



aktiv.

Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET

**Enebolig beliggende på fin
utsiktstomt på Hemnesberget.
Rolig og barnevennlig beliggenhet.
Dobbelgarasje.**



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 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 55 740,-
Total ink omk.: Kr 2 045 740,-
Årlig festeavgift: Kr 4 222,-
Selger: Anne Simovic Nilsen
Srdan Simovic

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1945
BRA-i/BRA Total 151/195 kvm
Tomtstr.: 1276.2 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 1, fnr. 386
Oppdragsnr.: 1807260002

Enebolig beliggende på fin utsiktstomt på Hemnesberget

Velkommen til Svenskbyveien 1 - en eneboligen som har gjennomgått betydelige oppgraderinger de senere årene med blant annet etterisolering, ny kledning, de fleste vindu er byttet og ny dobbelgarasje er oppført. Boligen har også blitt tilbygget med en romslig entré og et eget trimrom.

Boligen er innholdsrik og strekker seg over 3 plan. Tomten er romslig med sine 1 276 m2, og fra stuen og uteområdene kan du nyte en fantastisk utsikt over vakre Elsfjorden med omkringliggende fjell og omgivelser.

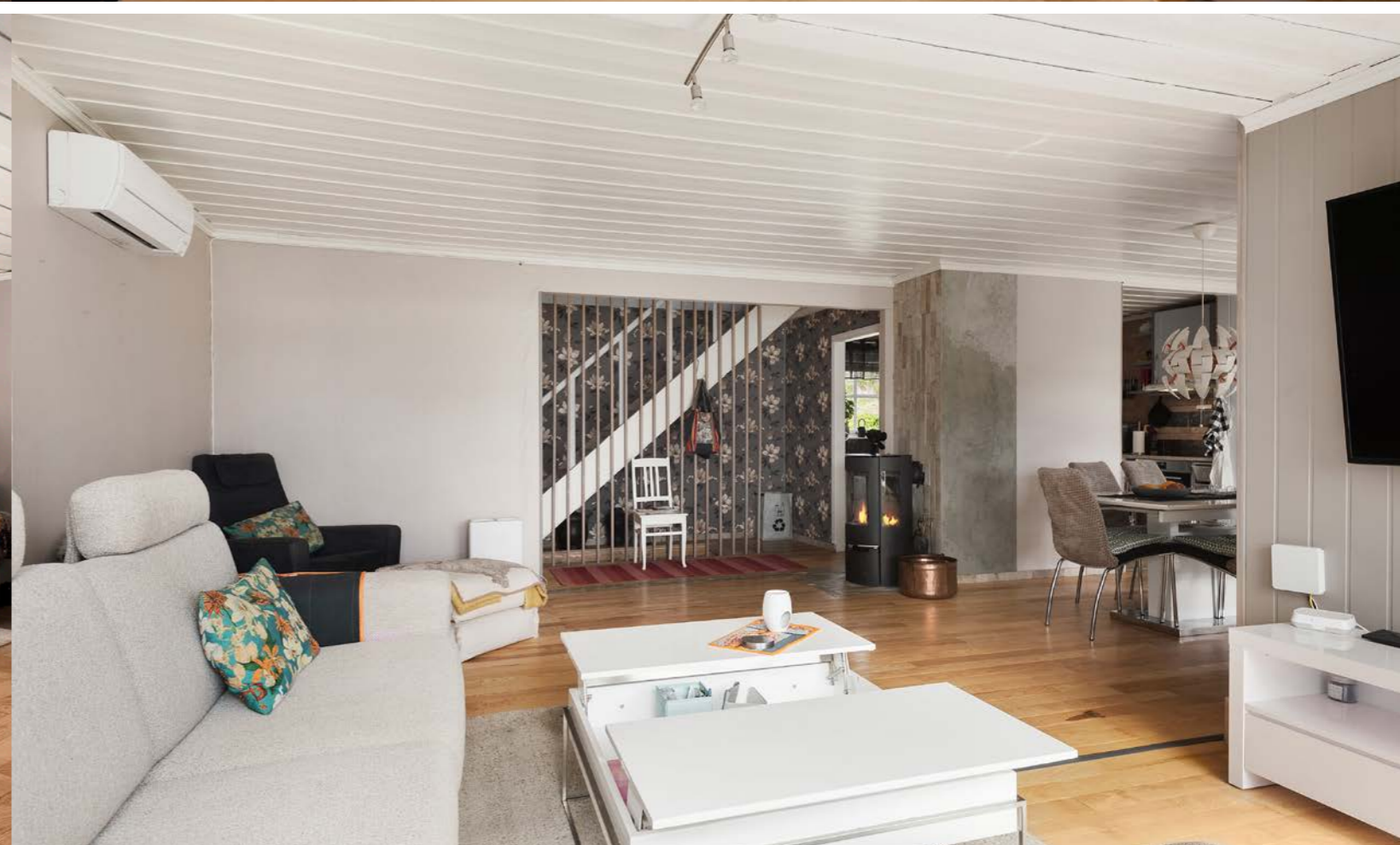
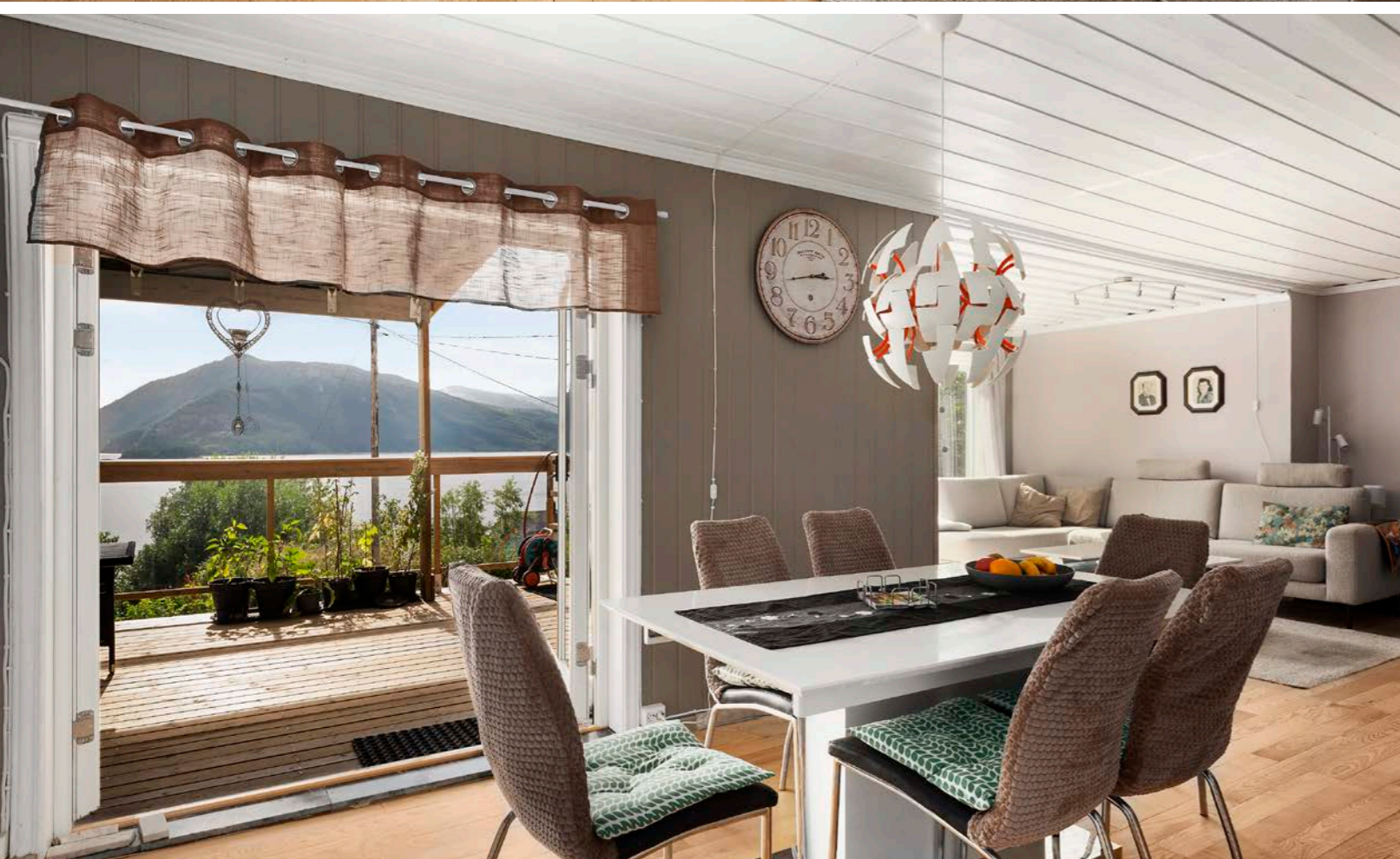
Beliggenheten er barnevennlig og med kort vei til skole, barnehage og dagligvare, samt en koselig spiseplass og båtmarina i nærheten.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	12
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	69
Energiattest	75
Forbrukerinformasjon	109
Budskjema	110



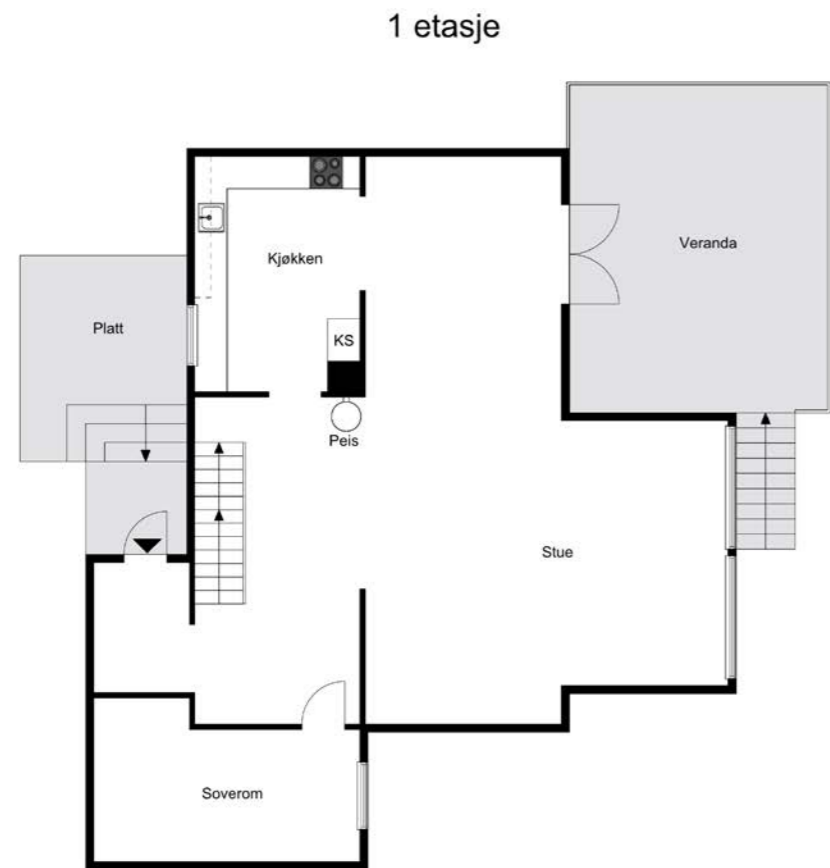






Plantegning

1. etasje



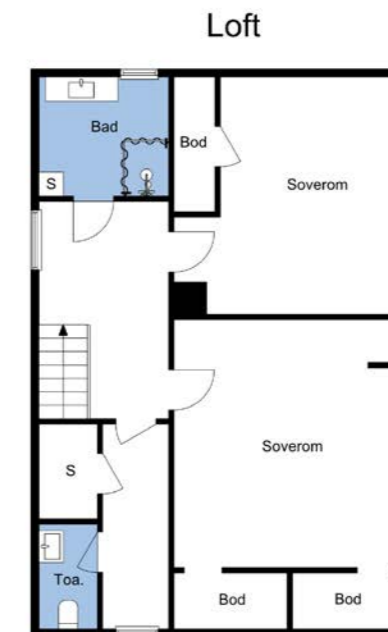
Svenskbyvegen 1

Avvikelse kan forekomme

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

Plantegning


Loft



Svenskbyvegen 1

Avvikelse kan forekomme

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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA totalt: 195 kvm

TBA: 55 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 37 m²

Gang med trapp, hobbyrom, soverom, bad og teknisk rom.

1. etasje BRA-i: 68 m²

Vindfang, gang, trimrom, stue og kjøkken.

2. etasje BRA-i: 46 m²

Gang med trapp, gang, toalettrom, kott, garderobe, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

Kjeller: 28 m²

1. etasje: 27 m².

Garasje:

BRA-e: 44 kvm Biloppstillingsplass.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpent areal (TBA) består av platting og inngangsparti samt altan/veranda på totalt ca 27m² samt under altan og stue, er det ett takoverbygd område på ca 28m².

Det bemerkes av rombenevnelser er basert på rommets bruk ved befaring, og gjenspeiler ikke hva som er godkjent iht. tegninger. Punktet må leses i

sammenheng med «Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.»

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1276.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Hellende tomt som består av noe plen med beplantning, garasje på fylling mot vei mot nord, samt noe ikke opparbeidet areal. Selger opplyser at enkelte benytter en sti over tomten som snarvei ned til stranden.

Tomtestørrelsen er et beregnet areal iht. matrikkel og avvik kan dermed forekomme. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse 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.

Årlig festeavgift

Kr 4 222

Regulering av festeavgift

Festekontrakt tinglyst 08.07.1966.

Festetid 99 år beregnet fra 01.01.1966.

I forbindelse med innhenting av megleropplysninger vedrørende festeforhold med grunneier opplyser Allstad den 16.06.2025 følgende:

- Nåværende festeavgift før overføring er kr. 4 222.

- Festeavgiften reguleres ikke ved denne overføringen. Festeavgiften er beregnet med utgangspunkt i at ny fester selv skal bo i huset på

festetomten.

- Neste ordinære regulering av festeavgift er 01.01.2026.

- Regulering av festeavgiften skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser. Festeavgiften er engangsløftet. I festeforhold der festeavgiften har vært regulert med utgangspunkt i tomtens verdi etter 1. januar 2002, (engangsløftet) begrenser tomtefesteloven muligheten til å regulere i tråd med det som er avtalt mellom partene for bolig- og fritidshus. Så lenge en slik begrensning opprettholdes i lovverket vil regulering skje etter de til enhver gjeldende reglene. For tiden vil det si at festeavgiften skal reguleres tilsvarende endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering. Dersom huset ikke er festers bolig- eller fritidshus, gjelder kontrakten fullt ut.

- Når festeretten overføres, må bortfester samtykke. Bortfester utarbeider eget tillegg til festekontrakt, som erstatter bortfesteres signatur i skjøtet. Det påløper for tiden administrasjonsvederlag kr. 4 600 for dekning av grunneiers utgifter ved overføring av festeretten.
- Bortfester har legalpant for utestående festeavgift.
- Eventuell innløsning av festetomten skjer i henhold til festekontrakten lest i sammenheng med tomtefestelovens bestemmelser.

