



aktiv.

Risaksla 9, 8643 BJERKA

**Bjerkalia | Innholdsrik familiebolig
fra 2013 | 4 soverom, 2 bad, 2
stuer og vaskerom | Dobbelgarasje
fra 2020**



Eiendomsmegler MNEF

Susanne Møgster Dahle

Mobil 901 76 857
E-post susanne.mogster.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana.
TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 5 638 890,-
Selger: Lisbeth Engevik
Vebjørn Valåmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 201/266 kvm
Tomtstr.: 1158.4 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 68
Oppdragsnr.: 1807260036

Innholdsrik familiebolig
fra 2013. 4 soverom, 2
bad, 2 stuer og vaskerom.
Dobbelgarasje fra 2020.

Velkommen til Risaksla 9, en innholdsrik og moderne familiebolig med attraktiv beliggenhet i Bjerkalia.

Boligen ble oppført i perioden 2011-2012 og har et generøst bruksareal på 266 m². Her får du en bolig med moderne standard og gode tekniske løsninger som eksempelvis vannbåren gulvvarme og balansert ventilasjon.

Beliggenheten er rolig og familievennlig med nærhet til flotte naturområder, samtidig som du får kort avstand til barnehage, barneskole, dagligvarebutikk og idrettsanlegg. Boligen byr på en gjennomtenkt og praktisk planløsning med fire soverom, to stuer, to bad samt eget vaskerom. Eiendommen har også en praktisk dobbelgarasje fra 2020 med egen loftsetasje.

Dette er en perfekt bolig for storfamilien, eller for deg som ønsker god plass til gjester eller hobbyaktiviteter.

