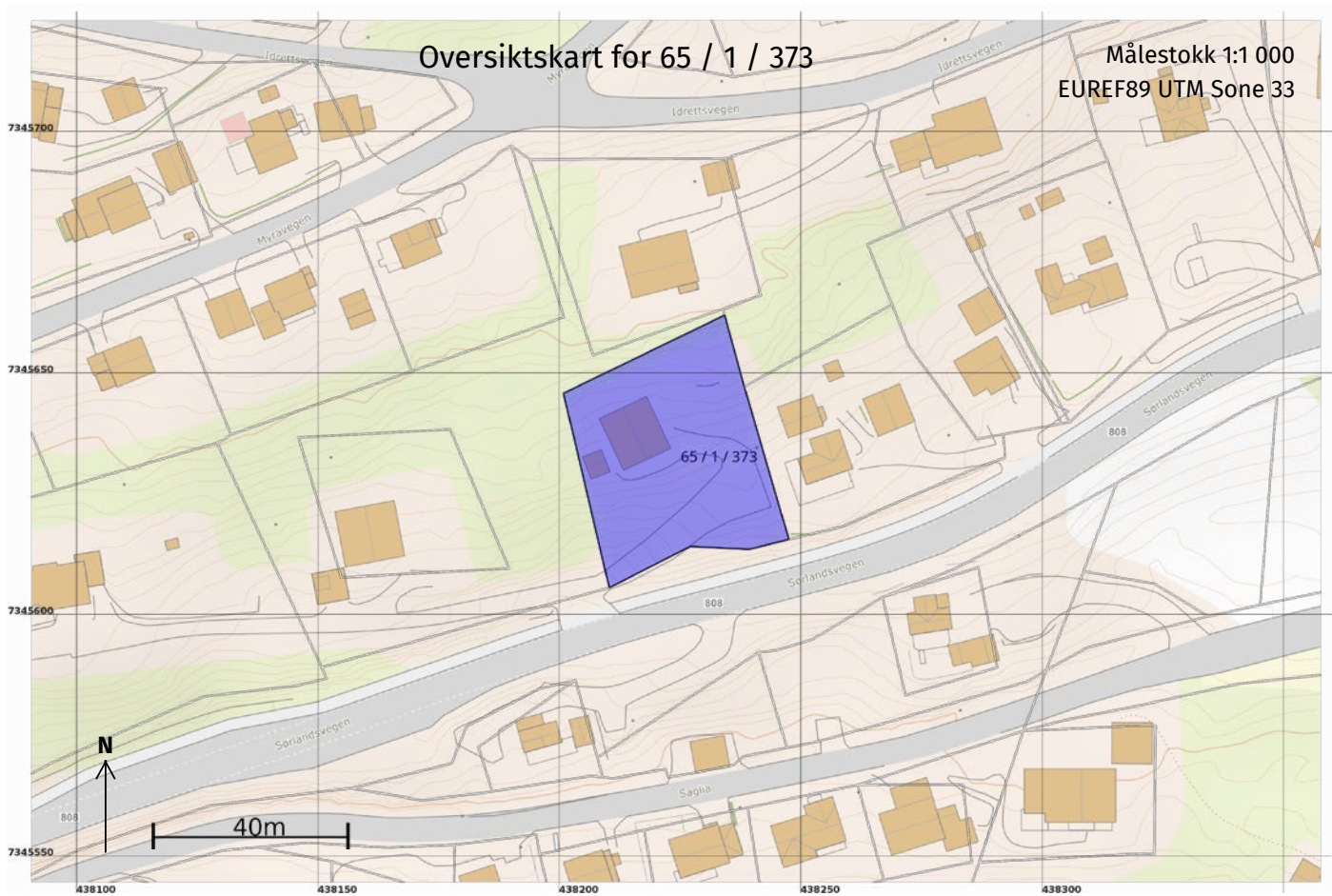
Bygningsnr: 188 226 760
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
 Nord: 7345611 Øst: 438217
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygning revet/brent: 06.02.2020