Bortfesteres transportgebyr

Kr 4 600

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område i Svenskbyvegen. Hemnesberget befinner seg en avstikker fra E6 og ca 10-15 minutter ut mot den idylliske halvøya omringet av fjorder og fjell.

Her har du kort avstand til bl.a. dagligvare, bensinstasjon, cafe, frisør, barnehage og barne/ ungdomsskole. Hemnesberget er også kjent for sine tradisjonsrike festivaler som Hemnes Båt- og Fjordfestival og Hemnes Jazzfestival.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer, underetasje, hovedetasje og loft. Frittstående dobbelgarasje.

Bebyggelse i nærområdet består av småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enkel beskrivelse av byggemåte for enebolig i henhold til tilstandsrapport:
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater på hovedbygning. Tak over stue og vindfang/ treningsrom av trapesformede stålplater. Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe. Takstige i metall. Det er steinbelagte takplater og ikke snøfangere på taket. I følge TEK17, er takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har stående bordkledning. Veggene ble etterisolert med 10 cm, asfaltplater, tyvek vindspærre og ny kledning i 2021, i følge egenerklæring. Boligen

har saltakskonstruksjon med takstoler i hovedbygg. Loftsluke i loftgang. Tilbygget stue har gjenbygget saltakskonstruksjon uten adkomst. Tilbygget vindfang/ treningsrom har en åpen himling med taksperrer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I følge egenerklæring ble vinduene byttet i 2021. Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass, malt dobbelfløyet balkongdør i tre med isolerglass samt balkongdør med isolerglass i kjeller. Altan/ veranda på ca 18m². Takoverbygg og levegg. Trapp mellom hage og altan/ veranda av tre.

Enkel beskrivelse av byggemåte for garasje i henhold til tilstandsrapport:

Garasje fundamentert på oppfylling og ringmur av forskalingsblokker. Vegger av stenderverk, kledd utvendig med liggende kledning.

Saltakskonstruksjon av takstoler, undertak og kledd med stålplater. Garasjen er ikke isolert og kledd innvendig. Forberedt for dør i bakkant. Det er innlagt strøm. Det er montert elbil-lader. Bygget er ikke helt ferdigstilt. Det er blant annet ikke montert port. Det er ikke støpt.

Verditakst

Kr 2 200 000

Sammendrag selgers egenerklæring

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021. Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering, nye vindu 1 og 2 etasje, ny ytterdør, ny

altandør i kjeller, skiftet bordkledning.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført? 2021. Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg 13 kv, inngangsparti. Terrasse m trapp ned til terreng.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025. Beskrivelse av arbeidet: Dobbel garasje nybygg.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Ny peisovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja. Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført? 2024. Firmanavn: Ip elektro. Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs varmepumpe og til komfyr m komfyrvakt, strøm til garasje eget sikringsskap, elbil lader, utbedring av diverse mangler etter el kontroll fra Linea.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.
- Tilbygg stue utført av tidligere eier
- Tilbygg inngangsparti utført av nåværende eier
Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Søkt og godkjent av Hemnes Kommune.

Tekniske installasjoner

- Innvendige synlige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe.

- Hovedstoppekran i skap på bad.
- Innvendige synlige avløpsrør er av plast. Stakeluke er rørsjakt i kjellergang.
- Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken og bad.
- Det er 2 varmtvannsberedere i boligen. En for underetasje og en for 1. og 2. etasje. Begge er plassert i teknisk rom i kjeller.
- 200 liters OSO varmtvannsbereder fra 2009.
- 200 liters CTC varmtvannsbereder fra 2011.
- Sikringsskapet med automatsikringer og måler er plassert i teknisk rom i kjeller samt ett underskap på gangen i 2. etasje.
- Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 12.04.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea

Feil og mangler

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Takteking: Det er noen plateskjøter over stue med store åpninger og feillagte skjøter.
- Veggkonstruksjon: Det er en del ikke fagmessig utførelse som: avslutninger mot vindu og dører, overdekning, skjøter, innfesting av kledning og lignende, samt en del åpninger/for korte bord. Det mangler musestopp. Kledning er stedvis oppsprukket.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist andre avvik: Det er fuktskjolder/svertesopp stedvis i taktro. Det ble fuktmålt ved noen flekker uten å finne unormale fuktverdier. Deler

av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke observert lufting/ventiler på loftet.

- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag på vinduer og noen vannbrett er montert feil.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det mangler beslag over balkongdør.
- Balkonger, rom under: Bærekonstruksjon til altan har skjevheter.
- Utvendige trapper:
- Overflater: Det er stedvis noen uferdige tiltak, manglende overganger, merker fra revne vegger, lister osv.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Hulltaking er ikke foretatt da det var mulig å åpne en rørkasse i gangen i hjørne ved trapp. Det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,2% i bunnsvill.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Det er provisoriske rørtrekk i trappeløp.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- 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. Ingen informasjon om alder på utvendige rør og dermed kan rør være fra byggeår.

- Kjøkken: Det er åpning mellom benkebeslag og benk. Det er ikke vannstoppsystem for vanntilkoblet kjøleskap.

- Bad kjeller: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulvet i dusjen er avgrenset med gummilist og eventuell vannlekkasje utenfor kan ikke renne til sluk. Gulvet er plant. Det er en terskel på ca 35mm med ukjent tetting. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav

på byggemeldingstidspunktet. Det er taknedløp som ikke er tilkoblet styrt avrenning. Det er snøfanger på tak mot altan og over inngangsparti men det mangler snøfangere på deler av tak over stue og over vindfang/treningsrom.

- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i

innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på kjellertrapp. Det mangler håndløper i begge trappeløp. Det er for store åpninger mellom opptrinn i kjellertrapp

- Toalettrom: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Vannkran er treg å åpne.

- Bad 2.etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Bad kjeller: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Våtromsplater er montert uten bunnlist og det er åpning mellom plater og flissokkel. Det er skader/skruehull i plater i våtsone. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er åpent/ikke tett rundt rør under innredning. Membranen bak sokkelflis har ikke innbakt fiberduk over materialskjøter. Det er silkonert mot vannlås i sluk.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

- Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke

er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Kryp kjeller var full av stein og diverse materialer og er kun observert ved åpning. Stubbegulvet var delvis kledd med vindsperre, uten klemlekter.

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Hvitevarer

Hvitevarer i kjøkken som stekeovn, koketopp, frys- og kjøleskap og oppvaskmaskin medfølger handelen. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Fiber / tv / internett

Fiber fra Allente.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har Mitsubishi luft/luft varmepumpe i stue fra 2021. Det er en Panasonic luft/luft varmepumpe i kjeller fra 2024. Vedovn i stue.

Energimerke

G - Gul

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/ energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 990 000

Tptalpris kjøper

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
4 600 (Transportgebyr bortfester)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

55 740 (Omkostninger totalt)
72 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
75 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 045 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 062 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 1065 440 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 346 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter for 2025 er opplyst av Hemnes Kommune og omfatter:

- Årlig avgift vann kr. 6 652
- Årlig avgift avløp kr. 9 008
- Årlig avgift branntilsyn/ feiing kr. 687

Ingen eiendomsskatt registrert for eiendommen i følge Hemnes Komune.

Det gjøres oppmerksom på at avgiften kan variere avhengig av forbruk. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling for kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Informasjon om eiendomsskatt

Hemnes Kommune opplyser at det ikke er eiendomsskatt for eiendommen.

Formuesverdi primærbolig

Kr 411 540 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 646 158 for år 2023

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn og gjelder året 2023.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Renovasjon

Årsgebyr husholdningsrenovasjon for 2025 kr. 6 993. For andre størrelser/type abonnement, se www.haf.no.

Tilbud om 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 386 i Hemnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1832/65/1/386:

11.07.1966 - Dokumentnr: 2526 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 100

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 3 291

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 4 222

Bestemmelser om regulering av leien

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

Ferdigattest/brukstillatelse

Antatt byggeår er 1945. Det foreligger verken tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra byggeår. Dersom man legger byggeår 1945 til grunn var dette før krav om landsdekkende søknadsplikt og det er ikke uvanlig at kommunen har manglende dokumentasjon. Ettersom det ikke finnes tegninger kan ikke megler vurdere om det er utført søknadspliktige endringer i ettertid og hva som var tiltenkt på oppføringstidspunktet. Mest sannsynlig var ikke kjeller tiltenkt innredet og megler kan ikke vurdere lovligheten rundt dagens løsning.

Det foreligger stemplede tegninger for tilbygg av stue datert 01.03.1978. Det ble utstedt ferdigattest den 27.06.1978. Tegningene stemmer med dagens bruk foruten det er to vinduer og ikke fire slik tegning viser.

Det foreligger godkjenning på tilbygg til enebolig datert 28.08.2025. I henhold til Hemnes Kommune er tiltaket unntatt søknadsplikt, og det er gitt godkjenning for at tilbygget er nærmere nabogrense enn 4 meter. Bruken av rommene i tilbygget er ikke spesifisert, tilbygget benyttes som vindfang og trimrom.

Eier opplyser at det er tilbygget balkong med takoverbygg i 2024. Tiltaket er ikke søkt om og det

foreligger ikke ferdigattest.

Hemnes kommune har sendt over tegninger for dobbelgarasje. Det ble utstedt ferdigattest den 26.08.2025. Tegninger viser ingen føringer for opparbeidelse/forstøtningsmur, megler kan dermed ikke vurdere om det er i henhold til hva som var tiltenkt på søknadstidspunktet.

Kjøper overtar ansvaret og risikoen ved alle ovennevnte forhold under overskriften "Ferdigattest/ brukstillatelse". Ytterste konsekvens kan være krav om riving/tilbakeføring til opprinnelig stand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Planidentifikasjon: 2001101

Ikrafttredelsesdato: 22.11.2001

Plannavn: Kommunedelplan for Hemnesberget

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Arealbruk: Boligområde

Kommunedelplan ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Boligen er utleid p.t., og leietaker har 3 mnd. oppsigelse.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet.

Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Meglerprovisjon 2,5 % av salgssum, minimum kr. 50 000. I tillegg betales markedsføringspakke kr. 12 000, tilretteleggingshonorar kr 9 500, oppgjørshonorar kr 5 900 og grunnboksopplysninger kr. 260. Visningshonorar utover annonsert visning kr. 3 000. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

Ansvarlig megler

Susanne Møgster Dahle
Eiendomsmegler MNEF
susanne.mogster.dahle@aktiv.no
Tlf: 901 76 857

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana,
organisasjonsnummer 979159722
Ole Tobias Olsens gate 5,

Salgsoppgavedato

23.02.2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET
HEMNES kommune
gnr. 65, bnr. 1, fnr. 386



Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 31.07.2025 Rapportdato: 01.09.2025 Oppdragsnr.: 10865-1367 Referansenummer: VY8477

Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen Vår ref: J.R.:Hansen



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.

Helbo Takst

er en underavdeling til Teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 3 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost: post@helgelandbbl.no eller til jrh@helgelandbbl.no

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448

Medansvarlig

Olaf Karstensen

Olaf Andreas Karstensen
Uavhengig Takstingeniør
oak@helgelandbbl.no
970 88 493



Oppdragsnr.: 10865-1367

Befaringsdato: 31.07.2025

Side: 2 av 35

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, annek, 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport 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 straktiltak 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og er i normal stand med tanke på alder. Noen oppgraderinger må påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det

som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1945

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater på hovedbygning. Tak over stue og vindfang/treningsrom av trapesformede stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe. Takstige i metall.

Det er steinbelagte takplater og ikke snøfangere på taket. I følge TEK17, er takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkningen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Veggene ble etterisolert med 10 cm, asfaltplater, tyvek vindperre og ny kledning i 2021, i følge egenerklæring.

Boligen har saltakskonstruksjon med takstoler i hovedbygg. Loftsluke i loftgang.

Tilbygget stue har gjenbygget saltakskonstruksjon uten adkomst.

Tilbygget vindfang/treningsrom har en åpen himling med taksperrer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

I følge egenerklæring ble vinduene byttet i 2021.

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass, malt dobbelfløyet balkongdør i tre med isolerglass samt balkongdør med isolerglass i kjeller.

Altan/veranda på ca 18m². Takoverbygd og levegg.

Trapp mellom hage og altan/veranda av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etg:

Det er parkett heltre ask, filtfliser og belegg på gulv.

På veggene er det malt flate, tapet, MDF-plater, OSB-plater, spiler og paneling

Himlingene består av paneling og OSB-plater.

2. etg:

Det er belegg, vinylfliser, tregulv, laminat, flis og filtbelegg på gulv.

På veggene er det malt plater, tapet og MDF-plater.

Himlingene består av paneling og himlingsplater.

Underetasje:

Det er laminat, flis og betonggulv.

På veggene er det MDF-plater og betong

Himlingene består av MDF-plater og stubbegulv.

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.

Største planavvik ble målt til 14mm gjennom hele stuerommet.

Det er ikke informasjon om foretatte radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" ifølge NGU's radonkart.

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, og sotluke/feieluke i kjeller.

Kjelleren er innredet med isolerte platekledde vegger. Gulvene har laminat, samt noe flis og betong.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygget vindfang/treningsrom. Det er åpning utenfra.

Boligen har malt tett tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Det er hjemmebygd tretrapp mellom 1.etasje og underetasje.

Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Baderom med fliser på gulvet og elektriske varmekabler.

Baderomsplater på veggene

Paneling i himling.

Eldre innredning med profilerte fronter og nedfelt vask. Høyskap Dusjhjørne.

Gulvet er tilnærmet plant.

Det er plastsluk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler.

Bad

Baderom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon.

Baderommet må påregnes renovering for å tåle nåtidens bruk.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er plant. Terskel på ca 35mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med profilerte fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt

Beskrivelse av eiendommen

til 11,8%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte flater på vegger og paneling i tak.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplater av marmor og heltre, 1-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, kjøle/fryse-skap med vann og isbitmaskin, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt. Marmor mellom benk og overskap.

Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvet er kledd med belegg. Veggene har koreaplater og himlingen er kledd med paneling.

Gulvmontert toalett og vegghengt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Hovedstoppekran i skap på bad.

Innvendige synlige avløpsrør er av plast. Stakeluke er rørsjakt i kjellergang.

Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken og bad.

Boligen har Mitsubishi luft/luft varmepumpe i stue fra 2021.

Det er en Panasonic luft/luft varmepumpe i kjeller fra 2024.

Det er 2 varmtvannsbereidere i boligen. En for underetasje og en for 1. og 2. etasje. Begge er plassert i teknisk rom i kjeller.

200 liters OSO varmtvannsbereider fra 2009.

200 liters CTC varmtvannsbereider fra 2011.