Velkommen til visning

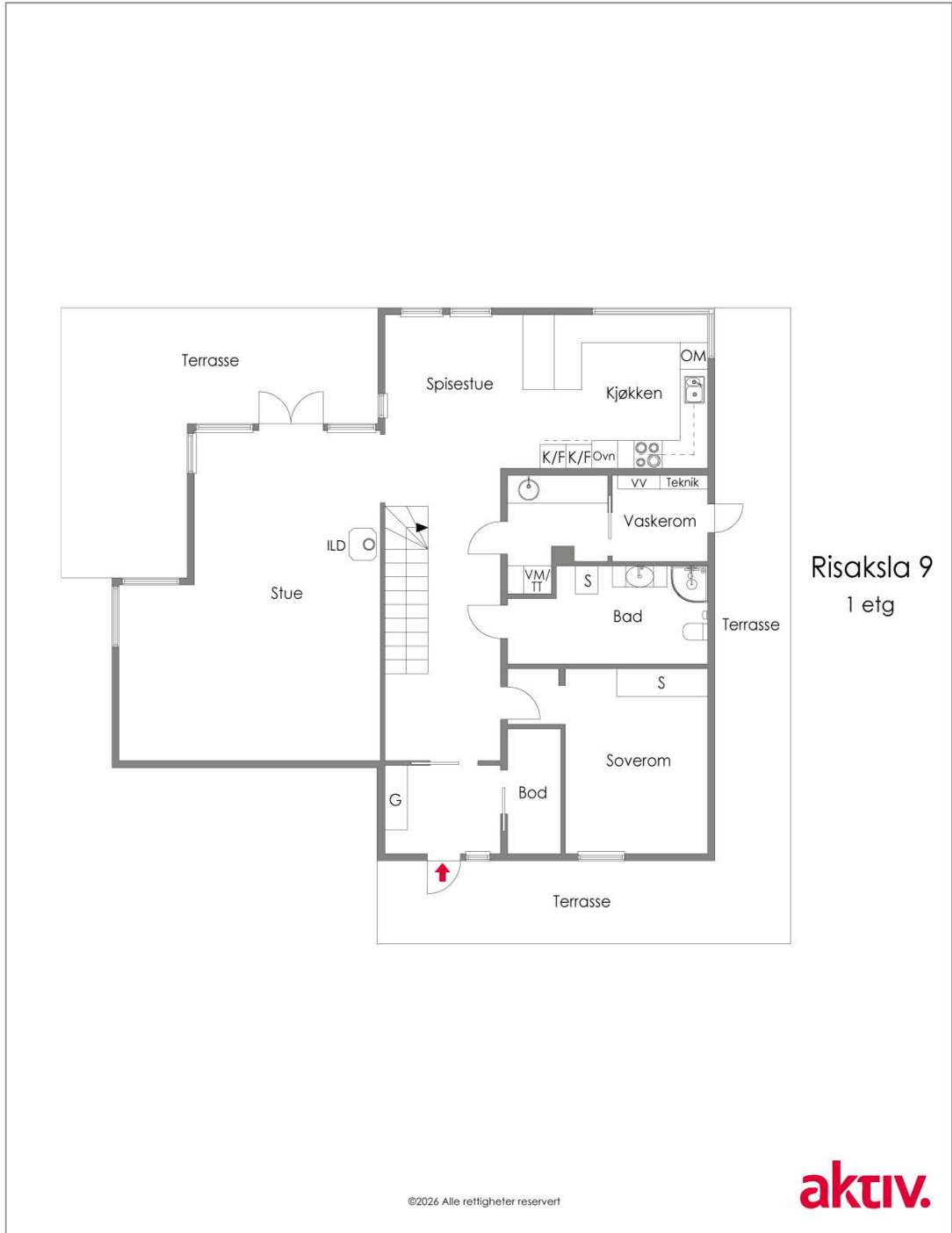


Innhold

Velkommen2
Plantegning18
Om eiendommen22
Tilstandsrapport35
Egenerklæring81
Forbrukerinformasjon 108
Budskjema 109

Plantegning

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 kvm

BRA - e: 65 kvm

BRA totalt: 266 kvm

TBA: 76 kvm

Innhold og bruksareal fordelt

Boligen:

1. Etasje, BRA-i 117 kvm: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bod, soverom, bad, vaskerom og teknisk rom.

1. Etasje, TBA 76 kvm: Terrasse og balkongareal.

2. Etasje, BRA-i 84 kvm: Loftstue, bad, omkleddningsrom, kontor og 3 soverom.

Garasje:

1. etasje, BRA-e 45 kvm: Garasje.

Loft, BRA-e 20 kvm: Bod.

Ikke målbare arealer

Garasje, loft: Målereglene for areal ved skråtak gjør at deler av gulvarealet i 2. etasje ikke er målbart.

Målbart areal er ca 20m² Ikke målbart areal er ca 6m². Totalt gulvareal på loft er ca 26m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Terrasse- og balkongareal (TBA) består av platting på mark foran stue på ca 44m² samt veranda/svalgang på ca 32m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1158.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt. Tomten er terrasert over flere nivåer og opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Det er anlagt hekk i front av hage, og innkjørsel og gårdsplass er gruset. Selger opplyser at det er et areal bak garasje/opp mot vei som ikke er opparbeidet.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et veietablert boligstrøk i Bjerkalia. Her bor du tett på naturen med fine turområder like i nærheten. Vinterstid går det en lysløype rett nedenfor eiendommen. Boligen har en sør-vest vendt beliggenhet med fin utsikt utover Sørfjorden med omkringliggende natur og bebyggelse. Lang solgang.

Her bor du landlig, men samtidig sentralt på Bjerka, med kort avstand til blant annet barneskole, barnehage, idrettsbane, matbutikk, kafé, bensinstasjon og jernbanestasjon.

Adkomst

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei eller gate.

Omtrent hele Innkjørsel til eiendommen (se vedlagt kart) går over gnr. 149 bnr.1 som tilhører Statskog SF. Eier er p.t. i dialog med Statskog for å forsøke og

få etablert/tinglyst veirett i den forbindelse.

For nærmere beskrivelse av adkomst til eiendommen, se kart ved



Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i vaskerom. Det er stengekraner i vannskap samt hovedkran i teknisk rom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i teknisk rom.

Det er installert Bosch luft /vann varmepumpe fra 2019.

Tappevann via varmeanlegget.

Det er sentralstøvsuger i boligen. Motorenhet plassert i teknisk rom.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme via luft/vann-varmepumpe.

Fordelerskap i teknisk rom.

Det er vannbåren gulvvarme i alle gulv i 1. etasje foruten bod.

I 2. etasje er det vannbåren gulvvarme i loftstue og bad.

Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i bod.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 02.06.2025. Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side, i følge Linea.

Rapport vedlagt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjell i følge eier.

Dreneringen er fra 2012.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmur er av betongstein.

Boligen står på en hellende tomt. Bolig, parkering og plen er i ett nivå og garasje står på ett høyere nivå.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Innkjørsel til tomt går over Statskogs eiendom.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Markedsvurdering

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	117			117	76
2. Etasje	84			84	
SUM	201				76
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bod, soverom, bad, vaskerom, teknisk rom		
2. Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, omklekningsrom, kontor		

Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA) består av platting på mark foran stue på ca 44m² samt veranda/svalgang på ca 32m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger av bolig, datert 10.11.2010.
Det foreligger tegninger på tilbygget veranda/svalgang, datert 23.04.2014.