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	65/1/373
Bygningsnr:	188 226 779		Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	84	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
	Nord: 7345641 Øst: 438215		Bruksareal totalt:	84	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype:	Enebolig		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent: 24.06.2011		
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent		Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									

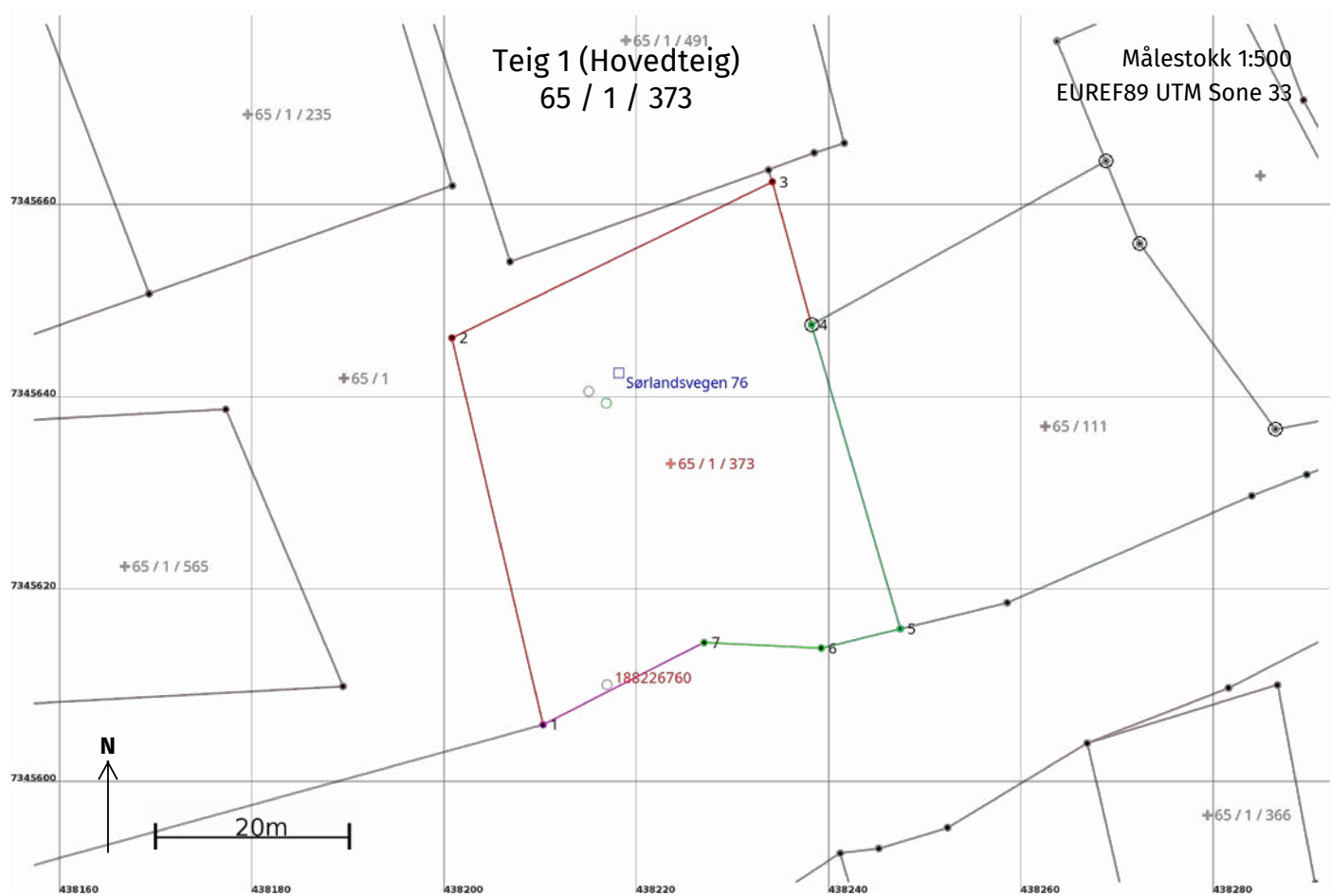
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	33	0	33	0	0	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
	H0101	Bolig	84	0	Kjøkken	0	0	65/1/373	