Sikringsskapet med automatsikringer og måler er plassert i teknisk rom i kjeller samt ett underskap på gangen i 2. etasje.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 12.04.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller at det er gjort tiltak med drenering

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget vindfang/treningsrom har ringmur av lettklinkerblokker

Boligen ligger i hellende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

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 ikke tegninger fra nybygg, men det foreligger tegninger fra tilbygg av stue, datert 01.03.1978. Det foreligger ferdigattest på tilbygd stue.

Det foreligger ikke plantegninger på bygningen og dermed kan ikke dette kontrolleres.

Boligen er også utbygd med vindfang og treningsrom samt altan/veranda. Det foreligger godkjenning på tilbygd treningsrom og vindfang, datert 28.08.2025.

Dobbelgarasje

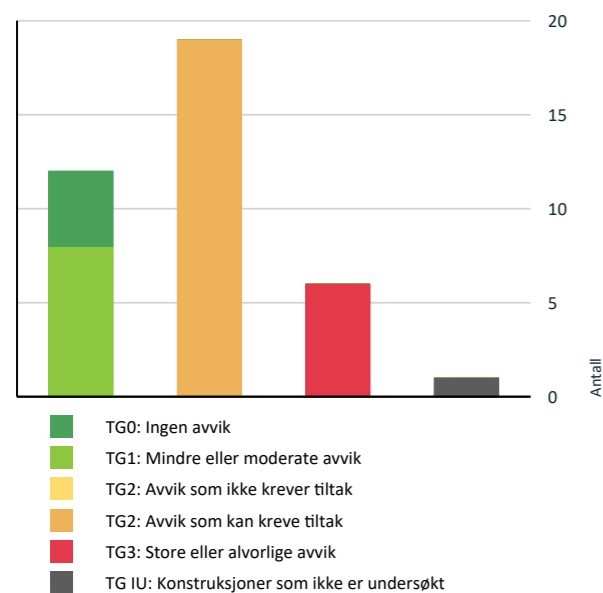
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger.

Det foreligger ferdigattest, datert 26.08.2025.

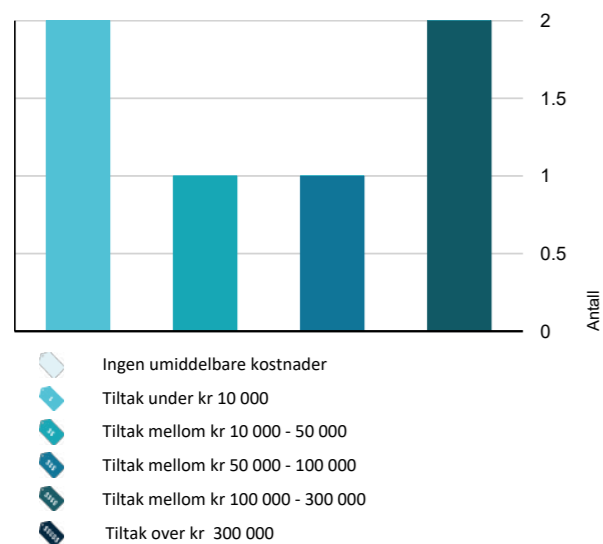
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1945

Kommentar
Ukjent byggeår. Antatt byggeår.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

Tilbygget stue i 1978

Tilbygget vindfang og treningsrom samt altan/veranda i 2021

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater på hovedbygning. Tak over stue og vindfang/treningsrom av trapesformede stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen plateskjøter over stue med store åpninger og feillagte skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe. Takstige i metall. Det er steinbelagte takplater og ikke snøfangere på taket. I følge TEK17, er takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er taknedløp som ikke er tilkoblet styrt avrenning.

Det er snøfanger på tak mot altan og over inngangsparti men det mangler snøfangere på deler av tak over stue og over vindfang/treningsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Veggene ble etterisolert med 10 cm, asfaltplater, tyvek vindperre og ny kledning i 2021, i følge egenerklæring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er en del ikke fagmessig utførelse som: avslutninger mot vindu og dører, overdekning, skjøter, innfesting av kledning og lignende, samt en del åpninger/for korte bord.

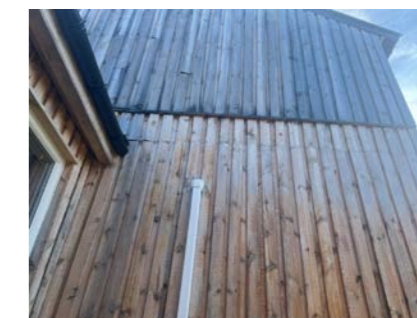
Det mangler musestopp. Kledning er stedvis oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vegger/kledning bør undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer må utføres.

Musestopp må monteres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakskonstruksjon med takstoler i hovedbygg. Loftsluke i loftgang.

Tilbygget stue har gjenbygget saltakskonstruksjon uten adkomst. Tilbygget vindfang/treningsrom har en åpen himling med taksperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskjolder/svertesopp stedvis i taktro. Det ble fuksmålt ved noen flekker uten å finne unormale fuktverdier.

• Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etc.

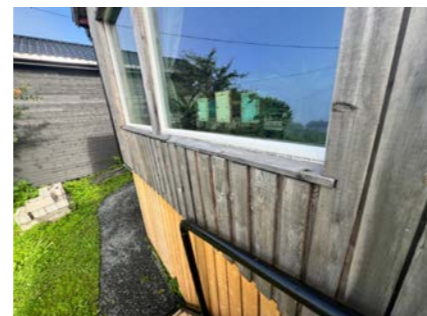
• Det er ikke observert lufting/ventiler på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon om mulig både om utførelse og produkter.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass, malt dobbelfløyet balkongdør i tre med isolerglass samt balkongdør med isolerglass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag over balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I følge egenerklæring ble vinduene byttet i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag på vinduer og noen vannbrett er montert feil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/veranda på ca 18m². Takoverbygd og levegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bærekonstruksjon til altan har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bærekonstruksjon må undersøkes nærmere og eventuelt forsterkes/utbedres.



TG 1 Utvendige trapper

Trapp mellom hage og altan/veranda av tre.



INNENDIG

TG 2 Overflater

1. etg:

Det er parkett heltre ask, filtfliser og belegg på gulv. På veggene er det malt flate, tapet, MDF-plater, OSB-plater, spiler og paneling. Himlingene består av paneling og OSB-plater.

2. etg:

Det er belegg, vinylfliser, tregulv, laminat, flis og filtbelegg på gulv. På veggene er det malt plater, tapet og MDF-plater. Himlingene består av paneling og himlingsplater.

Underetasje:

Det er laminat, flis og betonggulv. På veggene er det MDF-plater og betong. Himlingene består av MDF-plater og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

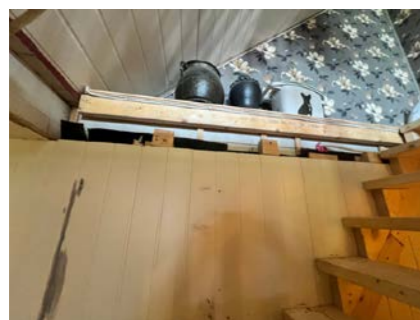
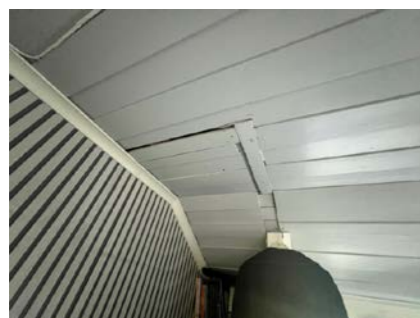
- Det er avvik:
- Det er stedvis noen uferdige tiltak, manglende overganger, merker fra revne vegger, lister osv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avvik bør ferdigstilles.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.
Største planavvik ble målt til 14mm gjennom hele stuerommet.

TG 2 Radon

Det er ikke informasjon om foretatte radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" ifølge NGU's radonkart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, og sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med isolerte platekleddede vegger. Gulvene har laminat, samt noe flis og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulig å åpne en rørkasse i gangen i hjørne ved trapp.

Det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,2% i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygget vindfang/treningsrom. Det er åpning utenfra.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Kryp kjeller var full av stein og diverse materialer og er kun observert ved åpning.

Stubbegulvet var delvis kledd med vindspærre, uten klemlerker.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tett tretrapp mellom 1. og 2. etasje.
Det er hjemmebygd tretrapp mellom 1. etasje og underetasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på kjellertrapp.

Det mangler håndløper i begge trappeløp.

Det er for store åpninger mellom opptrinn i kjellertrapp

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Baderom med fliser på gulvet og elektriske varmekabler.
Baderomsplater på veggene
Paneling i himling.

Eldre innredning med profilerte fronter og nedfelt vask. Høyskap
Dusjhjørne.
Gulvet er tilnærmet plant.
Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Avvik:

Gulvet er tilnærmet plant
Dusjområdet er avskjermet med tetteliste på gulvet.
Det er ikke terskel.
Det er ikke ventilasjon
Det er skader/skruehull i vegger dusj.
Det er utette rørgjennomføringer i dusj.
Feilmonterte baderomsplater på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler.



KJELLER > BAD

Generell

Baderom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon.
Baderommet må påregnes renovering for å tåle nåtidens bruk.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er montert uten bunnlist og det er åpning mellom plater og flissokkel

Det er skader/skruehull i plater i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er åpent/ikke tett rundt rør under innredning.
Membranen bak sokkelflis har ikke innbakt fiberduk over materialskjøter.

Det er silkonert mot vannlås i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat for renovering av bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er plant.
Terskel på ca 35mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet i dusjen er avgrenset med gummilist og eventuell vannlekkasje utenfor kan ikke renne til sluk.

Gulvet er plant. Det er en terskel på ca 35mm med ukjent tetting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat for renovering av bad.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med profilerte fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,8%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte flater på vegger og paneling i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplater av marmor og heltre, 1-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, kjøle/fryse-skap med vann og isbitmaskin, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt. Marmor mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er åpning mellom benkebeslag og benk.
- Det er ikke vannstoppsystem for vanntilkoblet kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Benkebeslag må utbedres.
- Vannstoppsystem bør monteres.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPELIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulvet er kledd med beleg. Veggene har koreaplater og himlingen er kledd med paneling. Gulvmontert toalett og vegghengt vask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Vannkran er treg å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Avvik bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Hovedstoppekran i skap på bad.

Vurdering av avvik:

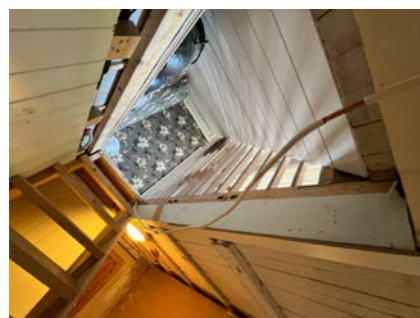
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er provisoriske rørtrekk i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Rørøpplagg under vask på bad i 2.etg

TG 2 Avløpsrør

Innvendige synlige avløpsrør er av plast. Stakeluke er rørsjakt i kjellergang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Rørøpplagg under kjøkkenbenk

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken og bad.

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.

TG 1 Varmesentral

Boligen har Mitsubishi luft/luft varmepumpe i stue fra 2021. Det er en Panasonic luft/luft varmepumpe i kjeller fra 2024.



Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Det er 2 varmtvannsbereidere i boligen. En for underetasje og en for 1. og 2. etasje. Begge er plassert i teknisk rom i kjeller. 200 liters OSO varmtvannsbereider fra 2009. 200 liters CTC varmtvannsbereider fra 2011.



TG 1 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet med automatsikringer og måler er plassert i teknisk rom i kjeller samt ett underskap på gangen i 2. etasje.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 12.04.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

IP elektro, nye kurser til garasje og komfyr ++

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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 har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat fra 2022
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller at det er gjort tiltak med drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget vindfang/treningsrom har ringmur av lettklinkerblokker

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i hellende terreng.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Ingen informasjon om alder på utvendige rør og dermed kan rør være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Oppstillingsplass for bil.

Byggeår

2022

Kommentar

I følge matrikkel

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er tilnærmet nytt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av garasje.
Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Garasje fundamentert på oppfylling og ringmur av forskalingsblokker.
Vegger av stenderverk, kledd utvendig med liggende kledning.
Saltakskonstruksjon av takstoler, undertak og kledd med stålplater.
Garasjen er ikke isolert og kledd innvendig.
Forberedt for dør i bakkant.
Det er innlagt strøm.
Det er montert elbil-lader.
Bygget er ikke helt ferdigstillt
Det er blandt annet ikke montert port.
Det er ikke støpt gulv i garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men det bemerkes at ringmur er skjev i forhold til bygget samt at det er noen skjevheter i bygget.

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

151 m²/151 m²

Enebolig: Vindfang, 4 Gang, Trimrom, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Kott, Garderobe, 3 Soverom, 2 Bad, Hobbyrom, Teknisk rom

Andre bygg: Dobbelgarasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

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. 4 222		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skjæranvegen 18 ,8640 HEMNESBERGET 124 m ² 1942 3 sov	17-08-2023	2 000 000	2 300 000		2 300 000	18 548
2 Skjæranvegen 17 ,8640 HEMNESBERGET 150 m ² 1946 4 sov	23-03-2022	2 450 000	2 750 000		2 750 000	18 333
3 Sørlandsvegen 71 ,8640 HEMNESBERGET 125 m ² 1959 4 sov	27-09-2021	1 990 000	1 950 000		1 950 000	15 600
4 Ingvaldsletta 4 ,8640 HEMNESBERGET 166 m ² 1979 3 sov	20-01-2025	2 600 000	2 450 000		2 450 000	14 759
5 Svenskbyvegen 2 ,8640 HEMNESBERGET 134 m ² 1946 3 sov	23-01-2022	1 900 000	1 800 000		1 800 000	13 433
6 Ingvaldsletta 14 ,8640 HEMNESBERGET 173 m ² 1929 2 sov	01-03-2025	2 100 000	2 100 000		2 100 000	12 139

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.	4 222
Forsikringer. Stipulert av takstmann	Kr.	8 000
Kommunale avgifter	Kr.	16 347
Renovasjon	Kr.	6 993
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 330 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.	380 000

Sum teknisk verdi bygninger

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 580 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

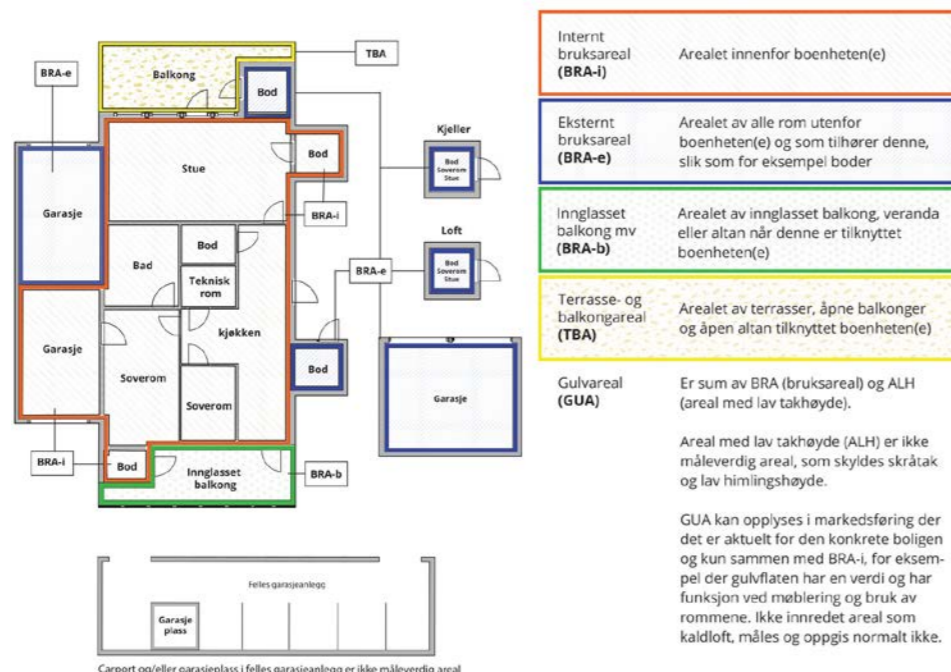
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68			68	27
2. Etasje	46			46	
Kjeller	37			37	28
SUM	151				55
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Trimrom, Stue, Kjøkken		
2. Etasje	Gang med trapp, Gang, Toalettrom, Kott, Garderobe, Soverom, Soverom 2, Bad		
Kjeller	Gang med trapp, Hobbyrom, Soverom, Bad, Teknisk rom		

Kommentar

Åpent areal (TBA) består av platting og inngangsparti samt altan/veranda på totalt ca 27m² samt under altan og stue, er det ett takoverbygd område på ca 28m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger fra nybygg, men det foreligger tegninger fra tilbygg av stue, datert 01.03.1978. Det foreligger ferdiggattest på tilbygd stue.