Det foreligger ferdigattest på bolig, datert 18.01.2013
Det foreligger ferdigattest veranda/svalgang, datert 16.02.2022.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

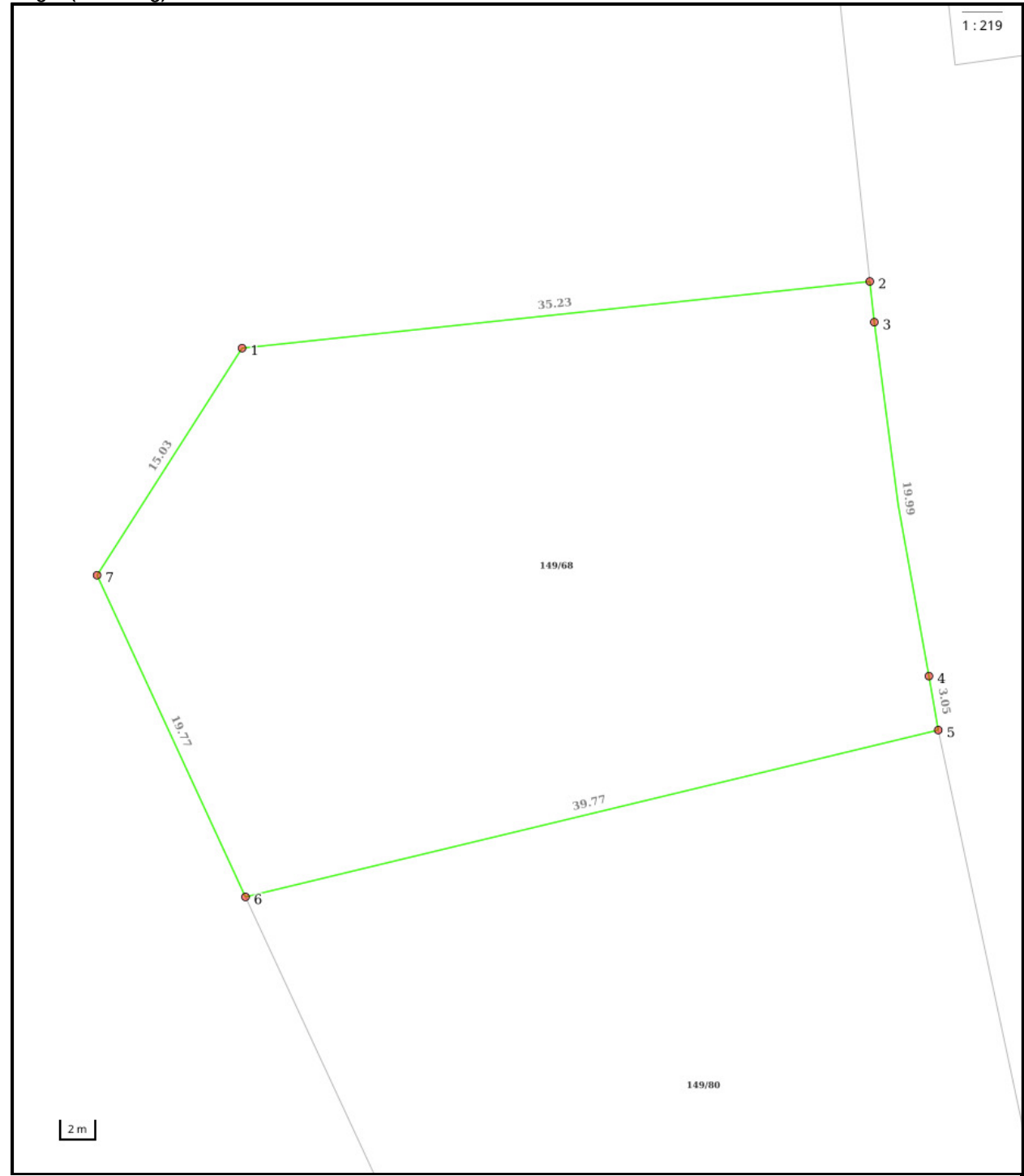
Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje		45		45			45
Loft		20		20		6	26
SUM		65				6	71
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdelers	○ Bygningspunkt
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 158,40m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 336 203,30	447 600,51	35,23m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 336 207,02	447 635,54	2,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 336 204,75	447 635,79	19,99m	Tatt fra plan	5	-209,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 336 185,00	447 638,84	3,05m	Tatt fra plan	5		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 336 181,99	447 639,36	39,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 336 172,68	447 600,70	19,77m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 336 190,63	447 592,42	15,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

aktiv.
Tar deg videre