09.05.2025 12:35

Matrikkelbrev for 1832 - 65 / 1 / 373

Side 6 av 8



09.05.2025 12:35

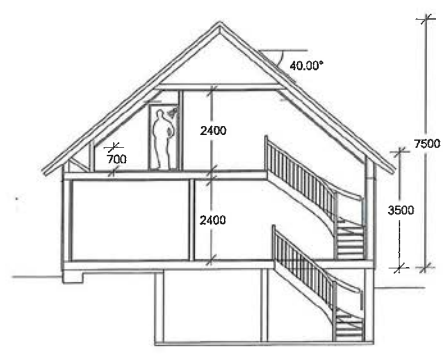
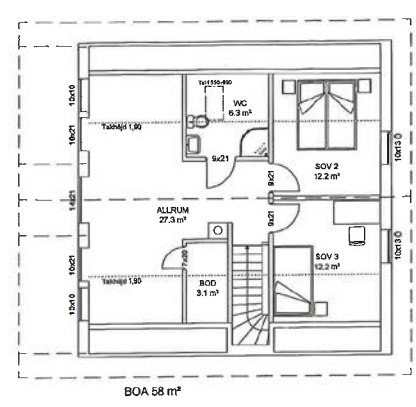
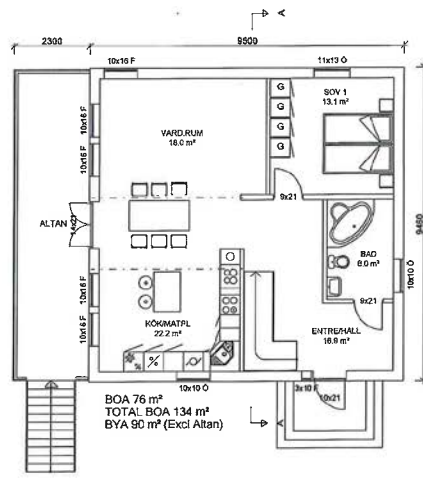
Matrikkelbrev for 1832 - 65 / 1 / 373

Side 7 av 8

Areal og koordinater**Areal:** 1 609,4**Arealmerknad:****Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33**Nord:** 7345634**Øst:** 438223**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

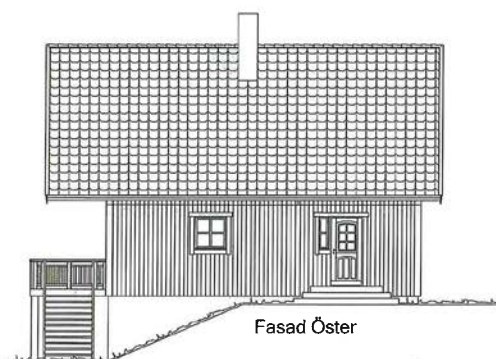
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7345606,37	438210,23	41,28	Umerket	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200	
2	7345646,55	438200,76	37,04	Umerket	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
3	7345662,76	438234,07	15,39	Umerket	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	1000	
4	7345647,92	438238,14	32,91	Fjell Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
5	7345616,33	438247,36	8,45	Geometrisk hjelpепunkt	69 Beregnet	13	
6	7345614,33	438239,15	12,19	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	
7	7345614,91	438226,97	18,79	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	4	

E2



Öffnången tillför TornadoShus AB, Den Färdiglagade Färd Annat Samt Spården				REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
 tornadoShus Tornadoshus Rindögnsvägen 78 691 01 Gullmarås Tel: 0922-291 40 Mail: info@tornadoshus.se Web: www.tornadoshus.se		BYGGLOVSHANDLING			DATUM 2011-03-21			
					ANSVARIG			
		Plan vån. 162 / Sektion			BEVAL 1:100			
		OBJEKT Hemsbergel R.Spett.			RETNINGSBET AV MT RENNER 501			