Det foreligger ikke plantegninger på bygningen og dermed kan ikke dette kontrolleres.

Boligen er også utbygd med vindfang og treningsrom samt altan/veranda. Det foreligger godkjenning på tilbygd treningsrom og vindfang, datert 28.08.2025.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Tilbygget vindfang/treningsrom

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger tegninger.

Det foreligger ferdigattest, datert 26.08.2025.

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

Kommentar: Bygningen er bygd i 2022

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	146	5
Dobbelgarasje	0	44

Kommentar

Enebolig S-rom er gardeobe, kott

Dobbelgarasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Olaf Karstensen	Takstingeniør
	Anne Simovic Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	65	1	386	0	1276.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Svenskbyvegen 1	01.01.1966		01.01.2026		01.01.2065		
Hjemmelshaver	Nilsen Anne Simovic, Simovic Srdan						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 1,5 km fra sentrum og skole. Huset ligger i ett eldre, rolig boligområde, sørvendt, med utsikt mot Elsfjorden. Nærhet til idrettsanlegg, lysløpe og fine turområder. Hemnesberget ligger ca 35km fra Mo i Rana og

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Parkering på vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Hellende, festet tomt på ca1276m² Tomten består av noe plen med beplantning, garasje på fylling mot vei mot nord, samt noe ikke opparbeidet areal.

Tinglyste/andre forhold

I følge matrikkelkart ligger garasje helt i tomtegrense

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2001101
Ikraftredelsesdato: 22.11.2001
Plannavn: Kommunedelplan for Hemnesberget
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Arealbruk: Boligområde

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

2021/358641-1/200 25.03.2021
21:00
FORBUD MOT SALG UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

1966/2526-2/72 11.07.1966 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE

2009/68380-4/200 29.01.2009 ** NYE VILKÅR - FESTE

2021/284205-2/200 09.03.2021
21:00
** NYE VILKÅR - FESTE

2021/358641-1/200 25.03.2021
21:00
FORBUD MOT SALG UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
GJELDER FESTE

Bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer, underetasje, hovedetasje og loft. Frittstående dobbelgarasje.
Boligen var tidligere innredet med en egen boenhet i underetasjen. Eier har fjernet kjøkken, montert trapp, åpnet opp og inkludert dette til resterende bolig

Bebyggelse i nærområdet består av småhusbebyggelse.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
411 540	2023	Formuesverdi som sekundærbolig, 2023: Kr. 1 646 158

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
600 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2025		Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæring el			Gjennomgått	1	Ja
Linea	06.08.2025	el-kontroll	Gjennomgått	1	Ja
Hemnes kommune		Div skriv	Gjennomgått		Nei
Hemnes kommune	01.03.1978	Tegninger tilbygg	Gjennomgått	2	Nei
Ambita	06.06.2025	Matrikkel og kart	Gjennomgått	6	Nei
Enova	06.10.2024	Energiattest	Gjennomgått	7	Nei
Hemnes kommune	27.06.1978	Ferdigattest tilbygg	Gjennomgått	1	Nei
Kartverket	10.06.2025	Festekontrakt	Gjennomgått	6	Nei
Allstad	16.06.2025	Info fra bortfester	Gjennomgått	5	Nei
Hemnes kommune		Div kart	Gjennomgått		Nei
Hemnes kommune		Kommuneplan	Gjennomgått	1	Nei
Skatteetaten	06.06.2025	Formuesverdi	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	11.06.2025	Vei, vann og avløp	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	06.06.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
HAF	06.06.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune		Tegninger garasje	Gjennomgått	8	Nei
Kartverket	10.06.2025	Servitutt	Gjennomgått	4	Nei
Kartverket	16.06.2025	skjøte, tillegg til festekontrakt	Gjennomgått	6	Nei
Ambita	03.06.2025	Grunnbok	Gjennomgått	2	Nei
Kartverket	16.06.2025	Servitutt/Rettighet	Gjennomgått	4	Nei
Hemnes kommune	26.08.2025	Ferdigattest garasje	Gjennomgått	1	Ja
Hemnes kommune	28.08.2025	Godkjenning tilbygg	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 befaringsdagspunktet. 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 elektro faglig 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 hammerlektrode 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 slitasje: 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 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/personvernerklaering/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/VY8477>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

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

Gjort før vi overtok 1/3-2021

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

I vårt eie utført av Ip - elektro

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

Ip elektro, nye kursjer til garasje og komfyr +-

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

Kontroll utført 23/5-23 d'inea

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Dato og signatur: 31/7-25 Anne Simonsen Nilsson

Helgeland BBL
V/Olaf Karstensen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET.

Navn nettkunde: NILSEN ANNE SIMOVIC
Målnummer: 6970631405818024
Anlegget ble sist kontrollert: 12.04.2023
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ivar Benjaminsen
Senioringeniør

ANNE SIMOVIC NILSEN
Svenskbyvegen 1

8640 HEMNESBERGET

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/1134-2	Trond Stien	26.08.2025

Ferdigattest - pbl § 21-10

Det er gitt ferdigattest for nybygg garasje.

Spesifikasjoner:

Saksnummer : 2025/1134 (tidligere sak 2022/950)
Søknadsdato : 22.08.2025
Vedtaksdato : 26.08.2025
Matrikelnummer : 65/1/386
Bygningsnummer : 301080755
Adresse : Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET
Tiltakshaver : Anne Simovic Nilsen, Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET

Ansvar i byggesaker etter PBL § 20-4:

Tiltaket er unntatt fra kravene om bruk av ansvarlig foretak. Dette innebærer at tiltakshaver selv kan stå for søknad, prosjektering og utførelse. Tiltakshaver kan også la oppgavene utføres av andre på sine vegne. Kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriftens kapittel 14 kan i enkelte tilfeller også komme til anvendelse på tiltak som er omfattet av PBL § 20-4. Det følger av PBL § 24-1 første ledd at kontroll skal utføres av ansvarlig kontrollforetak når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver, eller når kommunen krever det etter en konkret vurdering. Slik kontroll anses ikke påkrevet for gjeldende tiltak.

Ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til utstedelse av ferdigattest. Sluttokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det framgår også av søknaden at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget.

Tone Larsen
Enhetsleder

Trond Stien
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

ANNE SIMOVIC NILSEN
Svenskbyvegen 1

8640 HEMNESBERGET

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/1139-4	Trond Stien	28.08.2025

Godkjenning av plassering av tilbygg til enebolig nærmere nabogrense enn 4 meter

Ref.: - Erklæring om bygging nærmere nabogrense enn 4 meter datert 27.08.2025.

Saken gjelder:

Tiltak : Oppføring av tilbygg til enebolig
Byggested : Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET
Tiltakshaver : Anne Simovic Nilsen, Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse er for en del tiltak unntatt kravet om byggesaksbehandling, dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovens med bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelse eller annet regelverk, jf. SAK10 § 4-1. I hht. § 4-1 bokstav b, er tilbygg som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m² unntatt søknadsplikt. I dette tilfellet kommer det aktuelle tilbygget nærmere nabogrense enn 4 meter mot mnr. 65/223 – Skjæranvegen 21.

I hht. plan- og bygningsloven § 29-4 bokstav a, kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

Det foreligger skriftlig samtykke fra nabo som er eier av mnr. 65/223, til oppføring av tilbygget med en avstand på 2,6 meter fra felles grense, jf. skriv datert 27.08.2025.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 bokstav a, gir kommunen med dette godkjenning for plassering av tilbygg til enebolig med en avstand på 2,6 meter til grense mot mnr. 65/223.

Med henvisning til ovenstående godkjenning er tilbygget dermed unntatt søknadsplikt.

Tone Larsen
Enhetsleder

Trond Stien
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Kopi til: Torstein Brun, Skjæranvegen 21, 8640 HEMNESBERGET

Postadresse:	Epostadresse:	Telefon:	Bankkonto:
Besøksadresse: Sentrumsveien 3	Web adresse: www.hemnes.kommune.no		Organisasjonsnummer:



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Simovic Nilsen

Srdan Simovic

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Svenskbyvegen 1

8640 Hemnesberget

1832-65/1/386/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering, nye vindu 1 og 2 etasje, ny ytterdør, ny altandør i kjeller, skiftet bordkledning

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg 13 kv, inngangsparti. Terrasse m trapp ned til terreng.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Dobbel garasje nybygg

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ny peisovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ip elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ny kurs varmpumpe og til komfyr m komfyrvakt, strøm til garasje eget sikringsskap, elbil lader, utbedring av diverse mangler etter el kontroll fra Linea

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tilbygg stue utført av tidligere eier
Tilbygg inngangsparti utført av nåværende eier

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Søkt og godkjent av Hemnes Kommune

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

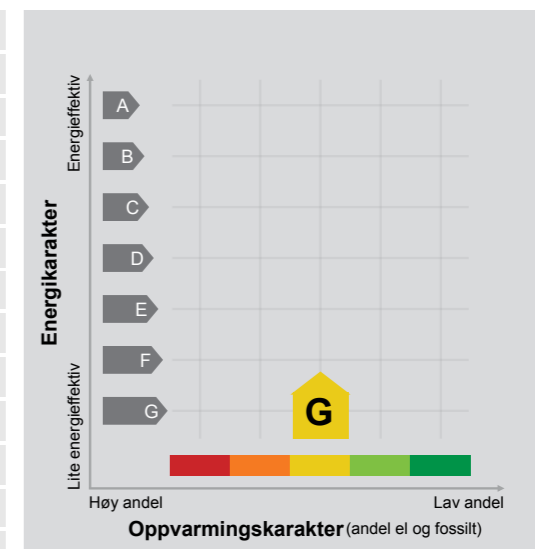
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse	Svenskbyvegen 1
Postnummer	8640
Sted	HEMNESBERGET
Kommunenavn	Hemnes
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	386
Bygningsnummer	188225705
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-35708
Dato	08.10.2024



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

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

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

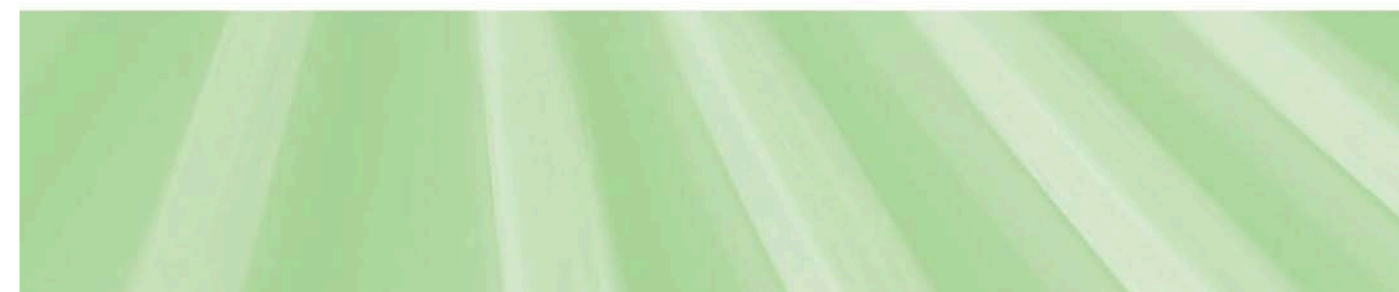
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 9 669 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 667 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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 urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Isolere loftsluke
- Montere automatikk på utebelysning

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

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 10: 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 11: 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 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 24: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 25: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 27: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 29: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Matrikelkart

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

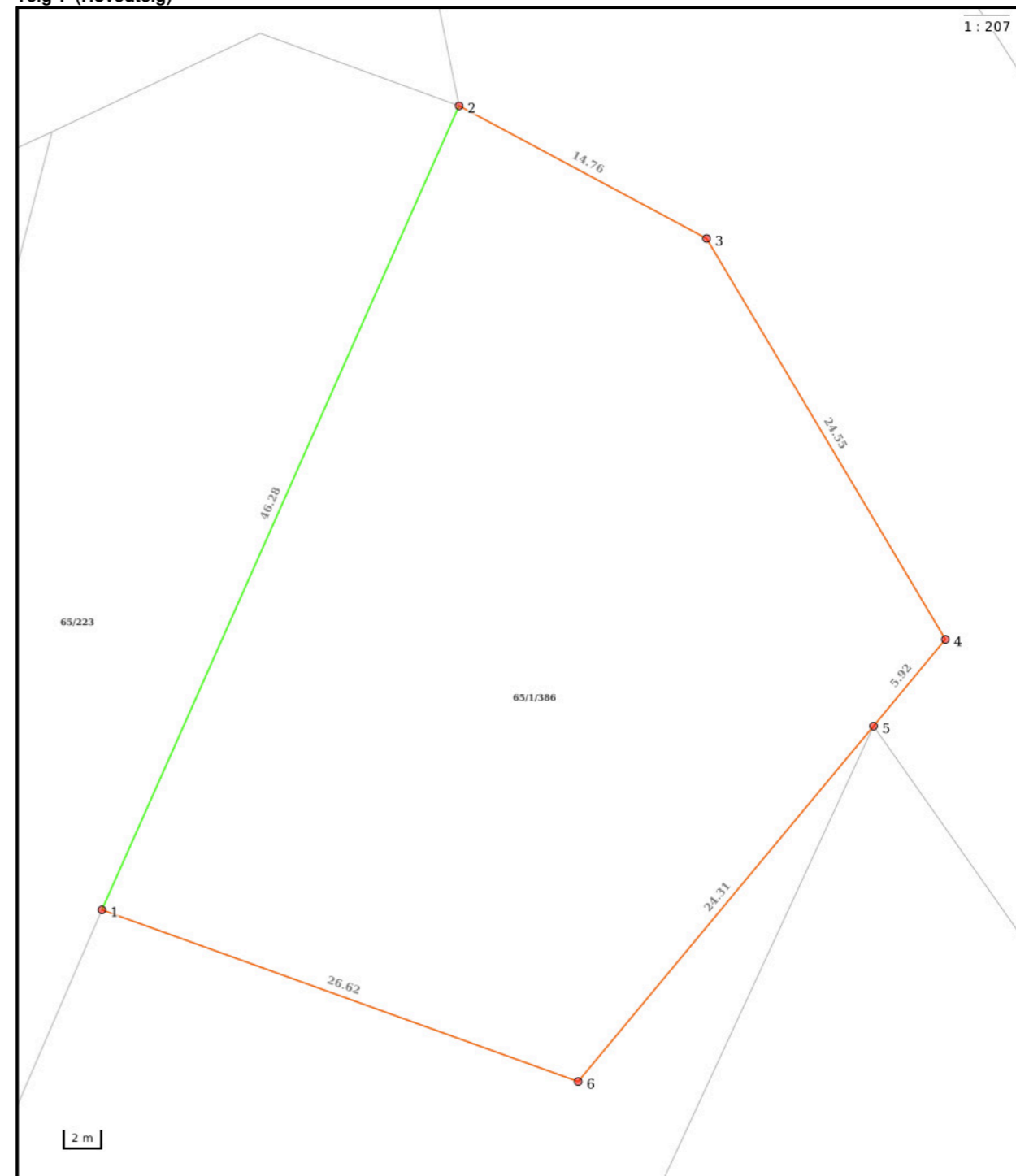
- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

ambita

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
Hemnes 1832 - 65 / 1 / 386 / 0

Gårdsnummer 65, Bruksnummer 1, Festenummer 386 i 1832 HEMNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 276,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

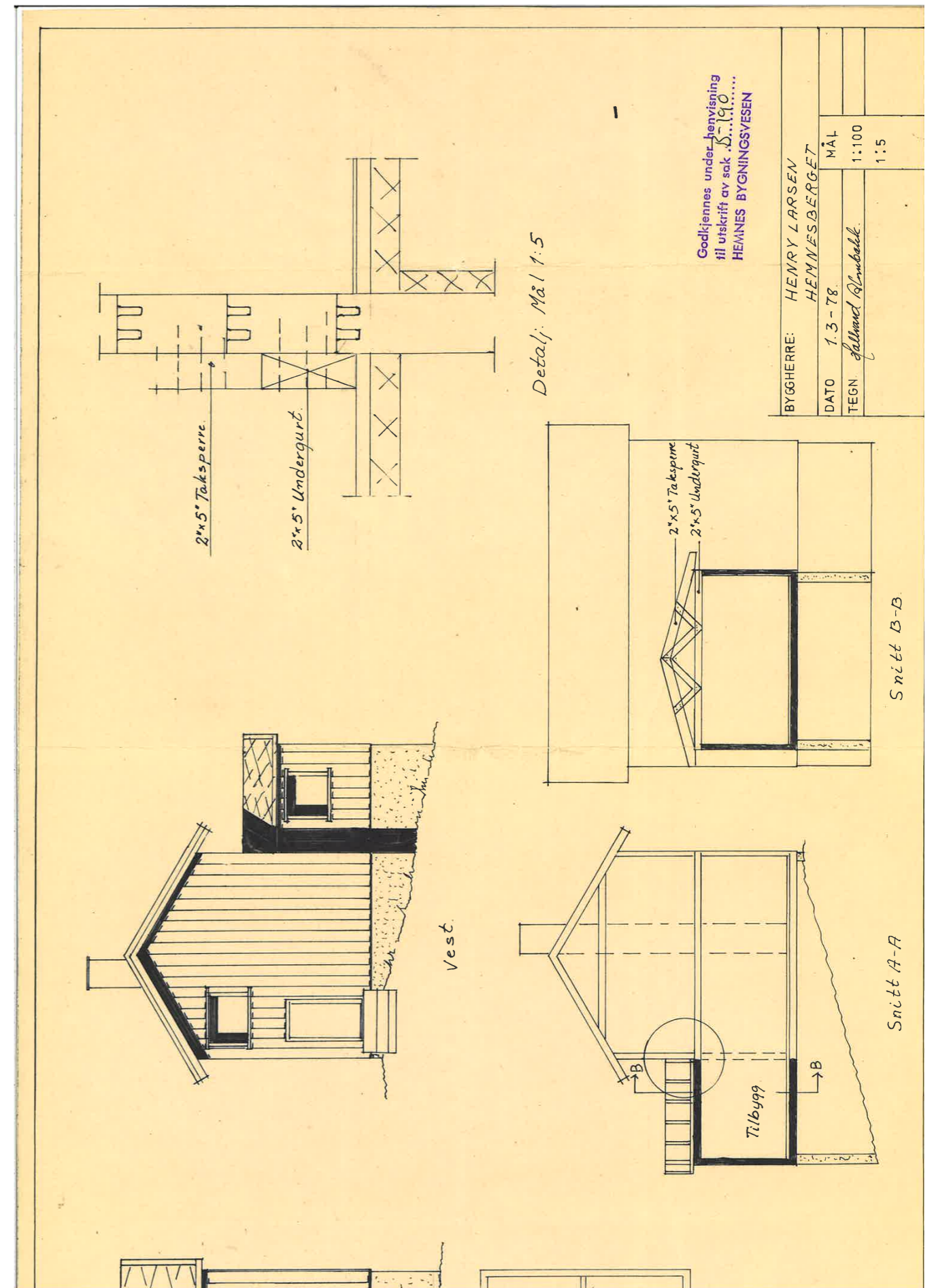
Ytre avgrensning

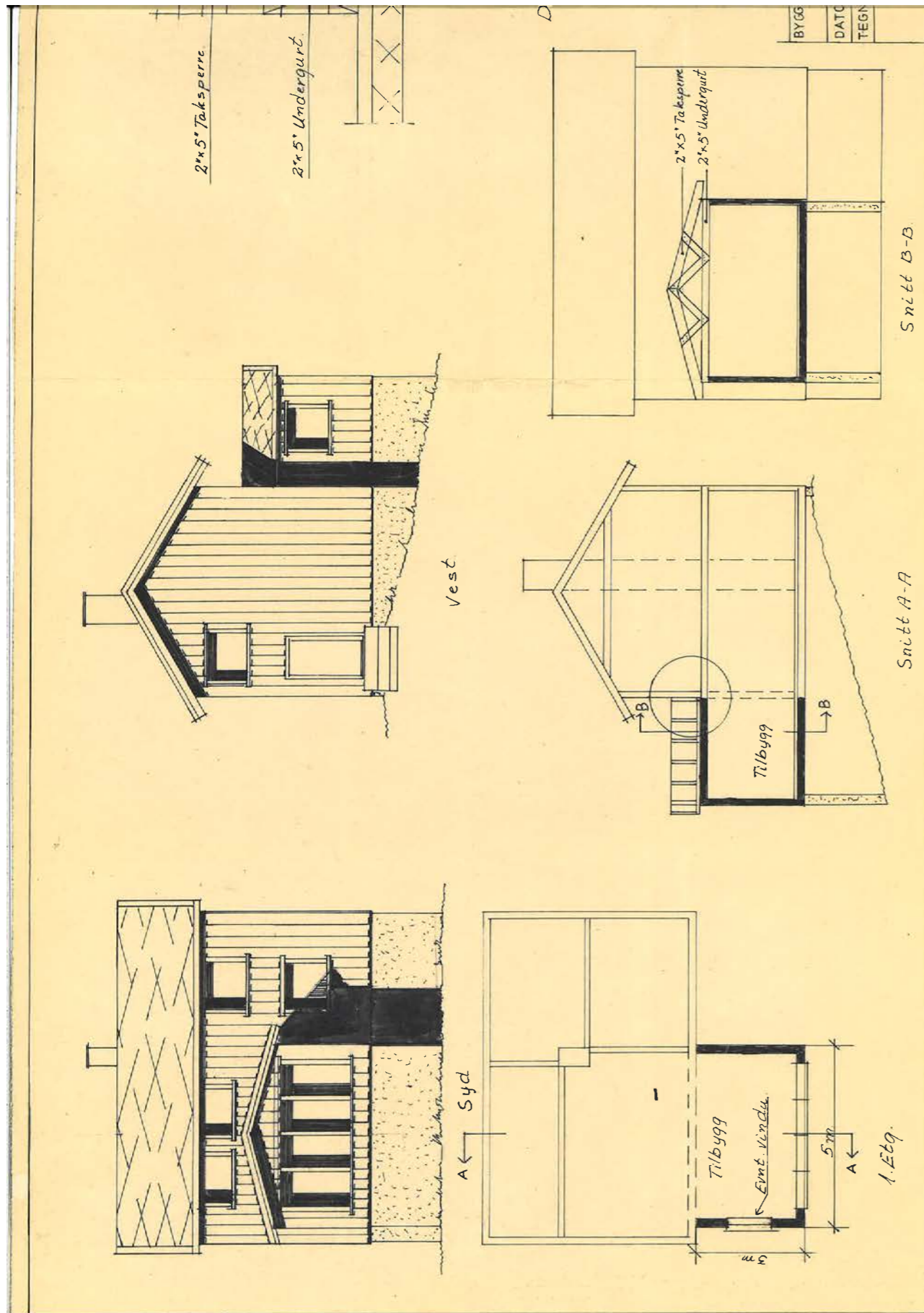
Punkt	Nord	Øst	Lengde ⁽¹⁾	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 345 500,15	438 570,33	46,28m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 345 542,45	438 589,11	14,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 345 535,47	438 602,12	24,55m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	1000		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 345 514,38	438 614,68	5,92m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	10000		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 345 509,82	438 610,90	24,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 345 491,12	438 595,37	26,62m	Frihåndstegning: Digitalisert fra kroking på kart	10000		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(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.





FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
HEMNESBERGET ^m		TOMT NR. 356/65/1		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
TILBYGG	BOLIGBYGG	24. 5. 78	27. 6. 78	B- 190
Byggherre		Adresse		Tif.
HENRY LARSEN		8640 HEMNESBERGET		
Anmelder		Adresse		Tif.
"				
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
"				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

BYGGARBEIDET TOK TIL JUNI-80.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE TIDLIGERE IKKE GITT.

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Sted og dato	Stempel
8640 Hemnesberget	
	Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknademyndighet

ANNE SIMOVIC NILSEN
Svenskbyvegen 1

8640 HEMNESBERGET

Deres ref: Vår ref Saksbehandler Dato
 2025/1134-2 Trond Stien 26.08.2025

Ferdigattest - pbl § 21-10

Det er gitt ferdigattest for nybygg garasje.

Spesifikasjoner:

Saksnummer : 2025/1134 (tidligere sak 2022/950)
Søknadsdato : 22.08.2025
Vedtaksdato : 26.08.2025
Matrikelnummer : 65/1/386
Bygningsnummer : 301080755
Adresse : Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET
Tiltakshaver : Anne Simovic Nilsen, Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET

Ansvar i byggesaker etter PBL § 20-4:

Tiltaket er unntatt fra kravene om bruk av ansvarlig foretak. Dette innebærer at tiltakshaver selv kan stå for søknad, prosjektering og utførelse. Tiltakshaver kan også la oppgavene utføres av andre på sine vegne. Kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriftens kapittel 14 kan i enkelte tilfeller også komme til anvendelse på tiltak som er omfattet av PBL § 20-4. Det følger av PBL § 24-1 første ledd at kontroll skal utføres av ansvarlig kontrollforetak når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver, eller når kommunen krever det etter en konkret vurdering. Slik kontroll anses ikke påkrevet for gjeldende tiltak.

Ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at tiltaket tilfredsstillt kravene til utstedelse av ferdigattest. Sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det framgår også av søknaden at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget.

Tone Larsen
Enhetsleder

Trond Stien
Saksbehandler

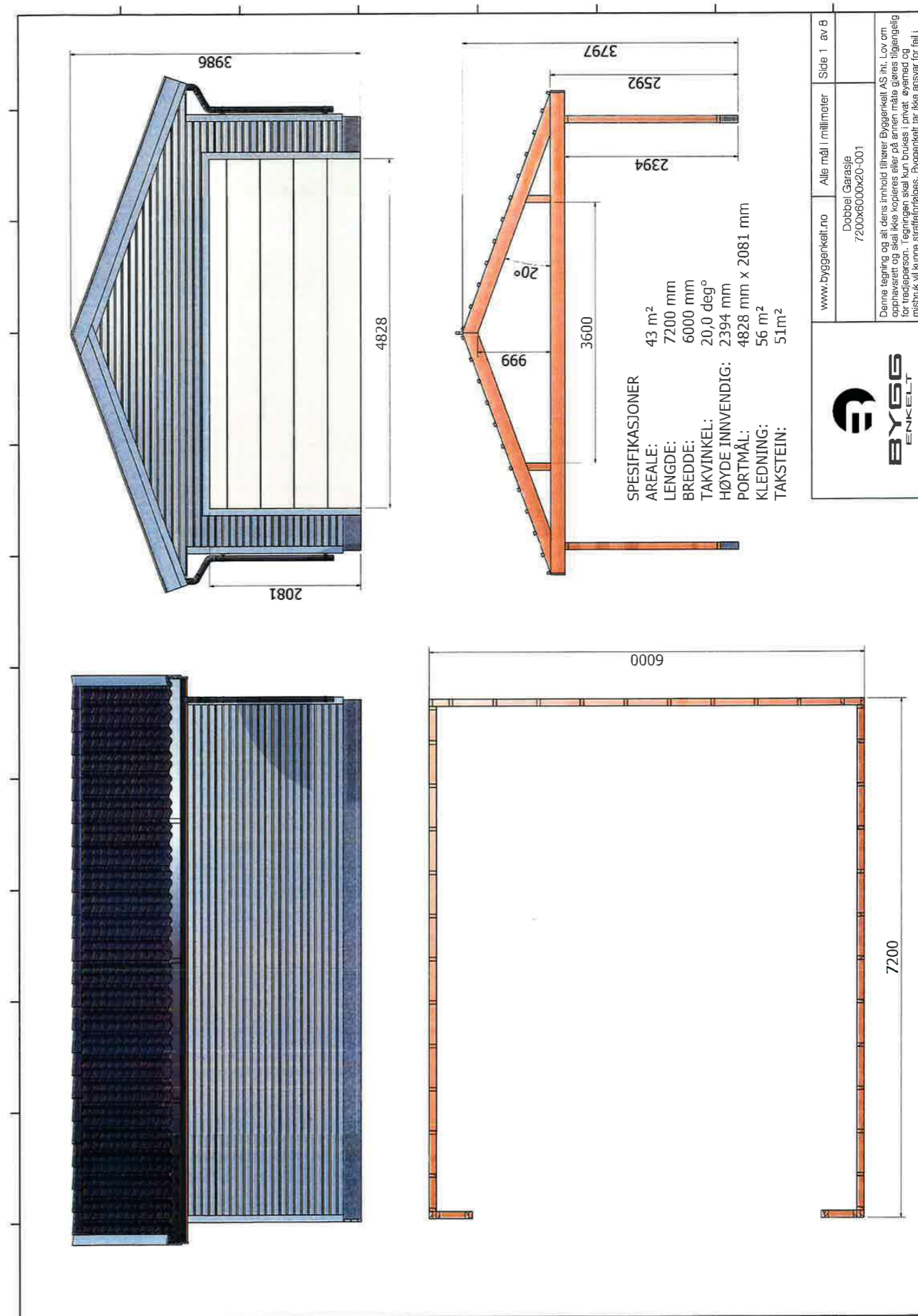
Dette brevet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

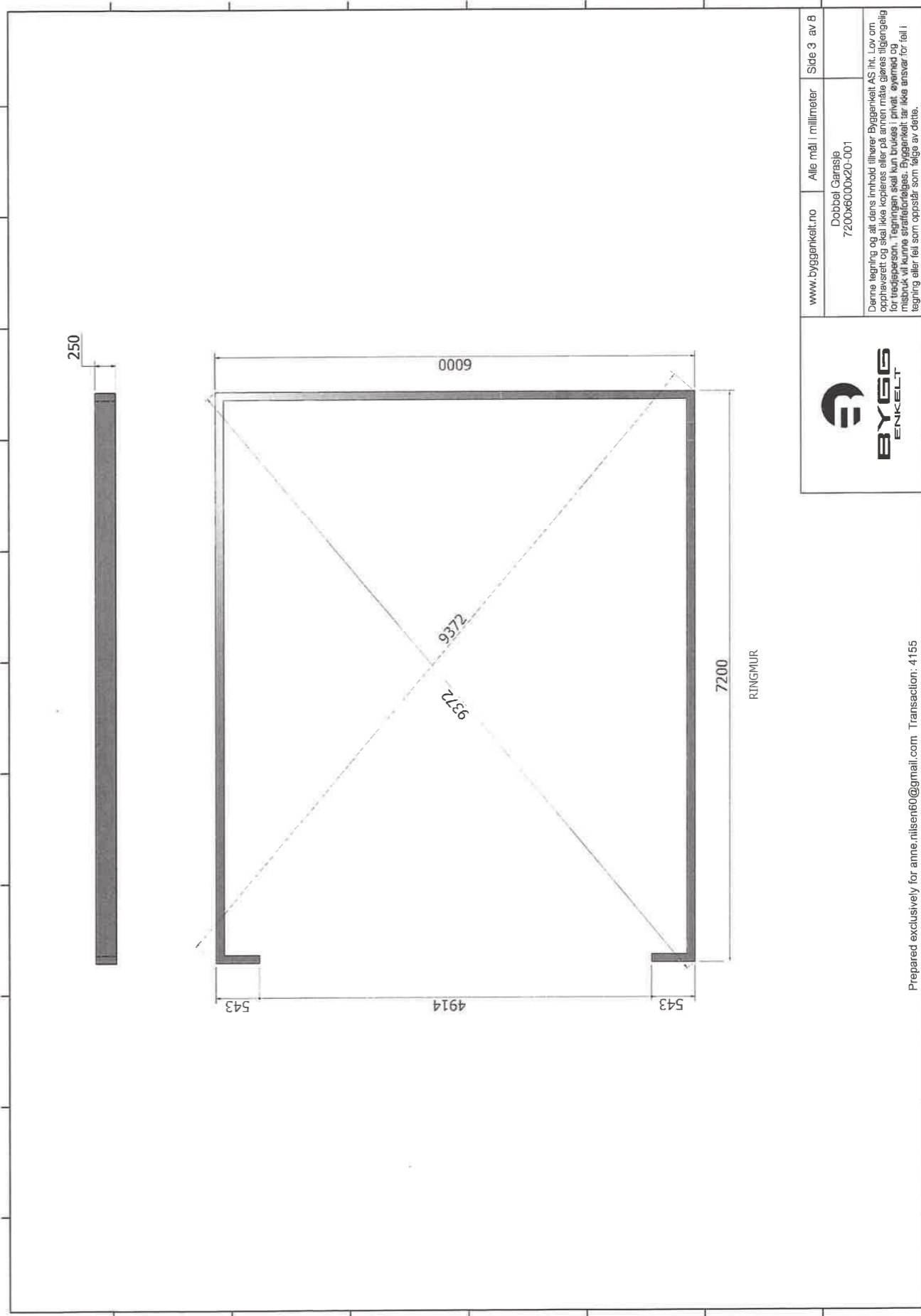
Postadresse: Epostadresse: Telefon: Bankkonto:

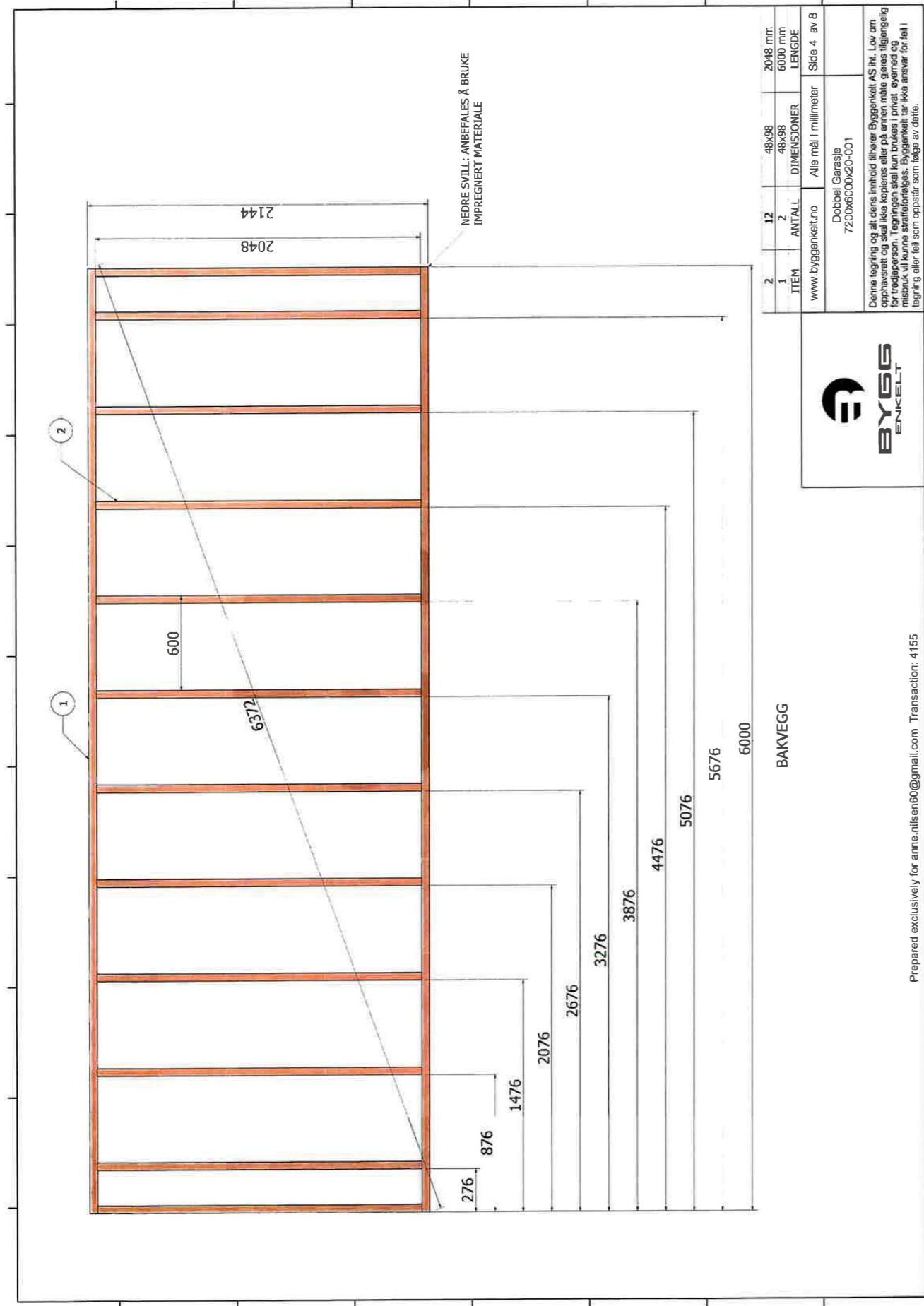
Besøksadresse: Web adresse: Organisasjonsnummer:

Sentrumsveien 3

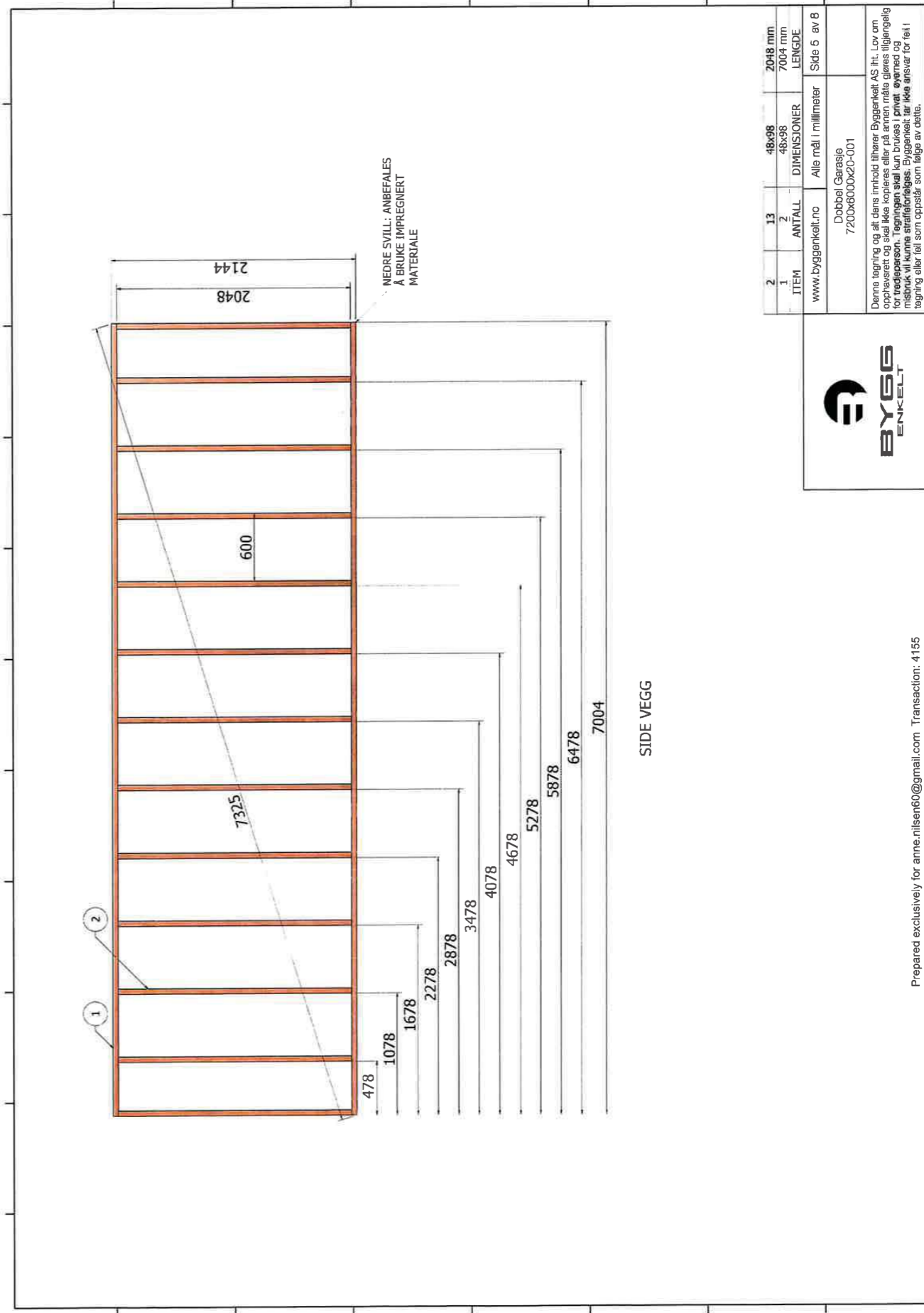
www.hemnes.kommune.no



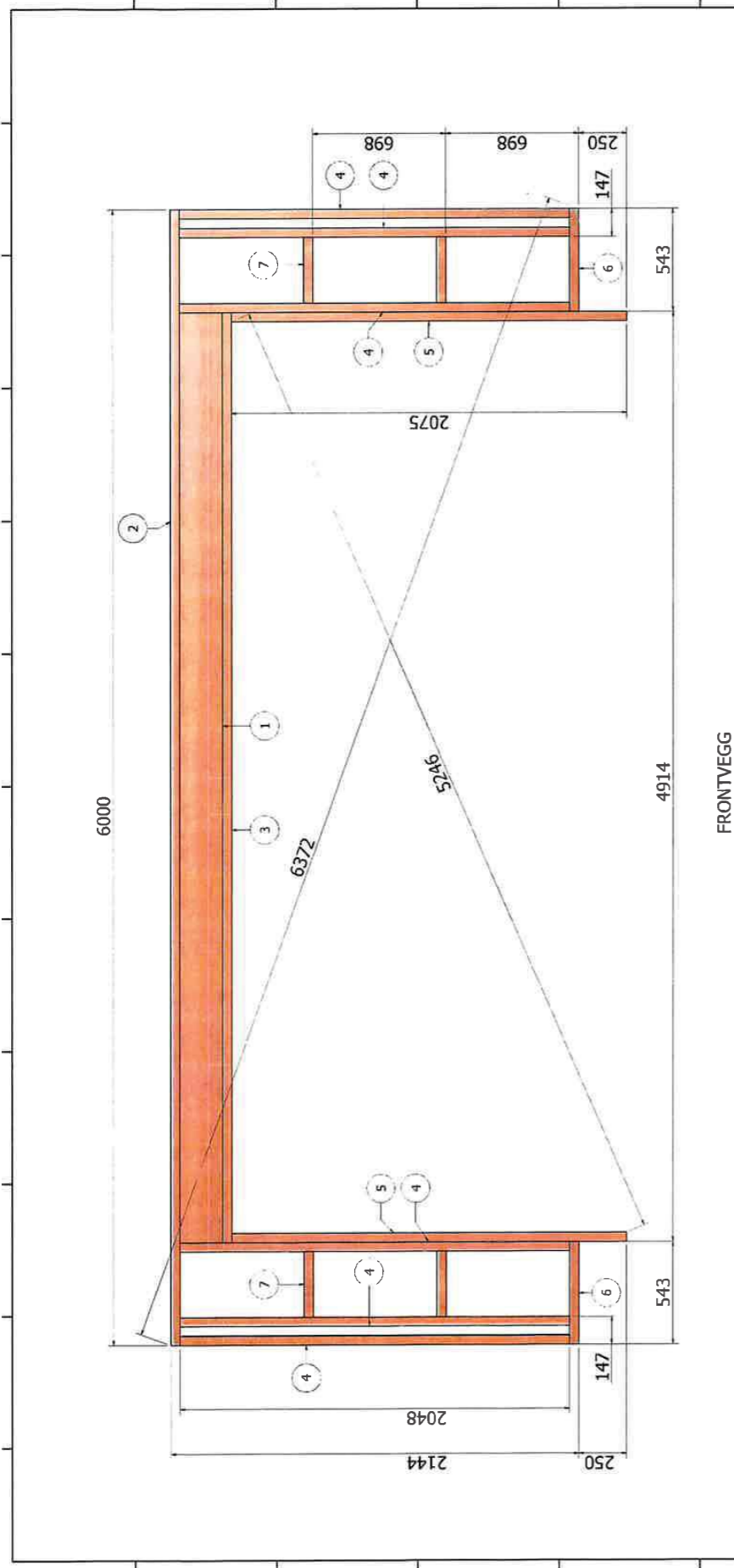




Prepared exclusively for anne.nilsen60@gmail.com Transaction: 4155



Prepared exclusively for anne.nilsen60@gmail.com Transaction: 4155



FRONTVEGG

NEDRE SVILL (ITEM 3): ANBEFALES Å BRUKE IMPREGNERT MATERIALE.

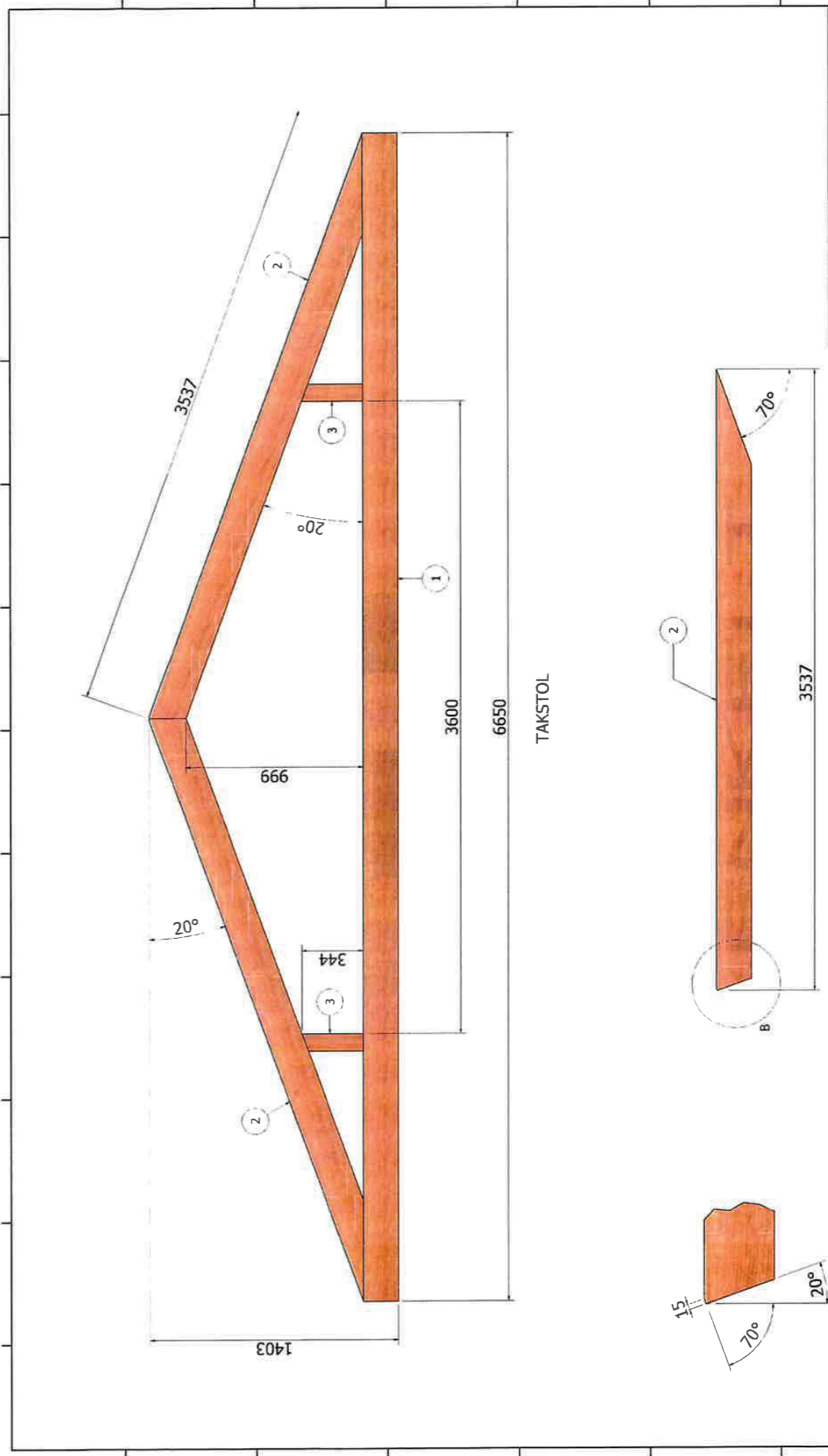
7	4	48x98	348 mm
6	2	48x98	543 mm
5	2	48x98	2075 mm
4	6	48x98	2048 mm
3	1	48x98	4914 mm
2	1	48x98	6000 mm
1	2	48x223	4914 mm
ITEM	ANTALL	DIMENSJONER	LENGDE



www.byggenkelt.no Alle mål i millimeter
Dobbel Garasje
7200x6000x20-001

Denne tegning og alt dens innhold tilhører Byggenkelt AS iht. Lov om opphavsrett og skal ikke kopieres eller på annen måte gjenlegges eller for tredjeperson. Tegningen skal kun brukes i privat, øyemed og ikke for andre formål. Byggenkelt forbeholder seg retten til å gjøre endringer i tegning eller felt som oppstår som følge av dette.

Prepared exclusively for anne.nilsen60@gmail.com Transaction: 4155



TAKSTOL

3	2	48x98	344 mm
2	2	48x198	4066 mm
1	1	48x198	6650 mm
ITEM	ANTALL	DIMENSJONER	LENGDE



www.byggenkelt.no Alle mål i millimeter
Dobbel Garasje
7200x6000x20-001

Denne tegning og alt dens innhold tilhører Byggenkelt AS iht. Lov om opphavsrett og skal ikke kopieres eller på annen måte gjenlegges eller for tredjeperson. Tegningen skal kun brukes i privat, øyemed og ikke for andre formål. Byggenkelt forbeholder seg retten til å gjøre endringer i tegning eller felt som oppstår som følge av dette.

Prepared exclusively for anne.nilsen60@gmail.com Transaction: 4155

ANNE SIMOVIC NILSEN
Svenskbyvegen 1

8640 HEMNESBERGET

Deres ref:

Vår ref
2025/1139-4

Saksbehandler
Trond Stien

Dato
28.08.2025

Godkjenning av plassering av tilbygg til enebolig nærmere nabogrense enn 4 meter

Ref.: - Erklæring om bygging nærmere nabogrense enn 4 meter datert 27.08.2025.

Saken gjelder:

Tiltak : Oppføring av tilbygg til enebolig
Byggested : Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET
Tiltakshaver : Anne Simovic Nilsen, Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse er for en del tiltak unntatt kravet om byggesaksbehandling, dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovens med bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk, jf. SAK10 § 4-1. I hht. § 4-1 bokstav b, er tilbygg som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m² unntatt søknadsplikt. I dette tilfellet kommer det aktuelle tilbygget nærmere nabogrense enn 4 meter mot mnr. 65/223 – Skjæranvegen 21.

I hht. plan- og bygningsloven § 29-4 bokstav a, kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

Det foreligger skriftlig samtykke fra nabo som er eier av mnr. 65/223, til oppføring av tilbygget med en avstand på 2,6 meter fra felles grense, jf. skriv datert 27.08.2025.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 bokstav a, gir kommunen med dette godkjenning for plassering av tilbygg til enebolig med en avstand på 2,6 meter til grense mot mnr. 65/223.

Med henvisning til ovenstående godkjenning er tilbygget dermed unntatt søknadsplikt.

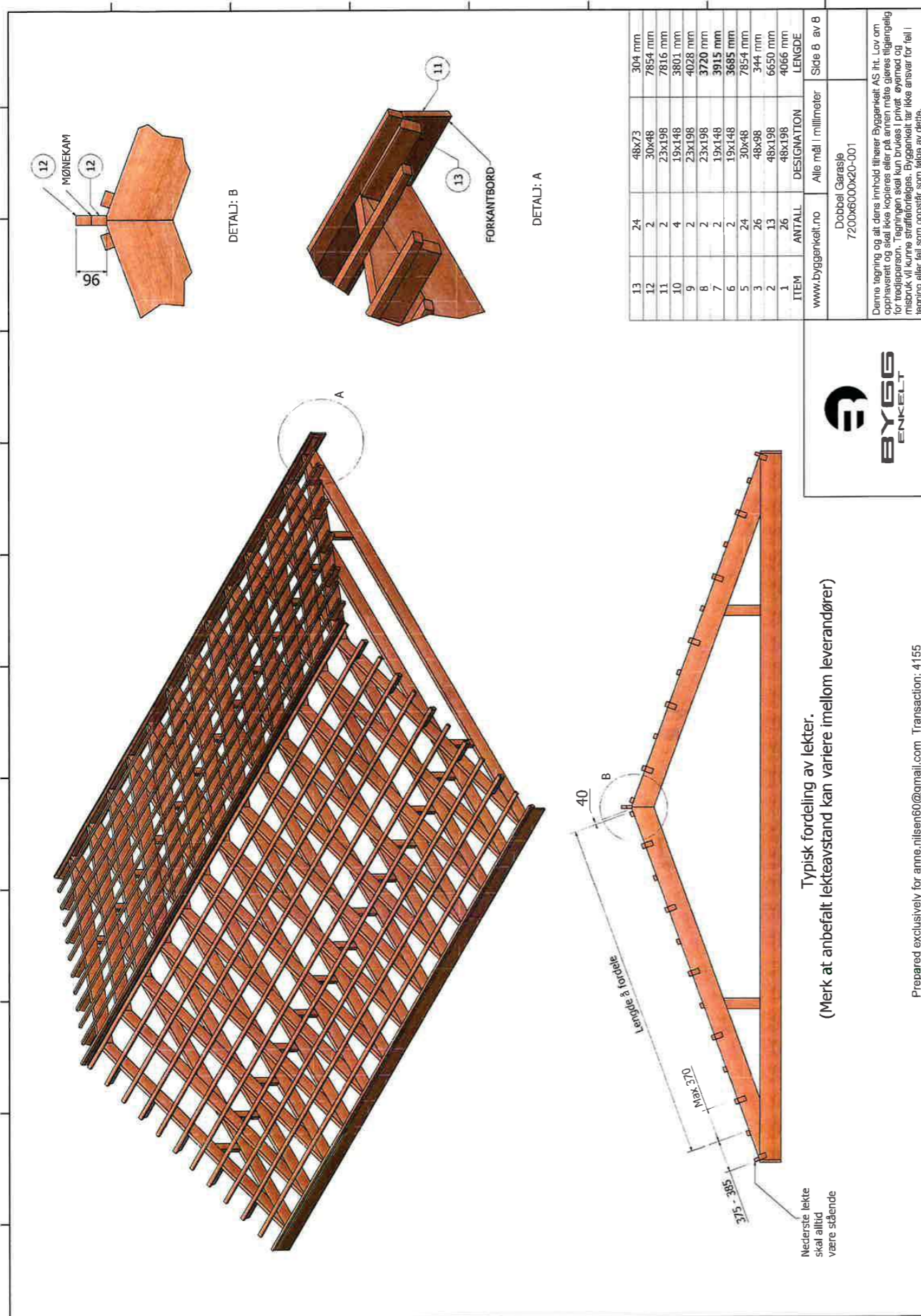
Tone Larsen
Enhetsleder

Trond Stien
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Kopi til: Torstein Brun, Skjæranvegen 21, 8640 HEMNESBERGET

Postadresse:	Epostadresse:	Telefon:	Bankkonto:
Besøksadresse: Sentrumsveien 3	Web adresse: www.hemnes.kommune.no		Organisasjonsnummer:



ITEM	ANTALL	DESIGNATION	LENGDE
13	24	48x73	304 mm
12	2	30x48	7854 mm
11	2	23x198	7816 mm
10	4	19x148	3801 mm
9	2	23x198	4028 mm
8	2	23x198	3720 mm
7	2	19x148	3915 mm
6	2	19x148	3685 mm
5	24	30x48	7854 mm
3	26	48x98	344 mm
2	13	48x198	6650 mm
1	26	48x198	4066 mm
LENGDE			
www.byggverket.no			Alle mål i millimeter
Dobbel Garasje			Side 8 av 8
7200x600x20-001			

Typisk fordeling av lekter.
(Merk at anbefalt lektestand kan variere mellom leverandører)

Nederste lekte skal alltid være stående

Prepared exclusively for anne.nilsen60@gmail.com Transaction: 4155

BYGG ENKELT

Denne tegning og alt dens innhold tilhører Byggverket AS iht. Lov om opphavsrett og skal ikke kopieres eller på annen måte gjøres tilgjengelig for publikum uten tillatelse fra Byggverket AS. Byggverket tar ikke ansvar for feil i misbruk vil kunne straffefølges. Byggverket tar ikke ansvar for feil i tegning eller feil som oppstår som følge av dette.

Opplysninger - Kommunetiplan Hennesberget 2002-2005

- Eldre reguleringsplaner er å forstå som utfyllende og supplerende i forhold til denne plan når det er sannsynlige arealbruksformål. Kommunetiplanen er bestemmende når det ikke er sannsynlige arealbruksformål.
- Forurensningsloven (fvl) med forskrifter og grunnloven (gl) gjelder uavhengig av pbl. Fvl pålegger alle en "plikt til å umgje forurensning" og forurensning fra industri er tillatt uten særskilt tillatelse, bare når den "ikke medfører nevneverdige skader eller ulemper" (§8, 3. ledd). Særskilt tillatelse kan gis etter søknad til forurensningsmyndigheten. Gl sier: "Ingen må ha, gjen eller setja i verk noko som urimeleg eller utruvande er til skade eller ulempe på grannetegdom" (§2).
- Stnskog har administrativt fruede ei bok og ei elk ved prestegården (se DN-rapport 1992-1) (IM 3/1-02). Se ellers opplysninger til kommuniplanens arealdel.

Bestemmelser - Kommunetiplan Hennesberget 2002-2005**KAP I FELLESBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET**

- § 1 **Plankrav** (pbl § 20-4, 2. ledd, punkt g)

For omlegging og utforming av nåværende eller regulert/utført trafikkareal er det tilstrekkelig med godkjent bebyggelsesplan for utbygging starter.

- § 2 **Krav til bebyggelse** (pbl § 20-4, 2. ledd, punkt b)

I planområdet skal det ikke finnes stod tiltak etter pbl § 93 for det er etablert veg, vann, avløp og/eller telefonledning. Ny ei- og telefonledning skal etableres med jordkabel. Ny trafikk skal ha kledning i tre og ha en utforming som harmonerer med nabobyggelsen. Avkjørsel skal anlegges med stikkromme med diameter minst 20 cm eller annen av kommunen godkjent løsning som hindrer utvasking og/eller domning av areal.

KAP II OMRÅDER FOR BOLIG MED TILHØRENDE ANLEGG

- § 3 **Plankrav** (pbl § 20-4, 2. ledd, punkt a)

I områdene BA5 og BA6 kan det ikke tillates tiltak etter pbl § 93 for området omfattes av reguleringsplan.

I områdene BA3 og BA4 kan det ikke tillates tiltak etter pbl § 93 for området omfattes av bebyggelsesplan.

- § 4 **Krav til bebyggelse** (pbl § 20-4, 2. ledd, punkt b)

For det gis tillatelse til tiltak etter pbl § 93 for områdene BA5 og BA6 skal det være opparbeidet gang- og sykkelvegforbindelse til skolen.

BYA_{max}=25% for areal innenfor BA1 og BA2 som omfattes av reguleringsplanene Ytterråsen, Ingvaldsletta, Sentralskolen, Remningan, Langbakken, Myra og Juvilka. Garasje kan bygges med areal inntil 50 m² avstand til tomtegrense kan være 1 meter, jf. byggeforskriftens bestemmelser. Ved oppføring av ny bolig, ved hovedombygging av bolig (pbl § 87) og ved bruksendring til bolig skal det anlegges garasje/parkingsplass for minimum to biler per boenhet.

Tilbygg og endring av fasade og tak skal gjøres slik at den enkelte bygning og områdets karakter opprettholdes - det kan gjelde ytre kledning, taktekte, vindussetting, vindskjær, bolister, fargevalg og annen ytre dekor. Garasje og utdus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset bolighuset. For nærmere beskrivelse av "bygningens og områdets karakter" vises til Stedsanalyse for Hennesberget.

Nye boliger kan være omannsboliger, generasjonsboliger og tomannsboliger. Det skal legges vekt på at områdets karakter opprettholdes ved valg av type bolig, murhøyde, sokkel, gesims- og mønehøyde, takform, kledning, taktekte, vinduer, vindskjær, stakitt og annen ytre dekor.

Bygningsen skal ha god arkitektonisk kvalitet. For bygg eller tiltak som bryter områdets karakter som beskrevet i forrige avsnitt, skal det stilles strenge kvalitetskrav.

KAP III SENTEROMRÅDE

- § 5 **Bruksformål** (pbl § 25, 1. ledd)

Bruksformål i senterområde kan være friområde/park, bolig med tilhørende anlegg, forretning, kontor, museum, overnattings- og bevertingsbedrift, besetnings/bunkersanlegg, bevaringsområde eller en kombinasjon av disse, samt kommunalt tekniske anlegg, parkeringsplass, caravanner-, og bobiltoppstilling, smilbåthavn og offentlige trafikkområde.

- § 6 **Plankrav** (pbl § 20-4, 2. ledd, punkt a)

I planlagt senterområde kreves vedtatt reguleringsplan for det tillates nye anlegg med formål som nevnt i §5. Reguleringsplanen skal vise tilstrekkelig antall parkeringsplasser.

- § 7 **Krav til bebyggelse** (pbl § 20-4, 2. ledd, punkt b)

Ved oppføring av ny bolig, ved hovedombygging av bolig (pbl § 87) og ved bruksendring til boligskalet det anlegges garasje/parkingsplass for minimum to biler per boenhet.

KAP IV OMRÅDER FOR ERVERVSBEBYGGELSE OG OFFENTLIG BEBYGGELSE

- § 8 **Plankrav** (pbl § 20-4, 2. ledd, punkt a)

Bebyggelsesplan kreves for tiltak etter pbl § 93, 1. ledd, punkt a med BA > 200m² eller BYA > 50%.

KAP V ANDRE BYGGEOMRÅDER

- § 9 **Krav til bebyggelse** (pbl § 20-4, 2. ledd, punkt b)

I områdene FB1, FB2 og FB3 kan det oppføres naust med grunnflate inntil 4,0x8,0 meter og saltak. For tiltaket godkjennes skal det være opparbeidet minimum et parkeringsplass for hver bolenhet.

I FB1, FB2 og FB3 kan det ikke bygges fritidsbolig, eksisterende fritidsbolig kan ha BA_{max}=80m².

I område FB5 kan det føres opp 3 fritidsboliger og 1 kai med kaihus. Kaihus kan bygges som naust. For fritidsbolig med tilhørende utdus kan bebyggelse ikke overskride 80 m², maksimal gesimshøyde er 3,3 m, maksimal mønehøyde er 5,6 m. Fritidsboligskalet ha saltak med takvinkel 20-35 grader. Hovedmannt skal orienteres parallelt med det omliggende terrengets høydekurver. Minste avstand til høyeste hoyvann målt i horisontalplanet skal være 20 m. Nåværende terreng og vegetasjon skal bevares så langt råd.

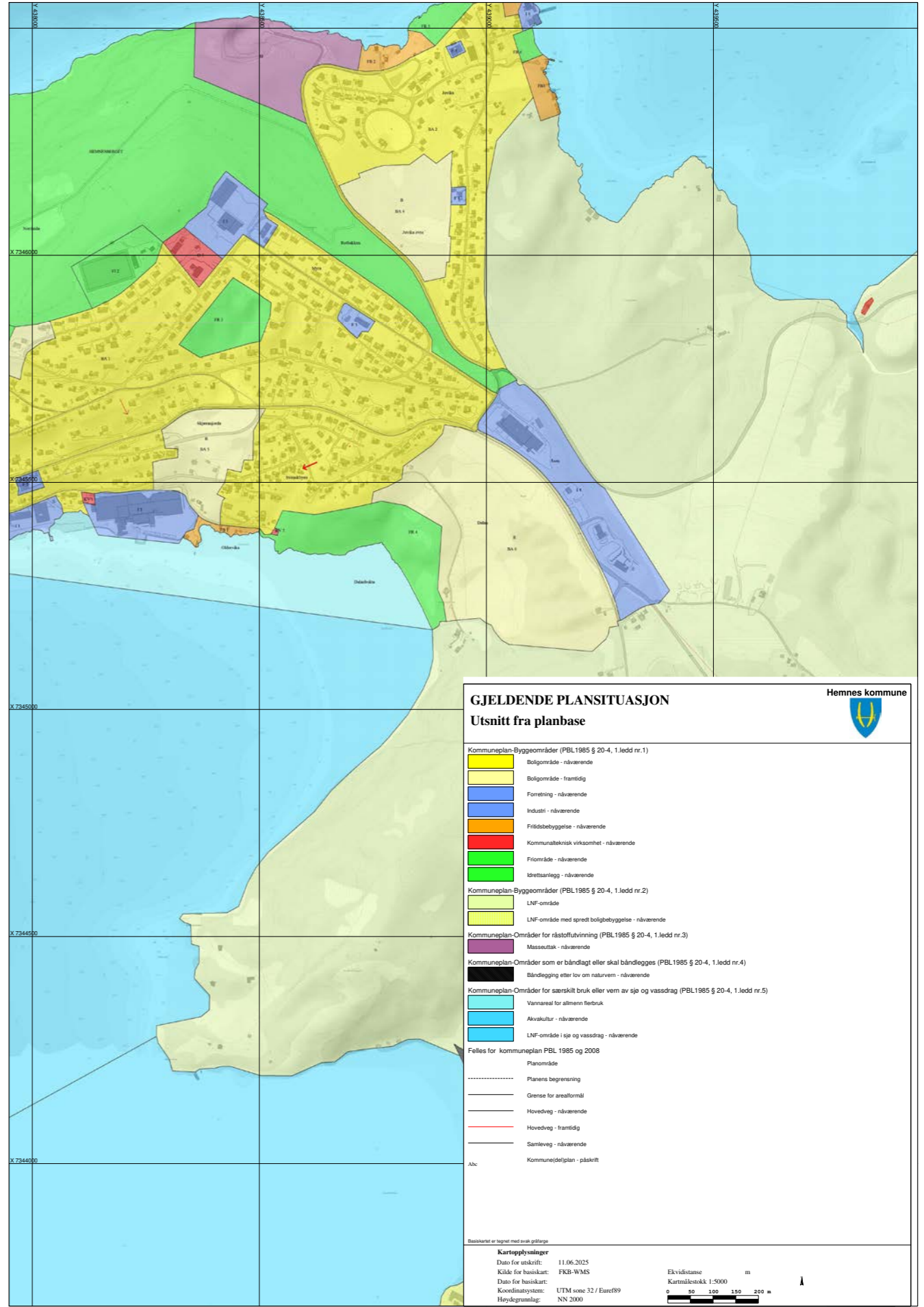
- § 10 **Områder der planen ikke har rettsvirkning** (pbl § 20-4, 2. ledd, punkt h)

Følgende reguleringsplan gjelder: Jektvikka naustområde.

KAP VI OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (pbl § 20-4, 1. ledd nr. 3)

- § 11 **Plankrav** (pbl § 20-4, 2. ledd, punkt a)

Det kreves reguleringsplan for tiltak etter pbl § 93 tillates. Massestørrelskal drives i henhold til en driftsplan som godkjennes av Bergvesenet i samsråd med det festede utvalg for plansaker.



Dagbok nr. 2526/19-166 11/7
Rutis skriftemåter

Stpl. 20. 25.

Tomt nr. 386.

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — ~~XXXXXXXX~~ — bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

RANA SKIPSBYGGERI A/S, HEMNESBERGET

en parsell på ca. **1297 m²** av

Hennes prestegard — ~~XXXXXXXX~~ gnr. **65**

bnr. **1** i **Hennes** kommune.

Parsellen, som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, som departementet ikke tar noe ansvar for:

Tomta ligger i kvartal XVII etter siste reguleringsplan for Hennesberget og har form, grenser og areal som vist på vedheftet målebrev av 6. mai 1947.

Tomta har før vært bortfestet til ing. Aart in't Veld tidligere Gudolf Karstensen, tidligere Hennes Boligselskap ved kontrakt av 4. oktober 1940. Denne kontrakten er nu kvittert til opphør.

Tomta har som før nr. 386 i grunnboka for Hennes prestegard.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 99 — nitti ni — år regnet fra **1. januar 1966**
2. I årlig avgift betaler festeren kr. **100,-**. Avgiften betales forskottsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 4 pst. renter.

Festeren betaler en innfestingsavgift på kr. 40.

3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren eller festeren innen to år — dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirkedepartementet — kreve skjønn til bestemmelse om og i tilfelle til hvilket beløp, den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet på den tid reguleringen blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger, ikke tas i betraktning.

Skjønnset avgis med bindende virkning av 2 uvillige menn, oppnevnt av vedkommende oppnevnellesmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot. Slikt skjønn kan departementet også kreve når festeretten med departementets samtykke går over til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 8 nedenfor.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.

Parsellen, som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts godkjenning, må ikke bebygges på en skjæmmende eller for naboeiendommen sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om bebyggelse og regulering m. v. enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt av Kirkedepartementet.

6. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har grunneieren 1. prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

For lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper eller pensjonsinretninger, vikes likevel prioritet for panterett for festeavgiften med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan departementet også i andre tilfeller samtykke i prioritetsviking for festeavgiften.

7. Unnlattelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 — seks — måneder etter forfalltid eller av å be bygge parsellen innen den i post 5 nevnte frist likesom misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 3.

Festet kan for øvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av departementet.

8. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan med departementets samtykke også overdras til andre. Overføring av festeretten til parsellen eller noen del av denne eller framleie er ugyldig uten slikt samtykke.

9. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale (f. eks. om bortfeste av parsellen til en ny eier av husene), kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en fastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper og pensjonsinstitusjoner eller hvor 1. prioritets panterett for festeavgiften i andre tilfeller er frafalt, jfr. post 6, skal grunneieren ha rett til å sette festeren ut av parsellens og husets/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfeller ikke kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til å få overført festeretten til ny leier, mot at denne betaler kontraktsmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

10. Parsellen eller deler av denne kan bare avstås til gate- og veggrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o. l. med departementets samtykke. Erstatningen tilfaller grunneieren og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.
11. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler grunneieren. Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veger), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.
Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike ledninger som nevnt i post 10.
12. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som stempel- og tinglysingsgebyrer, utgifter til oppmåling, pristakst m. v.
13. Festeren må innhente konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

RANA SKIPSBYGGERI A/S Hennesberget, 27. april 1966
sign uleselig TILSYNET FOR HEMNES PRESTEGARD
fester K. Nilsen (s)

Vi vitner at underskriverne egenhendig og i vårt nærvær
har skrevet under på denne kontrakt og at de er over 21 år.

Sverre Brandt (s) Julianne Karlsen (s)
vitne vitne

G O D K J E N T

Festeavgiften forfaller til betaling hvert år pr. 1. januar.

Oslø, 8. juli 1966
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Ø. Jahr

Oskar Skjærseth



REDE EIENDOMSMEGLING AS, AVD. MO I RANA
V/SUSANNE M. DAHLE
POSTBOKS 1276
8602 MO I RANA

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 01250117
Vår referanse: 3772720/26586465
Bestilling: C3 2025-06-10 (5) 143

Dato
10.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2526	72	11.7.1966	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1832 HEMNES	65	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



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 eigeendom (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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Svenskbyvegen 1
8640 HEMNESBERGET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Susanne Møgster Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsopp-gaven

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 viderefornidlet 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 salgsopp-gave 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