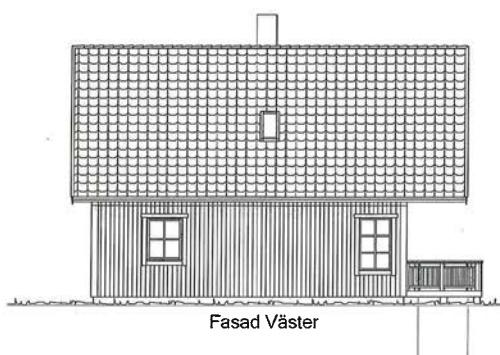
E3



Fasad Öster



Fasad Norr



Fasad Väster



Fasad Söder

©. Denne ritning tilhører Tornedalshus AB. Den får ej kopieres eller på annat sätt spridas.				REV	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	BIGN
 tornedalshus Tornedalshus Rantälsgränd 76 957 04 Överfornäs				BYGGLOVSHANDLING			DATUM	
				Fasader			ANSVARIG	2011-03-21
OBJEKT				RITNINGEN AV			SKALA	1:100
Hemsbergst. R. Spett.				M.T			RUBRIK	503



Hemnes kommune
Tekniske tjenester

Sweco Norge AS
Postboks 400

1327 LYSAKER

Deres referanse: Vår referanse:
TS/11/585 -11

Arkivkode:
GNR/B 65/1-373

Sted dato:
KORGEN, 11.01.2013

Ferdigattest - PBL § 21-10

Det er gitt ferdigattest for nybygg enebolig.

Spesifikasjoner:

Saksnummer : 11/585
Søknadsdato : 25.05.2011 (mottatt 03.06.2011)
Vedtaksdato : 24.06.2011
Gnr./Bnr./Fnr. : 65/1/373
Adresse : Sørlandsveien 76, 8640 Hemnesberget
Tiltakshaver : Ronny Spett, Sørlandsveien 76, 8640 Hemnesberget

Ansvarsfordeling:

Ansv. SØK : Sweco Norge AS, Postboks 714, 8504 Narvik
Ansv. PRO m/kvalitetssikring : Tornedalshus AB, Rantajärvi 78, 95794 Övertorneå
: Rørco AS, Korgsjøen 5B, 8646 Korgen
Ansv. PRO etter SAK § 6-8 : Tiltakshaver
Ansv. UTF m/kvalitetssikring : Tornedalshus AB, Rantajärvi 78, 95794 Övertorneå
: Rørco AS, Korgsjøen 5B, 8646 Korgen
Ansv. PRO etter SAK § 6-8 : Tiltakshaver

Ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest datert 03.01.2013, bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til utstedelse av ferdigattest. Sluttokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelse og bestemmelser 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 plan- og bygningslovens kapittel 20.

ef.
Bård Fagerbakk
Plansjef

Trond Stien
Saksbehandler

Kopi til:

Ronny Spett, Sørlandsveien 76, 8640 HEMNESBERGET
Hemnes kommune, TEK v/Jon Arne Leirvik, 8646 KORGEN
Hemnes kommune, TEK v/Marianne Stumpf, 8646 KORGEN

Rådhuset	Adresse: Sentrumsveien 1 8646 KORGEN	Telefon: Telefaks: E-post: postmottak@hemnes.kommune.no	Org.nr.: 846 316 442 Bankgiro: 4512 05 00280	Saksbehandler: Trond Stien Dir.tlf.: 75 19 71 24
www.hemnes.kommune.no				

Nabolagsprofil

Sørlandsvegen 76 - Nabolaget Hemnesberget - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Hemnes Skjeran Linje 200, 321	4 min 0.4 km
Bjerka stasjon Linje F7	14 min 17.9 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	50 min

Skoler

Hemnes sentralskole (1-10 kl.) 175 elever, 12 klasser	12 min 1.1 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	42 min 40.5 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	58 min 72.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

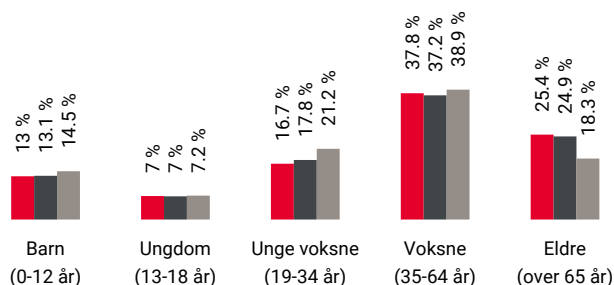
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hemnesberget	1 249	663
Hemnes kommune	4 420	2 348
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hemnes barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 0.9 km
Frikultbarnehagen Hemnes (1-5 år) 16 barn	17 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Hemnesberget Post i butikk, PostNord	13 min 1.2 km
---	------------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Gateparkering

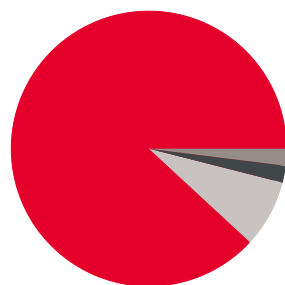
Lett 90/100

Sport

⚽ Hemnesberget flerbrukshall 8 min 🚶
Aktivitetshall 0.7 km

⚽ Hemnes stadion kunstgress 9 min 🚶
Fotball 0.7 km

Boligmasse



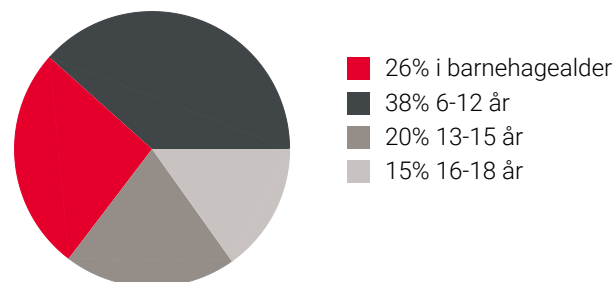
■ 89% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 2% blokk
■ 8% annet

Varer/Tjenester

📍 Apotek 1 Korgen 21 min 🚗

🌿 Korgen Vinmonopol 22 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

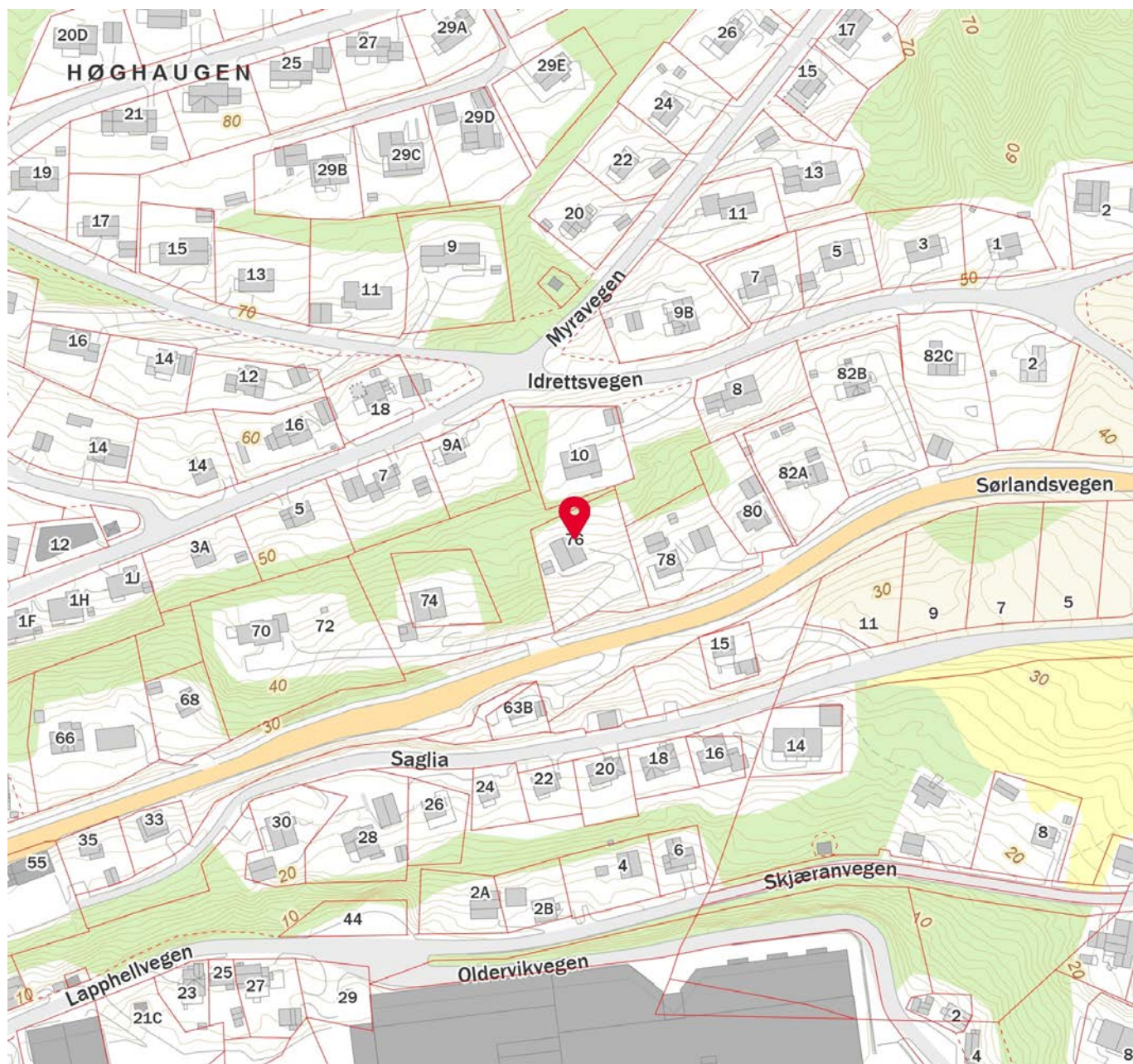
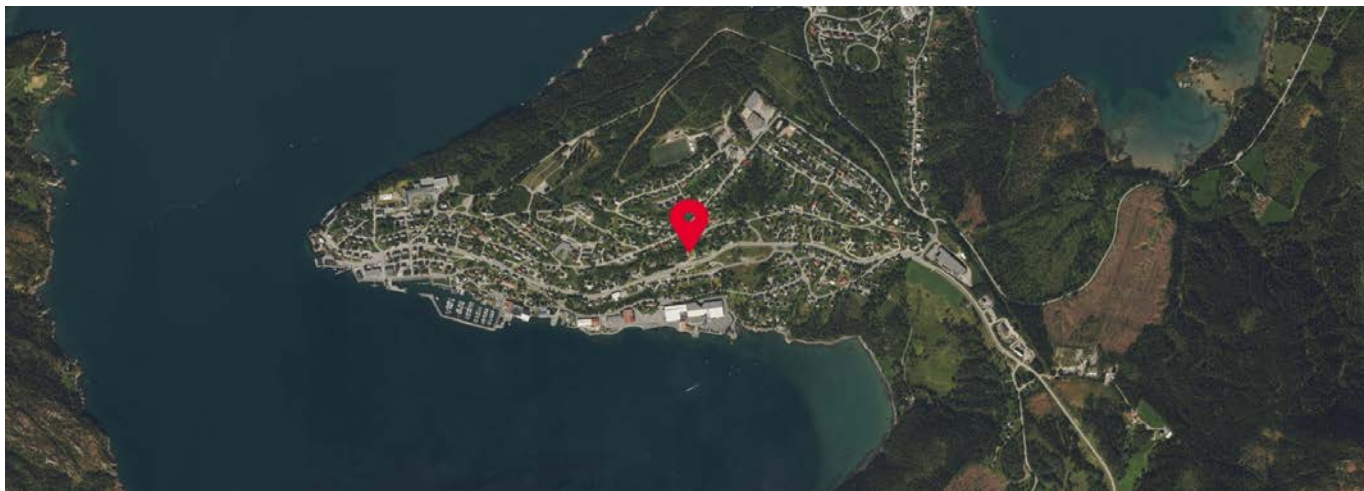


0% 43%

■ Hemnesberget
■ Hemnes kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som 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 76
8640 HEMNESBERGET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre