



aktiv.

Nermogata 29, 8643 BJERKA

**Enebolig med uforløst potensiale
og renoveringsbehov |
Dobbelgarasje, snekkerbod og
uthus | Flat og opparbeidet tomt**



Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Iselin Nilsen

Mobil 416 05 411

E-post iselin.nilsen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 350,-
Total ink omk.: Kr 2 051 350,-
Selger: Tor Solvang

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 189/255 m²
Tomtstr.: 1014.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 16
Gnr./bnr. Gnr. 149, bnr. 63
Oppdragsnr.: 1802250061

Enebolig med potensiale og renoveringsbehov på Bjerka!

Velkommen til Nermogata 29 - En eldre enebolig med mye uforløst potensiale på Bjerka!

Aspekter ved eiendommen som er verdt å nevne:

- Flat og pent opparbeidet tomt
- Dobbeltgarasje, snekkerbod og uthus
- Uforløst potensiale
- Alt du trenger på ett plan
- Renovert bad fra 2018
- Renovert soverom fra 2018
- Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nett fra 2019

Velkommen til en hyggelig visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	90
Energiattest	93
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 255 m²

TBA: 16 m²

Enebolig

Kjeller

BRA-i: 93 m² Trappegang, 3 uinnredede kjellerrom (ett er tidligere innredet rom), vaskekjeller og 2 boder.

1. etasje

BRA-i: 96 m² Entré/gang, mellomgang, kjøkken, matbod, stue m/ spiseplass, bad/wc/ vaskerom og 3 soverom.

TBA

16 m² Altan på ca. 7,4 m² i tilknytning til inngangspartiet.

Markplatting på ca. 9 m².

Dobbelgarasje/snekkerbod/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 66 m² Garasjerom (dobbelgarasje), isolert snekkerbod, 2 ved-og reskapsboder.

Ikke målbare arealer

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

- Det foreligger ikke tegninger.
- Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
- Det foreligger ikke ferdigattest på garasjebygg med tilhørende boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1014.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 014,5 m².

Flat opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Betongdekke i innkjørsel og gårdsplass. Eldre drivhus i bakhagen. Flaggstang på eiendommen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Bjerka, ca. 9 kilometer nord for Korgen og 30 km sør for Mo i Rana. Eiendommen ligger med gangavstand til skole, barnehage, Coop Prix og veikro.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1962, bygd over ett plan + grovkjeller. Til boligen hører det med dobbelgarasje, snekkerbod og uthus/redskapsbod.

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

Barnehage/Skole/Fritid

Bjerka barnehage (1-5 år)
Finneidfjord barnehage (1-5 år)
Bjerka skole (1-4 kl.)
Finneidfjord skole (1-7 kl.)
Korgen sentralskole (1-10 kl.)
Polarsirkelen vgs. - Mjølan
Mosjøen vgs - avd. Marka

Skolekrets

Bjerka

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste busstopp er "Yamahaseret" som ligger ca. 300 meter unna. Hit tar det ca. 3 min å gå.

Nærmeste togstasjon er "Bjerka Stasjon", som ligger ca. 1 km unna. Hit tar det ca. 11 min å gå.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra begynnelsen av 2000-tallet. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma. Usikkerhet om det ble lagt nytt undertak. Renner og nedløp av metall av eldre dato. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Stigetrinn fra ca. 2023, arbeidene ble utført av Gruben Blikk AS. Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning fra byggeår. Ukjent isolasjonstykkelse, men i følge byggeår tilsier datidens byggeskikk at det skal være 10 cm isolasjon i ytterveggene. Yttervegger i stue mot nordvest og sørøst er innvendig utlektet og etterisolert med 5 cm isolasjon, opplyser kunde. Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sørøst. Tro av trobord. Lufting stedvis i raft. Loftskillet er isolert med 5-15 cm isolasjon. Ingen underliggende dampsperre. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i mellomgangen i hovedetasjen. Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass i kjøkken, stue og det ene soverommet. Det er skiftet glass i kjøkken og spisestuen (disse glassene er produsert i 2009). Stuevinduer med fast karm er fra 2009. Vindu fra 1978 i det ene soverommet. For øvrig malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår. Kjelleretasje: Malte koblete vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår. Inngangsdør: Isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1985.

Altan på ca. 7,4 m² i tilknytning inngangspartiet. Eldre markplutting på ca. 9 m² i hagen. Tett tretrapp til repos (liten altan) på ca. 7,4 m² med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Gelender langs den ene siden av trappeløpet. Tretrapp og repos er oppført over opprinnelige betongtrapp.

Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus:

Enkel beskrivelse:

Betonggulv. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål. Undertak av su-takplater. Renner og nedløp av plast. 2 stk. leddporter av tre med portåpner. Isolert snekkerbod med vindu av tre med 2-lags isolerglass. Det er oppført en enkel vedbod inntil garasjen.

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

- Vedboden har oppgraderingsbehov.
- Garasjen har vedlikeholdsbehov.
- Portåpnere mangler tilfredsstillende el-tilkobling.
- Stedvis fuktmerker og utettheter i undertaket i garasjerommet.

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

Tomteforhold:

Boligen er oppført på ukjente masser. Drenering langs fasade nordvest er fra ca. 2010, øvrig drenering fra byggeår. Brønn for oppsamling av vann ble etablert i ca. 2005, dette for å samle vannet kontrollert å pumpe det ut. Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Yttervegger i kjelleretasjen er innvendig isolert med tresonitt. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2019.

Verditakst

Kr 2 000 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt?

- Ja.

Har du kjennskap til eiendommen?

- Nei.

Innhold

Enebolig: Entré, gang, kjøkken, bod, stue, bad, 3 soverom, trapperom, 6 uinnredete kjellerrom.

Andre bygg: Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus.

Bruksareal andre bygg: 66 m²

Standard

Enebolig:

Gulv er tekket med belegg og laminat. Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2018 i bad/wc/vaskerom. Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme. Vegger er tekket med malte panelplater, beiset panel og malt tapet. Himlinger er tekket med malte plater, mdf-himlingspanel og malte flater. Overflater i det ene soverommet er fra 2018. Øvrige overflater er av eldre dato. Hovedetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon fra byggeår. Kjelleretasje: Gulv av støpt såle mot grunnen. Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Sotluke montert i kjeller. Pipeløpet har to fastmonterte ildsted. Vedovn fra ca. 1990 i stuen, eldre vedovn i kjeller. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring. Ved befaring var fullmektig i kontakt med feiertjenesten. Det vil bli utført feiing og tilsyn etter sommerferien i 2025. Rom under terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Tett tretrapp med repos. Veggmonterte håndløpere i øverste del av trappeløpet. Malt formpresset speildør fra 2018 til baderommet og det ene soverommet, for øvrig malte slette dører av eldre dato. Det er montert katteluke i den ene soveromsdøren. Dører med glassfelt mellom entre/gang og mellomgang, samt mellom mellomgang og stue.

Bad:

Baderommet i sin helhet ble renoverert i 2018. Opprinnelig bad og tilstøtende soverom ble slått i sammen. Arbeidene ble utført av fagfolk /firma. Dokumentasjon ikke fremvist. Rør og el-arbeider ble utført av Halland AS. Vegger er tekket med våtromsplater. Himling er tekket med mdf-himlingspanel. Gulvet er tekket med fliser. Plasts luk i gulvet i dusjhjørnet. Servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri og dusjvegger/dører av glass. Opplegg for vaskemaskin. Nedfelt skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Laminerte skrog med slette fronter. Belysning over speilet. Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.

Kjøkken:

Gulv er tekket med belegg. Vegger er tekket med malt glassfiberstrie. Himling er tekket med malte plater. Laminerte skrog med speilfronter og slette fronter. Laminerte benkeplater. Våtromstapet på vegg mellom benkeplater og overskap. Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Mekanisk avtrekk av eldre dato over komfyren. Avtrekket blir ledet til kaldloftet.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran montert i kjeller. Vannrør fra 2018 mellom kjeller og baderommet, arbeidene ble utført av Haaland AS. Eldre vannrør til kjøkkenet.
- Avløpsrør av plast og soil. Avløpsrør mellom baderommet, kjøkkenet og kjelleretasjen er fra 2018. Luftingen av kloakken er ledet til kaldloftet, her er det montert en vakuumventil.
- Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.
- Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric (innedel fra 2019 og utedel fra 2020) montert i stuen.
- Varmtvannsbereder av merket Altech på 200 liter og 1950 watt fra 2013, plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg:

El-skap fra 2018 plassert i mellomgangen i hovedetasjen.

Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2018 i bad/wc/vaskerom.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 29.09.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Nedløp og beslag:

- Det er ikke montert snøfangere på taket.
- Rust i pipebeslag.
- Stedvis nedbøyninger i renner og bulker i nedløp.

Konsekvens/tiltak:

- Utskiftning av pipebeslag, renner og nedløp bør påregnes i forbindelse med skifte av taktekket.

Veggkonstruksjon:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort), og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.
- Ytterkledningen er slitt.

Konsekvens/tiltak:

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Utskiftning av ytterkledningen og etterisolering av yttervegger bør vurderes.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

- Det er registrert spor etter skadedyr/mus.
- Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.
- Manglende undertak/utettheter opp under mønepanner.
- Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet. Det ble fuktmålt flere steder, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak:

- Anlegning av dampsperre, samt utskiftning av isolasjonen i loftskillet bør vurderes.
- Overvåk tilstanden.

Vinduer:

- Vinduer fra byggeår har svekkelser og er værslitte.
- Punktert vindu i det ene soverommet, flere punkterte vinduer kan ikke utelukkes da dette noen ganger er vanskelig å se.
- Utvendig omramming er montert helt ned til vannbrett, dette fører til letter vannoppsug her.

Konsekvens/tiltak:

- Utskiftning av vinduer fra byggeår bør påregnes.

Dører:

- Døren er slitt.
- Det bemerkes at døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak:

- Overflatebehandling av døren bør påregnes, eventuell utskiftning av døren bør vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Plattingen er slitt.

Konsekvens/tiltak:

- Oppføring av ny platting bør påregnes på sikt.

Utvendige trapper:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er ikke tilfredsstillende festet.
- Konstruksjonen er moden for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for å lukke avvik må påregnes.

Overflater:

- Knirk i flere av gulvene.
- Overflater er modne for oppgradering.

Konsekvens/tiltak:

- Oppgradering/utskiftning av flere av overflatene bør påregnes.

Radon:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Pipe og ildsted:

- Det bemerkes at vedovnen i stuen ikke er rentbrennende.
- Vedovnen i kjelleretasjen kan ikke benyttes.
- Rust i sotluken.

Konsekvens/tiltak:

- Utskiftning til rentbrennende vedovn i hovedetasjen bør vurderes.
- Vedovnen i kjelleretasjen må fjernes og hull i pipen etter dette ildstedet må tettes tilfredsstillende.

Innvendige trapper:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Øverste del av trappen har bratt stigningsforhold, samt øverste del har korte inntrinn.
- Manglende gelender/håndløper i nedre del av trappeløpet.
- Trappevanger suger fukt i kontakt med kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak:

- Oppgraderinger/utskiftning av trappen bør vurderes.

Innvendige dører:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Soveromsdører subber noe mot terskel/karm.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vannledninger:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannrør til kjøkkenet er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak:

- Utskiftning av vannrør av eldre dato må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Avløpsrør:

- TG2 settes for soilrør i kjeller.
- På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.
- Vakuumventiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

Konsekvens/tiltak:

- Utskiftning av soilrør i kjelleretasjen bør påregnes.
- Overvåk tilstanden på vakuumventilen.

Ventilasjon:

- Manglende innvendige reguleringslokk på ventiler i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak:

- Monter innvendig reguleringslokk på ventiler i kjelleretasjen.

Andre VVS-installasjoner:

- Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

Konsekvens/tiltak:

- Service bør vurderes.

Elektrisk anlegg

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.

Eksisterer det samsvarserklæring?

- Ukjent.

El-arbeider i 2018 ble utført av Haaland AS. Samsvarserklæring for el-skapet er fremvist. Samsvarserklæring for baderommet er ikke fremvist.

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

Generell kommentar

Innhent samsvarserklæring for baderommet om mulig.

Utskiftning av el-installasjon ved eventuell renovering/oppussing av boligen må påregnes.

Grunnmur og fundamenter:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Sprekk i grunnmur mot nordøst.

Konsekvens/tiltak:

- På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.
- Overvåk tilstanden.

Terrengforhold:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter

Konsekvens/tiltak:

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kjøkken - Overflater og innredning:

- Fuktsvell i skroget under oppvaskkummen.
- Sår/skader i flere fronter.
- Knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak:

- Oppgraderinger/utskiftning av innredning og overflater bør vurderes.

Bad/wc/vaskerom - Overflater vegger og himling:

- Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
- Vanlig mdf-himling er ikke beregnet for våtrom.

Konsekvens/tiltak:

- Unngå vannsøl i himling, og sørg for tilfredsstillende ventilasjon i baderommet.

Bad/wc/vaskerom - Overflater Gulv:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det bemerkes at det dusjes direkte på overflater gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.
- Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
- Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Ved dusjing vil vannet finne veien ut av dusjhjørnet og renne mot servanten opplyser fullmektig.

Konsekvens/tiltak:

- I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Bad/wc/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:

- Fuktsvell i fronter på innredningen under servanten. Dette skyldes trolig at ved full tapping av blandebatteriet på servanten spruter det ut over servanten og ned på innredningen.
- Manglende tettelist på dusjvegger/dører ned mot gulvet.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør monteres tilfredsstillende tettelister på dusjvegger/dører.

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

- Stedvis rust i taktekket.
- Stedvis har innfestningen begynt å løsne.
- Utettheter mellom mønepanne på arken og taktekket.

Konsekvens/tiltak:

- Utskiftning av taktekket bør påregnes. I forbindelse med arbeidene må det legges tilfredsstillende undertak.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

- Største målte planavvik ble målt i det første soverommet man kommer til når man kommer inn i boligen. Her var det 30 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 40 mm i hele rommet. I stuen var det 11 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Sprekker/skader/hull i kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

- Se punktet "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

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?

- Ja. Brannslukningsapparatet er fra 2008.

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

- Ja. Ved befaring manglet det røykvarsler i kjelleretasjen.

4. Er det skader på røykvarslere?

- Nei.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

- Kjelleretasjen er veldig fuktig.

- Grunnmursplasten langs fasade nordvest er lagt er lagt feil vei, samt den mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak:

- Drenering rundt hele boligen må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Kjøkken - Avtrekk:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

- Ventilasjonsskanal er kun ledet til kaldloftet.

- Avtrekket har lav funksjon.

- Manglende deksel foran belysningen.

Konsekvens/tiltak:

- Ventilasjonsskanal må ledes tilfredsstillende ut.

- Utskiftning av ventilator bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Solforhold

Gode solforhold på "flata" på Bjerka.

Forsikringsselskap

Eiendommen selges ved fullmakt, og megler har ikke mottatt informasjon om hvilket forsikringsselskap eiendommen er tilknyttet.

Radonmåling

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

Diverse

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

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 000 000

Kommunale avgifter

Kr 18 114

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2025 er kr 18 114,-.

De kommunale avgiftene innebærer vann, avløp, feie og tilsynsgebyr.

I tillegg til kommunale avgifter kommer renovasjon for 2025 på kr 6 811,- fordelt over 4 terminer.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det per dags dato ikke er eiendomsskatt på eiendommen. Dette kan bli innført. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig

Info formuesverdi

Megler har per 02.09.2025 ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 149, bruksnummer 63 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:

1832/149/63:

21.06.2010 - Dokumentnr: 451314 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1832 Gnr:149 Bnr:4

21.06.2010 - Dokumentnr: 451314 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1832 Gnr:149 Bnr:4 Fnr:36

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken bygningstegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for enebolig på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
- Det foreligger ikke ferdigattest på garasjebygg med tilhørende boder.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsformål: Boliger

Plannavn: Reguleringsplan for E6 Valla - Breivika

Planidentifikasjon: 1992001

Ikrafttredelsesdato: 23.04.1992

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Planidentifikasjon: 2014102

Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Bjerka (KPA Bjerka)

Ikrafttredelsesdato: 16.06.2015

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

51 350 (Omkostninger totalt)

67 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

70 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 067 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 070 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 350

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 30 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3 900,- oppgjørshonorar kr 5 750,- og visninger kr 2 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 37 100,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunal informasjon, gurnnboksutskrift og utskrift av tinglyste avtaler. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

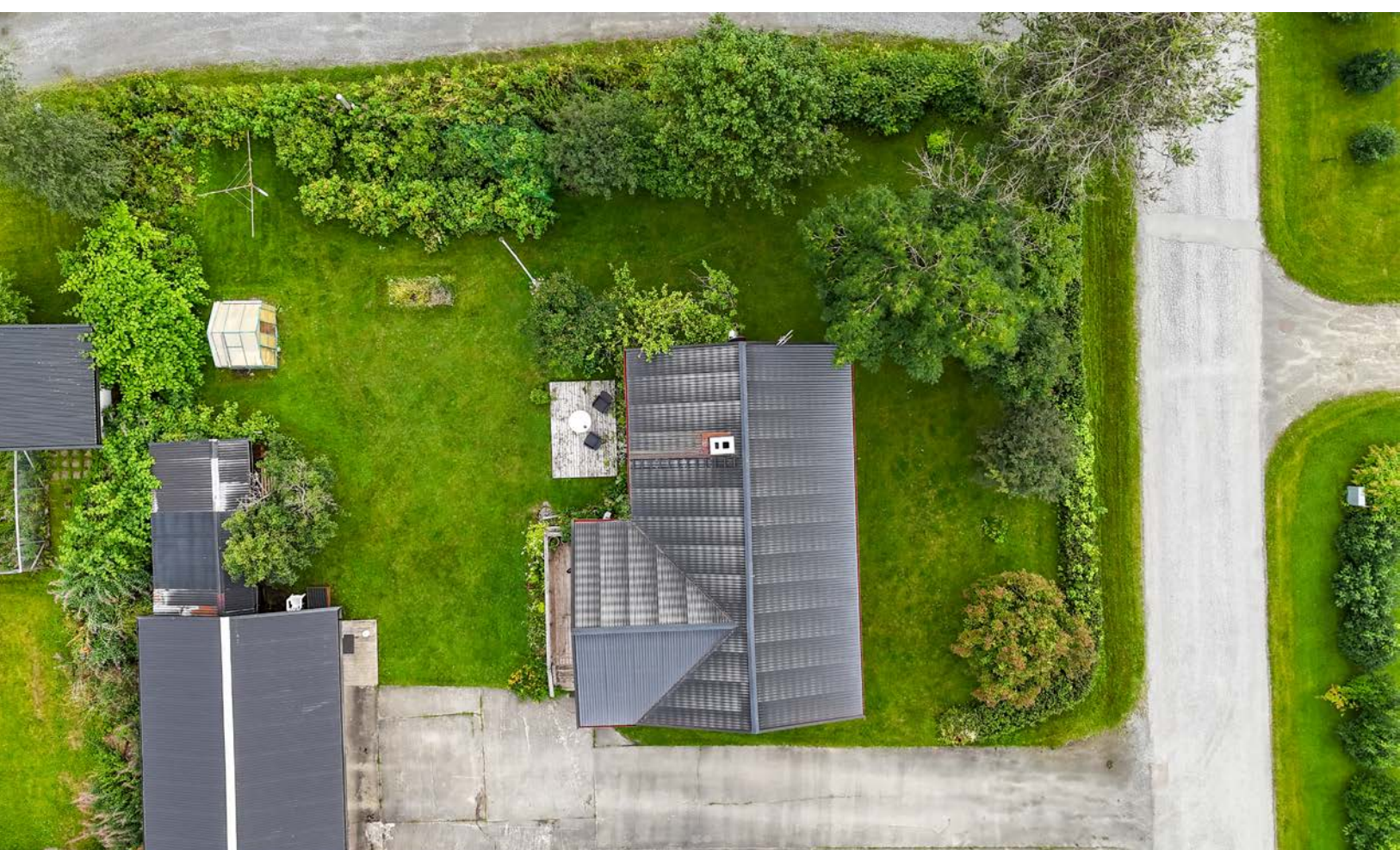
Oppdragstaker

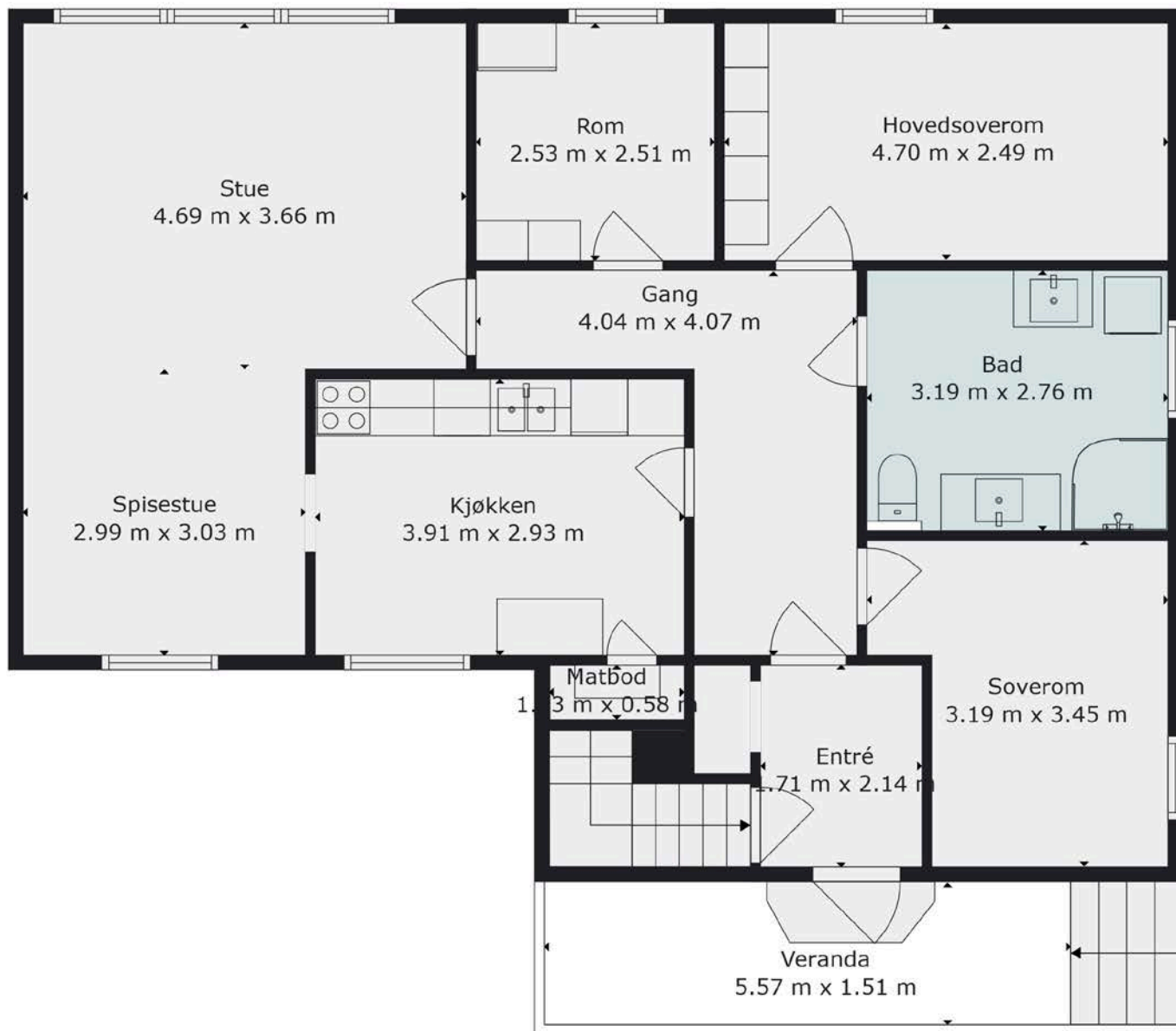
Nord-Norge Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

Salgsoppgavedato

02.09.2025





















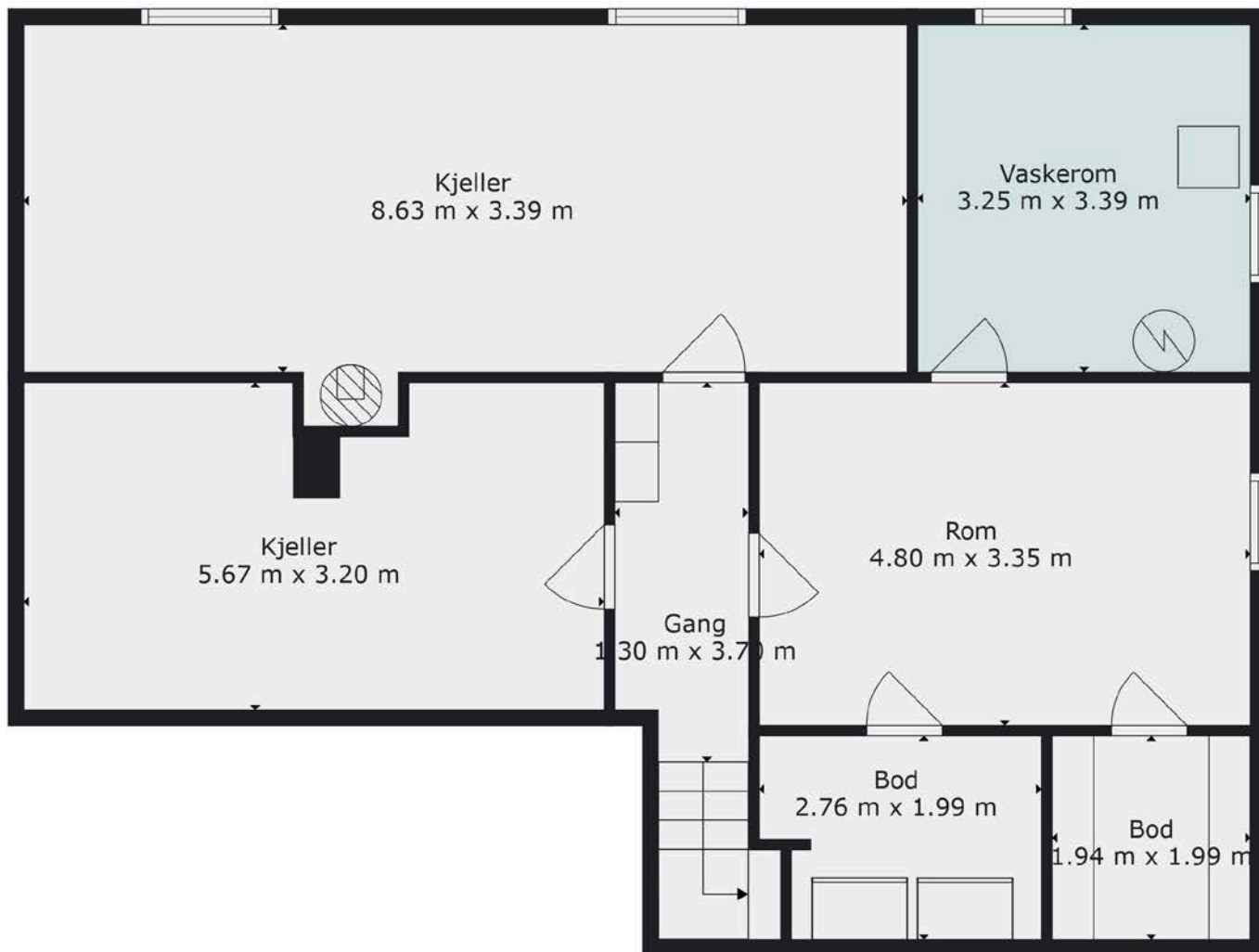




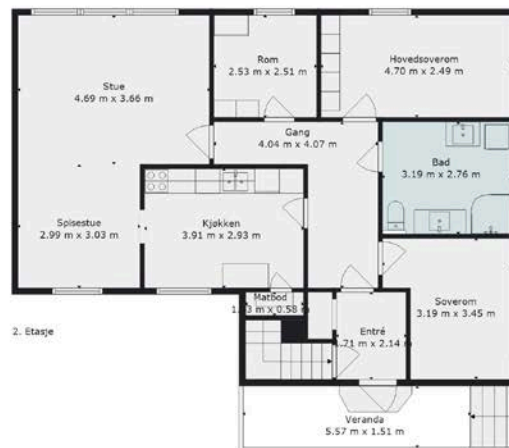


















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Nermogata 29, 8643 BJERKA
 HEMNES kommune
 gnr. 149, bnr. 63

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 11.07.2025

Rapportdato: 15.07.2025

Oppdragsnr.: 12315-2377

Referansenummer: IS1413

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi
Eiendomstakst**

VERDINO



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra begynnelsen av 2000-tallet. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma. Usikkerhet om det ble lagt nytt undertak.

Renner og nedløp av metall av eldre dato.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Stigetrinn fra ca. 2023, arbeidene ble utført av Gruben Blikk AS.

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning fra byggeår. Ukjent isolasjonstykkelse, men i følge byggeår tilsier datidens byggeskikk at det skal være 10 cm isolasjon i ytterveggene. Yttervegger i stue mot nordvest og sørøst er innvendig utlekket og etterisolert med 5 cm isolasjon, opplyser kunde.

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sørøst. Tro av trobord.

Lufting stedvis i raft. Loftskillet er isolert med 5-15 cm isolasjon.

Ingen underliggende dampspærre. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i mellomgangen i hovedetasjen.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass i kjøkken, stue og det ene soverommet. Det er skiftet glass i kjøkken og spisestuen (disse glassene er produsert i 2009). Stuevinduer med fast karm er fra 2009. Vindu fra 1978 i det ene soverommet. For øvrig malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår. I kjelleretasjen er det malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Inngangsdør: Isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1985.

Altan på ca. 7,4 m² i tilknytning inngangspartiet. Eldre markplattning på ca. 9 m² i hagen.

Tett tretrapp til repos med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Gelender langs den ene siden av trappeløpet. Tretrapp og repos er oppført over opprinnelige betongtrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegget og laminat.

Vegger er tekket med malte panelplater, beiset panel og malt tapet. Himlinger er tekket med malte plater, mdf-himlingspanel og malte flater.

Overflater i det ene soverommet er fra 2018. Øvrige overflater er av eldre dato.

Hovedetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon fra byggeår.

Kjelleretasje: Gulv av støpt såle mot grunnen.

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

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder. Vedovn fra ca. 1990 i stuen, eldre vedovn i kjeller. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.

Ved befaring var fullmektig i kontakt med feiertjenesten. Det vil bli utført feiing og tilsyn etter sommerferien i 2025.

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

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje:

Tett tretrapp med repos. Veggmonterte håndløpere i øverste del av trappeløpet.

Malt formpresset speildør fra 2018 til baderommet og det ene soverommet, for øvrig malte slette dører av eldre dato. Det er

montert katteluke i den ene soveromsdøren. Dører med glassfelt mellom entre/gang og mellomgang, samt mellom mellomgang og stue.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:

Baderommet i sin helhet ble renoverert i 2018. Opprinnelig bad og tilstøtende soverom ble slått i sammen. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma. Dokumentasjon ikke fremvist.

Rør og el-arbeider ble utført av Halland AS.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himling er tekket med mdf-himlingspanel.

Gulvet er tekket med fliser.

Plastsluk i gulvet i dusjhjørnet.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri og dusjvegger/dører av glass.

Opplegg for vaskemaskin.

Nedfelt skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Laminerte skrog med slette fronter.

Belysning over speilet.

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegget.

Vegger er tekket med malt glassfiberstribe.

Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med speilfronter og slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Våtromstapet på vegg mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Mekanisk avtrekk av eldre dato over komfyren. Avtrekket blir ledet til kaldloftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran montert i kjeller. Vannrør fra 2018 mellom kjeller og baderommet, arbeidene ble utført av Haaland AS. Eldre vannrør til kjøkkenet.

Avløpsrør av plast og soil. Avløpsrør mellom baderommet, kjøkkenet og kjelleretasjen er fra 2018.

Luftingen av kloakken er ledet til kaldloftet, her er det montert en vakuumventil.

Boligens hovedetasje har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene. I kjelleretasjen er det kun naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric (innedel fra 2019 og utedel fra 2020) montert i stuen.

Varmtvannsbereider av merket Altech på 200 liter og 1950 watt fra 2013, plassert i kjeller.

El-skap fra 2018 plassert i mellomgangen i hovedetasjen.

Automatsikringer og måler. Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 29.09.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i

Beskrivelse av eiendommen

ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2018 i
bad/wc/vaskerom.
Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat og monter røykvarsler i
kjelleretasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering langs fasade nordvest er fra ca. 2010, øvrig drenering fra
byggeår.
Brønn for oppsamling vann ble etablert i ca. 2005, dette for å samle
vannet kontrollert å pumpe det ut.
Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger i kjelleretasjen er innvendig isolert med tresonitt.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra
2019.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	255 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	189 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i
kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen
ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om
ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i
en lengre periode. Men før innføringen av plan- og
bygningssloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale
regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført
lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke
bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne
eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på
grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

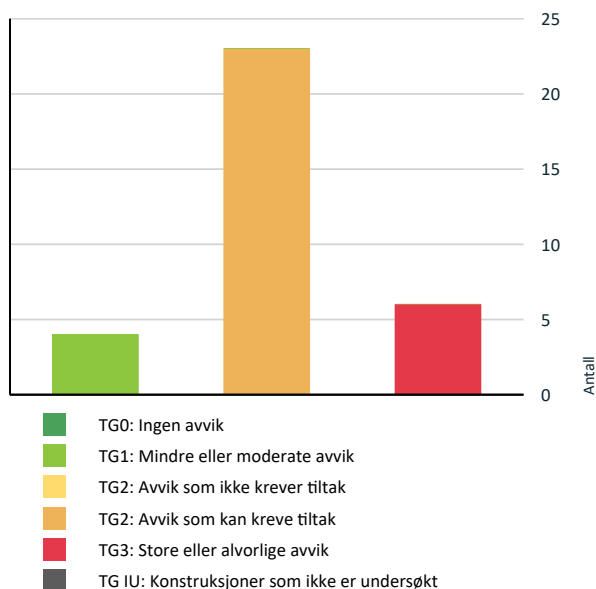
Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus

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

Det foreligger ikke ferdigattest på garasjebygg med tilhørende
boder.

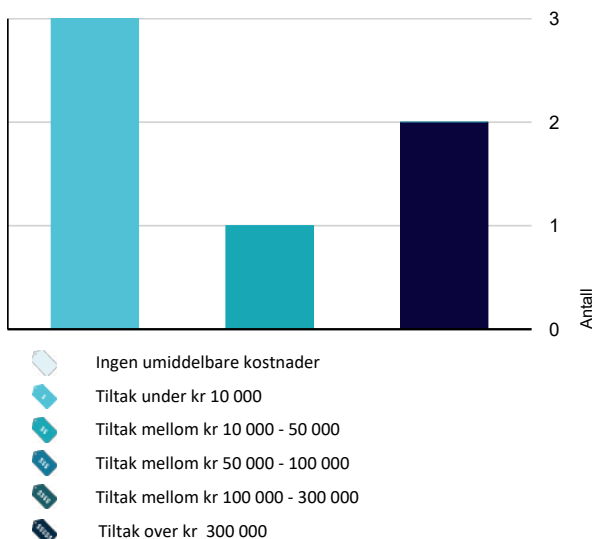
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis rust i taktekket.
Stedvis har innfestningen begynt å løsne.
Utteheter mellom mønepanne på arken og taktekket.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
- Største målte planavvik ble målt i det første soverommet man kommer til når man kommer inn i boligen. Her var det 30 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 40 mm i hele rommet. I stuen var det 11 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.



Sprekker/skader/hull i kjellergulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat og monter røykvarsler i kjelleretasjen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Kjelleretasjen er veldig fuktig.
Grunnmursplasten langs fasade nordvest er lagt er lagt feil vei, samt den mangler klemlist.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilasjonskanal er kun ledet til kaldloftet.
Avtrekket har lav funksjon.
Manglende deksel foran belysningen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket.
Rust i pipebeslag.
Stedvis nedbøyninger i renner og bulker i nedløp.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort), og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.
Ytterkledningen er slitt.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.
Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.
Manglende undertak/utettheter opp under mønepanner.
Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet.
Det ble fuktmålt flere steder, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har svekkelser og er værslitte.
Punktert vindu i det ene soverommet, flere punkterte vinduer kan ikke utelukkes da dette noen ganger er vanskelig å se.
Utvendig omramming er montert helt ned til vannbrett, dette fører til letter vannoppsug her.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren er slitt.
Det bemerkes at døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Plattingen er slitt.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er ikke tilfredsstillende festet.
Konstruksjonen er moden for overflatebehandling.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Knirk i flere av gulvene.
Overflater er modne for oppgradering.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at vedovnen i stuen ikke er rentbrennende.
Vedovnen i kjelleretasjen kan ikke benyttes.
Rust i sotluken.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Øverste del av trappen har bratt stigningsforhold, samt øverste del har korte inntrinn.
Manglende gelender/håndløper i nedre del av trappeløpet.
Trappevanger suger fukt i kontakt med kjellergulvet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Soveromsdører subber noe mot terskel/karm.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Vannrør til kjøkkenet er av eldre dato.

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

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

Det er avvik:

TG2 settes for soilrør i kjeller.

På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.

Vakuumentiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsvell i skroget under oppvaskkummen.

Sår/skader i flere fronter.

Knirk i gulvet.

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

Det er avvik:

Manglende innvendige reguleringslokk på ventiler i kjelleretasjen.

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

Det er avvik:

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

Vanlig mdf-himling er ikke beregnet for våtrom.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflater gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.

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

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Ved dusjing vil vannet finne veien ut av dusjhjørnet og renne mot servanten opplyser fullmekting.

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

El-skap fra 2018 plassert i mellomgangen i hovedetasjen.

Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2018 i bad/wc/vaskerom.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 29.09.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur mot nordøst.

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

Det er avvik:

Fuktsvell i fronter på innredningen under servanten.

Det skyldes trolig at ved full taping av blandebatteriet på servanten spruter det ut over servanten og ned på innredningen.

Manglende tettlist på dusjvegger/dører ned mot gulvet.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

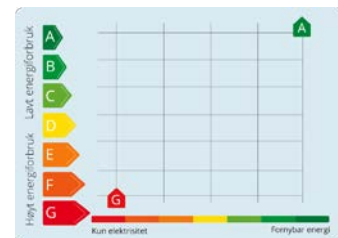
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar

Tomten ble utgått den 05.11.1962 og det antas at byggeåret er fra samme år.

Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med A-profilerte takplater av stål fra begynnelsen av 2000-tallet. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma. Usikkerhet om det ble lagt nytt undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis rust i taktekket.

Stedvis har innfestningen begynt å løsne.

Utettheter mellom mønepanne på arken og taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

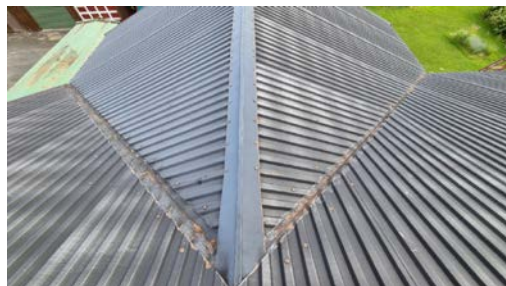
Utskiftning av taktekket bør påregnes. I forbindelse med arbeidene må det legges tilfredsstillende undertak.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Stedvis rust og stedvis bulker i taktekket.



Kilrenner har forskjellige bredder



Stedvis har innfestningen begynt å løsne.



Utettheter mellom mønepanne på arken og taktekket.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall av eldre dato.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn fra ca. 2023, arbeidene ble utført av Gruben Blikk AS.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere på taket.
Rust i pipebeslag.
Stedvis nedbøyninger i renner og bulker i nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av pipebeslag, renner og nedløp bør påregnes i forbindelse med skifte av taktekket.

Tilstandsrapport



Nedre del av pipebeslaget er fra byggeår.



Manglende pipehatt på pipebeslaget



Øvre del av pipebeslaget er av nyere dato.



Stedvis nedbøyninger i renner.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig dekket med liggende kledning fra byggeår. Ukjent isolasjonstykkelse, men i følge byggeår tilsier datidens byggeskikk at det skal være 10 cm isolasjon i ytterveggene. Yttervegger i stue mot nordvest og sørøst er innvendig utlektet og etterisolert med 5 cm isolasjon, opplyser kunde.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

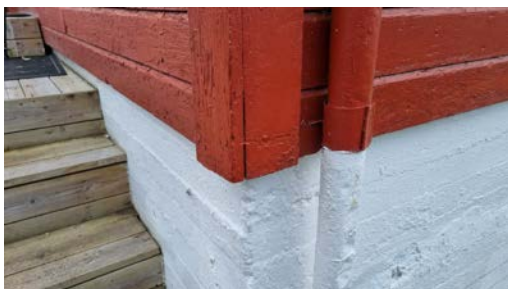
Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus på kaldloftet (muselort), og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Ytterkledningen er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Utskiftning av ytterkledningen og etterisolering av yttervegger bør vurderes.



Ytterkledningen er slitt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sørøst.

Tro av trobord.

Tilstandsrapport

Lufting stedvis i raft.

Loftskillet er isolert med 5-15 cm isolasjon. Ingen underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i mellomgangen i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Manglende undertak/utettheter opp under mønepanner.

Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet. Det ble fuktmålt flere steder, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegning av dampsperre, samt utskiftning av isolasjonen i loftskillet bør vurderes.

Overvåk tilstanden.



Åpninger opp under mønepanne.



Det er stedvis tettet med søppelsekker opp under mønepanne.



Fuktmåling på kaldloftet.

TG 2 Vinduer

Hovedetasje:

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass i kjøkken, stue og det ene soverommet. Det er skiftet glass i kjøkken og spisestuen (disse glassene er produsert i 2009). Stuevinduer med fast karm er fra 2009. Vindu fra 1978 i det ene soverommet. For øvrig malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Kjelleretasje:

Malte koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår har svekkelser og er værslitte.

Punkttert vindu i det ene soverommet, flere punkterte vinduer kan ikke utelukkes da dette noen ganger er vanskelig å se.

Utvendig omramming er montert helt ned til vannbrett, dette fører til letter vannoppsug her.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av vinduer fra byggeår bør påregnes.

Tilstandsrapport



Punkttert vindu i det ene soverommet.



Ett vindu er tettet i forbindelse med utvidelse av baderommet.

Dører

Inngangsdør: Isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1985.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er slitt.

Det bemerkes at døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av døren bør påregnes, eventuell utskiftning av døren bør vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på ca. 7,4 m² i tilknytning inngangspartiet.

Eldre markplatting på ca. 9 m² i hagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plattingen er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppføring av ny platting bør påregnes på sikt.



Markplatting av tre.



Altan ifm. inngangspartiet.

Utvendige trapper

Tett tretrapp til repos (liten altan) på ca. 7,4 m² med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Tretrapp og repos er oppført over opprinnelige betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

Rekkverket er ikke tilfredsstillende festet.
Konstruksjonen er moden for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å lukke avvik må påregnes.



Måling av lysåpninger.



Trapp og repos er oppført over opprinnelige betongtrapp.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med belegg og laminat.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2018 i bad/wc/vaskerom.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

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

Himlinger er dekket med malte plater, mdf-himlingspanel og malte flater.

Overflater i det ene soverommet er fra 2018. Øvrige overflater er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i flere av gulvene.

Overflater er modne for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utskiftning av flere av overflatene bør påregnes.



Manglende avslutninger mot dørterskel.



Manglende avslutninger mot dørterskel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hovedetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon fra byggeår.

Kjelleretasje: Gulv av støpt såle mot grunnen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

- Største målte planavvik ble målt i det første soverommet man kommer til når man kommer inn i boligen. Her var det 30 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 40 mm i hele rommet. I stuen var det 11 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Sprekker/skader/hull i kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser.



Fuktmåling i stubbloft i kjelleretasjen, forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes det fuktige miljøet i kjelleretasjen.



Åpen isolasjon i kjeller.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Tilstandsrapport

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsted. Vedovn fra ca. 1990 i stuen, eldre vedovn i kjeller. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring. Ved befaring var fullmektig i kontakt med feiertjenesten. Det vil bli utført feiing og tilsyn etter sommerferien i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at vedovnen i stuen ikke er rentbrennende.

Vedovnen i kjelleretasjen kan ikke benyttes.

Rust i sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning til rentbrennende vedovn i hovedetasjen bør vurderes.

Vedovnen i kjelleretasjen må fjernes og hull i pipen etter dette ildstedet må tettes tilfredsstillende.



Vedovn i stuen.



Kontroll av sotluke.



Eldre vedovn i kjeller.



Sotvann på pipen på kaldloftet.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufning.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Se punkt "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kjelleretasjen er fuktig.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje:
Tett tretrapp med repos. Veggmonterte håndløpere i øverste del av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Øverste del av trappen har bratt stigningsforhold, samt øverste del har korte inntrinn.
Manglende gelender/håndløper i nedre del av trappeløpet.
Trappevanger suger fukt i kontakt med kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger/utskiftning av trappen bør vurderes.



Trapp mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Malt formpresset speildør fra 2018 til badetrommet og det ene soverommet, for øvrig malte slette dører av eldre dato. Det er montert katteluke i den ene soveromsdøren. Dører med glassfelt mellom entre/gang og mellomgang, samt mellom mellomgang og stue.

Vurdering av avvik:

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

Soveromsdører subber noe mot terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet i sin helhet ble renoveret i 2018. Opprinnelig bad og tilstøtende soverom ble slått i sammen. Arbeidene ble utført av fagfolk /firma.
Dokumentasjon ikke fremvist.
Rør og el-arbeider ble utført av Halland AS.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med mdf-himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Vanlig mdf-himling er ikke beregnet for våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Unngå vannsøl i himling, og sørg for tilfredsstillende ventilasjon i baderommet.



Fuktmåling i vegger.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflater gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.

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

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Ved dusjing vil vannet finne veien ut av dusjhjørnet og renne mot servanten opplyser fullmektig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet i dusjhjørnet.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne.
Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri og dusjvegger/dører av glass.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedfelt skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Laminerte skrog med slette fronter.
Belysning over speilet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i fronter på innredningen under servanten. Dette skyldes trolig at ved full tapping av blandebatteriet på servanten spruter det ut over servanten og ned på innredningen.
Manglende tettelist på dusjvegger/dører ned mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tilfredsstillende tettelist på dusjvegger/dører.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

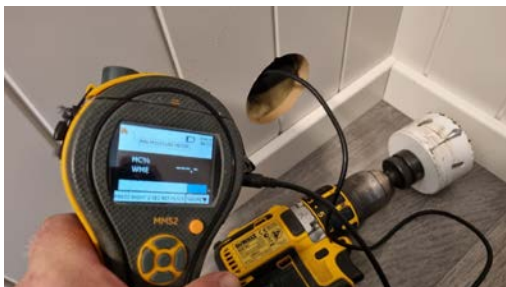
TG 1 Ventilasjon

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

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Hulltaking utført fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er dekket med belegg.

Vegger er dekket med malt glassfiberstrie.

Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med speilfronter og slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Våtromstapet på vegg mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i skroget under oppvaskkummen.

Sår/skader i flere fronter.

Knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgraderinger/utskiftning av innredning og overflater bør vurderes.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk av eldre dato over komfyren. Avtrekket blir ledet til kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilasjonskanal er kun ledet til kaldloftet.

Avtrekket har lav funksjon.

Manglende deksel foran belsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonskanal må ledes tilfredsstillende ut.

Utskiftning av ventilator bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over komfyren.



Ventilasjonskanal er kun ledet til kaldloftet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran montert i kjeller. Vannrør fra 2018 mellom kjeller og baderommet, arbeidene ble utført av Haaland AS. Eldre vannrør til kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør til kjøkkenet er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av vannrør av eldre dato må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil. Avløpsrør mellom baderommet, kjøkkenet og kjelleretasjen er fra 2018. Luftingen av kloakken er ledet til kaldloftet, her er det montert en vakuumentil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 settes for soilrør i kjeller.

På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.

Vakuumentiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av soilrør i kjelleretasjen bør påregnes.

Overvåk tilstanden på vakuumentilen.



Luftingen av kloakken er på kaldloftet.



Soilsluk i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.

Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende innvendige reguleringslokk på ventiler i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Monter innvendig reguleringslokk på ventiler i kjelleretasjen.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric (innedel fra 2019 og utedel fra 2020) montert i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service bør vurderes.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Altech på 200 liter og 1950 watt fra 2013, plassert i kjeller.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-skap fra 2018 plassert i mellomgangen i hovedetasjen.
Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2018 i bad/wc/vaskerom.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 29.09.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

El-arbeider i 2018 ble utført av Haaland AS. Samsvarserklæring for el-skabet er fremvist. Samsvarserklæring for baderommet er ikke fremvist.

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

Generell kommentar

Innhent samsvarserklæring for baderommet om mulig.

Utskiftning av el-installasjon ved eventuell renovering/oppussing av boligen må påregnes.



Kontroll av el-skabet.



Inntakssikringer er på kaldloftet.

Branntekniske forhold

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

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

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat og monter røykvarslere i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport

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?
Ja Brannslukningsapparatet er fra 2008.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ved befarng manglet det røykvarsler i kjelleretasjen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering langs fasade nordvest er fra ca. 2010, øvrig drenering fra byggeår.
Brønn for oppsamling vann ble etablert i ca. 2005, dette for å samle vannet kontrollert å pumpe det ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjelleretasjen er veldig fuktig.
Grunnmursplasten langs fasade nordvest er lagt er lagt feil vei, samt den mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Drenering rundt hele boligen må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Grunnmursplast er lagt feil vei.



Brønn med pumpe i kjeller.



Kjelleretasjen er veldig fuktig

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Yttervegger i kjelleretasjen er innvendig isolert med tresonitt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur mot nordøst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.
Overvåk tilstanden.



Sprekk i grunnmur



Riss i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2019.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for to biler, snekkerbod og redskapsboder

Byggeår

1987

Kommentar

Byggeår iht. kommunal godkjenning.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål. Undertak av su-takplater.

Renner og nedløp av plast.

2 stk. leddporter av tre med portåpner.

Isolert snekkerbod med vindu av tre med 2-lags isolerglass.

Det er oppført en enkel vedbod inntil garasjen.

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

- Vedboden har oppgraderingsbehov.
- Garasjen har vedlikeholdsbehov.
- Portåpnere mangler tilfredsstillende el-tilkobling.
- Stedvis fuktmerker og utettheter i undertaket i garasjerommet.

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

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	I 1992 ble ved-/redskapsbod tilbygd. Tilbygget ble godkjent av Hemnes kommune.
------	---------	--

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

189 m²/189 m²

Enebolig: Entré, Gang, Kjøkken, Bod, Stue, Bad, 3 Soverom, Trapperom, 6 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus
Bruksareal andre bygg: 66 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

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

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger sentralt på Bjerka, ca. 9 kilometer nord for Korgen og 30 km sør for Mo i Rana. Eiendommen ligger med gangavstand til skole, barnehage, Coop Prix og veikro.

Boligen ligger på en relativt usjenert tomt, som er fin opparbeidet med plen, prydbusker og trær.

Eiendommen ligger for øvrig i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Stasjonsveien 2 ,8643 BJERKA 114 m ² 1952 3 sov	14-04-2021		2 450 000		2 450 000	21 491
2 Nergårdsgata 18 ,8643 BJERKA 133 m ² 1997 5 sov	06-05-2020	2 700 000	2 700 000		2 700 000	20 301
3 Nergårdsgata 21 ,8643 BJERKA 107 m ² 0 4 sov	12-10-2022	2 100 000	2 000 000		2 000 000	18 692
4 Nermogata 30 ,8643 BJERKA 84 m ² 1965 3 sov		2 100 000				17 073
5 Nergårdsgata 20 ,8643 BJERKA 167 m ² 1956 4 sov	06-06-2012	2 400 000	2 400 000		2 400 000	14 371
6 Knoph's vei 10 ,8643 BJERKA 132 m ² 1968 3 sov	18-03-2020	1 500 000	1 700 000		1 700 000	12 879
7 Nordengveien 26 ,8643 BJERKA 170 m ² 1969 4 sov	20-09-2023	2 000 000	1 900 000		1 900 000	11 176
8 Nordengveien 22 ,8643 BJERKA 122 m ² 1920 3 sov		1 350 000				11 066

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	18 114
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	55 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 050 000

Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus	Kr.	400 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 450 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

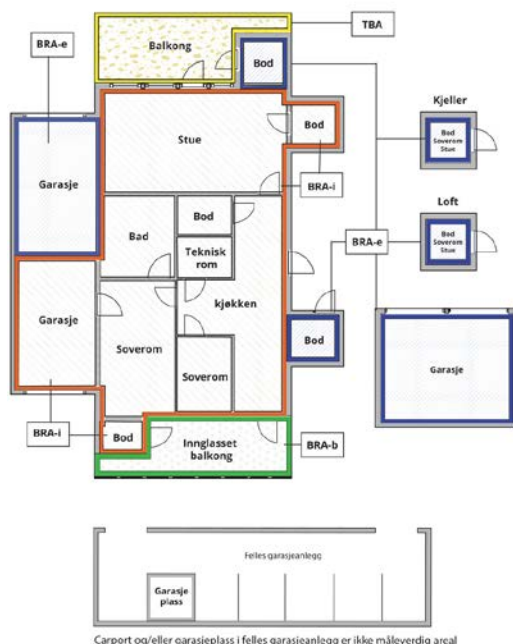
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	96			96	16
Kjelleretasje	93			93	
SUM	189				16
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, Mellomgang, Kjøkken, Matbod, Stue m/ spise plass, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Kjelleretasje	Trappegang, Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3 (tidligere innredet rom), Vaskekjeller, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Altan på ca. 7,4 m2 i tilknytning inngangspartiet.
Markplatting på ca. 9 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyden i kjelleretasjen er mindre enn 2,20 meter (2,05-2,19 meter). Men det er ingen "rom for varig opphold" i kjelleretasjen og i så måte heller ingen krav til rømningsvei.

Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		66		66	
SUM		66			
SUM BRA	66				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom (dobbelgarasje), Isolert snekkerbod, Ved- og redskapsbod 1, Ved- og redskapsbod 2	

Kommentar

Garasjerom 32,71 m2
Snekkerbod 13,75 m2
Ved- og redskapsbod 19,05 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest på garasjebygg med tilhørende boder.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	95	94
Dobbelgarasje, snekkerbod og uthus	0	66

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.7.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Trond Solvang	
	Trond Solvang	Kunde
	Trond Solvang	Kunde
	Elisabeth Beate Wedel	Ektefelle til fullmektig
	Kari Solvang	Søster til fullmektig

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	149	63		0	1014.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nermogata 29

Hjemmelshaver

Tor Solvang (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Bjerka, ca. 9 kilometer nord for Korgen og 30 km sør for Mo i Rana. Eiendommen ligger med gangavstand til skole, barnehage, Coop Prix og veikro.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Boliger
Plannavn: Reguleringsplan for E6 Valla - Breivika
Planidentifikasjon: 1992001
Ikrafttredelsesdato: 23.04.1992

Om tomten

Eiet tomt på 1 014,5 m²
Flat opparbeidet tomt med plen, busker og trær. Betongdekke i innkjørsel og gårdsplass. Eldre drivhus i bakhagen. Flaggstang på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt såle med grunnmurer/kjellerytteregger av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sørøst.
Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1962, bygd over ett plan + grovkjeller. Til boligen hører det med dobbelgarasje, snekkerbod og uthus/redskapsbod.

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

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2014102
Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Bjerka (KPA Bjerka)
Ikrafttredelsesdato: 16.06.2015

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
15 192	2010

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025	Boligen selges med fullmakt og selgers egenerklæring er ikke utfylt. Dette da fullmaktshaver ikke har bebodd eiendommen på mange 10-år og av den grunn har liten/ingen kjennskap til takstobjektet.	Gjennomgått	3	Nei
Ambita/Infoland	17.06.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	28	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	29.09.2021	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Situasjonskart	11.07.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent	11.07.2025	Opplysninger gitt ved befarings.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	15.07.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Bilder	11.07.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Eiendomsverdi AS	15.07.2025	Gjennomgang av Matrikkel- og Grunnboksutskrift.	Gjennomgått	4	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	15.07.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2025	
2	16.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IS1413>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nermogata 29, 8643 BJERKA.

Navn nettkunde: SOLVANG BIDA JENNY GERD
Målernummer: 6970631404092258
Anlegget ble sist kontrollert: 29.09.2021
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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250061	
Selger 1 navn	
Trond Solvang	
Gateadresse	
Nermogata 29	
Poststed	Postnr
BJERKA	8643
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Bida Jenny Gerd Solvang	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1802250061

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250061

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Solvang	0b45d8d14eec58ba798e b3ae13a5f3fae93aa45d	19.06.2025 08:27:24 UTC	Signer authenticated by One time code

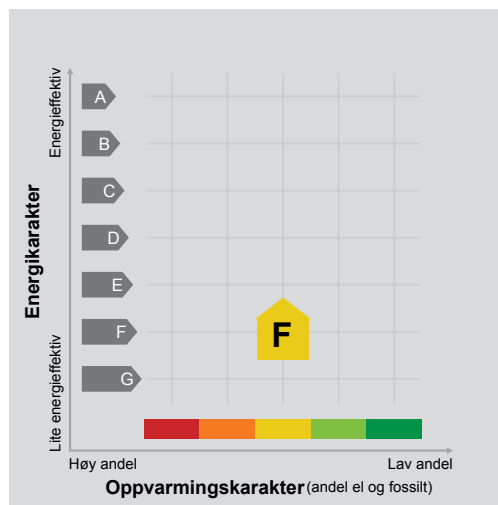
Document reference: 1802250061

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

ENERGIATTEST



Adresse	Nermogata 29
Postnummer	8643
Sted	BJERKA
Kommunenavn	Hemnes
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188260128
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146337
Dato	15.07.2025



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

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

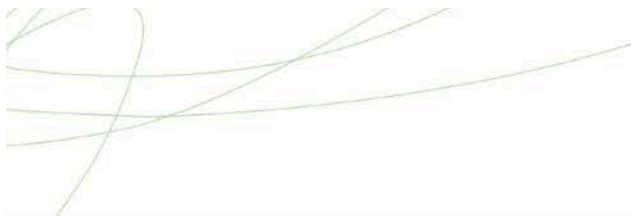
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tidsstyring av panelovner

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Fyr riktig med ved

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1962
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 189
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 6: 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 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: 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 9: Montering tetningslister

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

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 11: 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 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 23: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

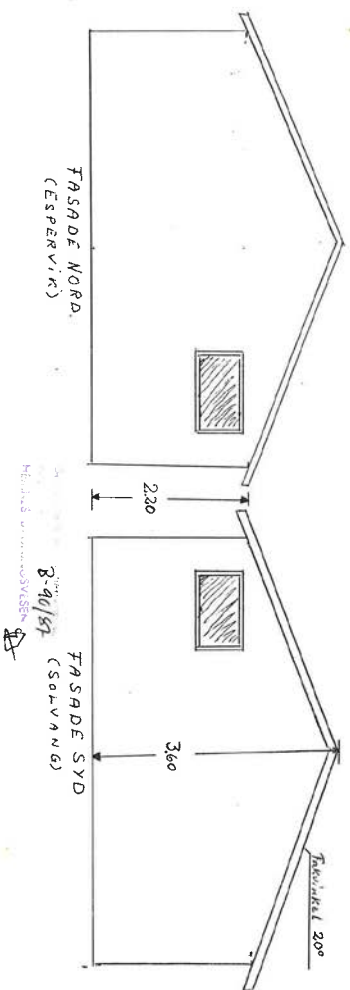
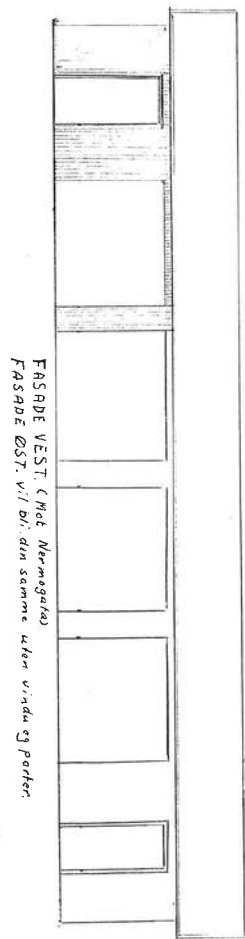
Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

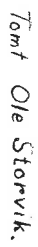
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.





200

$$\text{Grünfläche} \\ 600 \times 830 = 49.8 \text{ m}^2$$

83

200

DER
M100 MAGD

PORT
230

PORT
230

23

Po

105

Edvin Espérvin.

For Solving



SITUASJONSKART

BYGGERRE: EDWIN ESPERVIK / TOR SOLVANG POSTADRESS: 8643 BIERKA
 BYGGETOMTAS ADRESS: NEBØGT 29+31 GNR.: 149 BNR.: 4 F.NR.: 3113
 MÅLSTOKK: 1:1000 TOMTAREAL: GATE/OMRÅDE RODE: 3090
 OMRÅDE REGULERTE: NEI VANN/KLOAKFORHOLD:
 KARTPLATE: DS 190-1-S1 X = 908 334 Y = 27 962
 Oppmålingsværet den 15.10 1987 Sted: A.G.
 Godkjent: B-90/87

SITUASJONSKARTET SKAL FAFØRES:

1. Tomtgrenser, byggelinjer, eventuelle friskiljer og andre reguleringsbestemmelser som lekeplass, friareal, snuplass for bil o.l.
2. Ankomstvei, nabobyggelse, eventuell eksisterende bebyggelse på tomta og ledninger for vann og kloakk. Nabobyggelsens nummerering skal være vist, og antall etasjer skal være påført.
3. Nordpil, terrenglapp, utsiktstrekning, (verdigverdig vegetasjon)
4. Huset, eventuelle forstærkingsmurer og skjermvegger, samt uteplass på terrang og hovedinnngangen til huset.
5. Husets ytre mål, avstander til naboegrenser og til midt av vei, høyden fra overkant grunnmur ned til nåværende terreng (husets hjørner (bokkethøyden), samt kotehøyder på husets inngangsplan og ved innkjøringen til tomta).
6. Garasje (G), Sparerom (S), Gjenstandsskjap (G), Gjenstandsskjap (G), eventuelt annen bebyggelse, ekstra biloppstillingsplass, snuplass for bil eller annet.

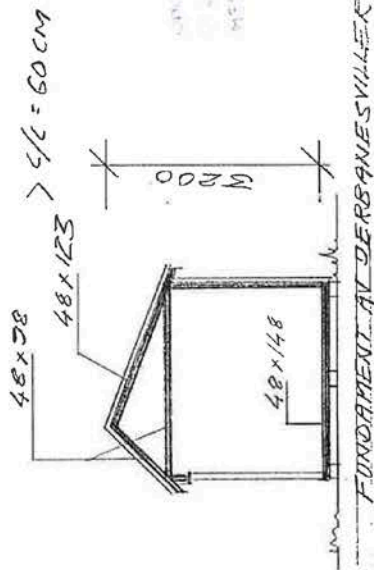
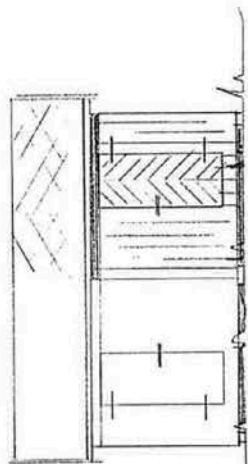
terrengprofiler o.a.

Terreng et er tilnærmet flatt ut ifra koter på kartet ~ 4,5 m.o.h.

NORD

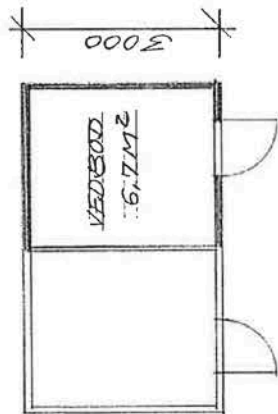


HEBES S. JENSEN
 Dato: 17.05.92
 031000 750592
 Arkiv nr. 149/4-36



BD 107/92

ERST. 2500



VEDBOD SOM TILBYGG TIL LITHUS M=1:100
 BYGGH: TOR SOLVANG, BUEKKA
 HEMNES KOMM. BYGN. V. MAI 92

	Hemnes kommune Sentrumsveien 1 Telefon: 75 19 70 00 E-post: postmottak@hemnes.kommune.no		Dato: 20.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Gnr:	149	Bnr:	63	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Nermogata 29, 8643 BJERKA						

Vi finner ikke opplysninger om produktet i våre arkiver.









Hemnes kommune
Sentrumsveien 1
8646 Korgen

Telefon: 75 19 70 00
Epost: postmottak@hemnes.kommune.no

Utskriftsdato
: 17.06.2025

Kommunale avgifter

Kommunenr.	1832	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	63	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Nermogata 29, 8643 BJERKA								

Generell informasjon

Det er tolv gebyrterminer i året. Abonnenter med vannmåler betaler forburksgebyr for målt m³. Alle beløp oppgis inklusiv mva.

	Vann	Avløp	Renovasjon Ekstern leverandør HAF (Sender ut faktura)	Feie- og tilsynsgebyr
Fast forbruk	☒	☒	☒	☒
Vannmåler	☐			
Beløp for kommunale eiendomsgebyr for inneværende år:				18114,-
Kommentarer				

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 18.06.2025

Kommune:	1832	Gnr:	149	Bnr:	63	Fnr:	0	Snr:	0
Eiendom/gate:	Nermogata 29								

Bestilt produkt	Årsgebyr renovasjon/septik
-----------------	----------------------------

BESKRIVELSE		RENOVASJON
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 811
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.06.2025

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1832 - HEMNES
Gårdsnummer: 149
Bruksnummer: 63

Utskriftsdato/klokkeslett: 20.06.2025 kl. 06:28
Produsert av: Kjetil Sjøvik
Attestert av: Hemnes kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 08.06.2010
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 149 / 63	1 014,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	Død	061130	SOLVANG TOR			1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7337148	447486		1 014,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn			08.06.2010				Tinglyst		24.06.2010	1832sjk		08.06.2010
Kart- og delingsforretning			2010/0004				Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
							Avgiver	1832 - 149/4		-1 012,4		
							Mottaker	1832 - 149/63		1 012,4		
							Tidligere festegrunn	1832 - 149/4/36		0		
							Berørt	1832 - Mnr mangler		0		
							Berørt	1832 - 149/4/34		0		
							Berørt	1832 - 149/4/89		0		
							Berørt	1832 - 149/4/142		0		

Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
Annen referanse					
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	18.07.2019				1832sjk 18.07.2019
Annen forretningstype	2018/0905	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1832 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1832 - 149/4	0	
		Berørt	1832 - 149/4/89	0	
		Berørt	1832 - 149/4/142	0	
		Berørt	1832 - 149/18	0	
		Berørt	1832 - 149/63	0	
		Berørt	1832 - 149/64	0	
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn	21.05.2019	Tinglyst	18.07.2019	1832sjk	18.07.2019
Oppmålingsforretning	2019/0285	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1832 - 149/4	-2 563,5	
		Mottaker	1832 - 149/108	2 563,5	
		Tidligere festgrunn	1832 - 149/4/142	0	
		Berørt	1832 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1832 - 149/4/89	0	
		Berørt	1832 - 149/18	0	
		Berørt	1832 - 149/63	0	
		Berørt	1832 - 149/64	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festgrunn	10.09.2010	Tinglyst		27.10.2010	1832sjk 18.10.2010
Oppmålingsforretning	2010/0882				
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1832 - 149/4	-1 130,2
			Mottaker	1832 - 149/65	1 130,2
			Tidligere festgrunn	1832 - 149/4/34	0
			Berørt	1832 - Mnr mangler	0
			Berørt	1832 - 149/4/65	0
			Berørt	1832 - 149/4/89	0
			Berørt	1832 - 149/19	0
			Berørt	1832 - 149/63	0

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomspunkt
Vegadresse	Nermogata	3090	29		Grunnkrets 0202 Valla-Lillebjerka	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmelekrets: 3 BJERKA	
			7337152	447480	Kirkesokn: 10030502 Korgen	
					Postnr.område: 8643 BJERKA	
					Tettsted: 7623 Bjerka	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	11 132 081	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	29.05.1992
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	95	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.06.1992
	Nord: 7337151 Øst: 447499	Bruksareal totalt:	95	Avløp:		Tatt i bruk:	07.07.1992
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	100				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	95	95	0	0	0	100	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
					Unummerert bruksenhet	0	0		0 0 149/63
Bygningsnr:	11 132 081				Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:	1				Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33				Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7337151 Øst: 447499				Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Tilbygg				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig				Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring				Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk				Alternativt areal:	22			
Energikilder:					Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	0	0	0	0	0	22	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer				Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC Matrikkelenhet
					Unummerert bruksenhet	0	0		0 0 149/63

Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr Navn				Bruksenhet	Adresse			
Tiltakshaver	EDVIND ESPERVIK								

Bygningsnr:

188 260 128

Løpenr:

Repr.punkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7337152 Øst: 447480

Bygningsendringskode:

Bygningstype:

Enebolig

Næringsgruppe:

Bolig

Bygningsstatus:

Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	98	0	98	0	0	0	0	0
K01	0	95	0	95	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3090 Nermogata 29	H0101	Bolig	193	0	Kjøkken	0	0	149/63

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	021133	SOLVANG BIDA JENNY GERD		Aspmoen 46 8646 KORGEN

Bebygd areal:

0

Ant. boliger:

1

Bruksareal bolig:

193

Ant. etasjer:

2

Bruksareal annet:

0

Vannforsyning:

Bruksareal totalt:

193

Avløp:

Bruttoareal bolig:

0

Har heis:

Nei

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt:

0

Alternativt areal:

0

Alternativt areal 2:

0

Datoer

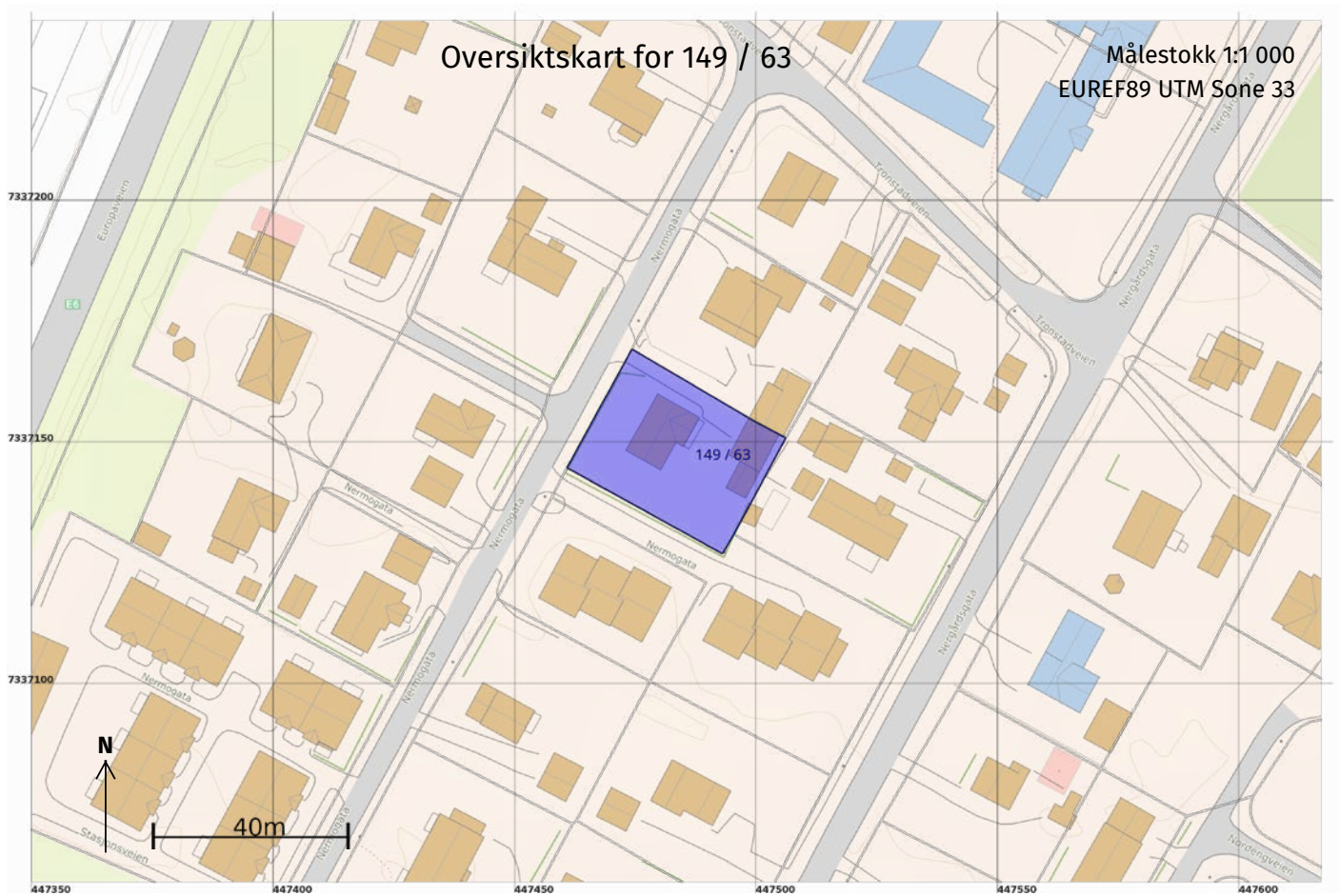
Rammetillatelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

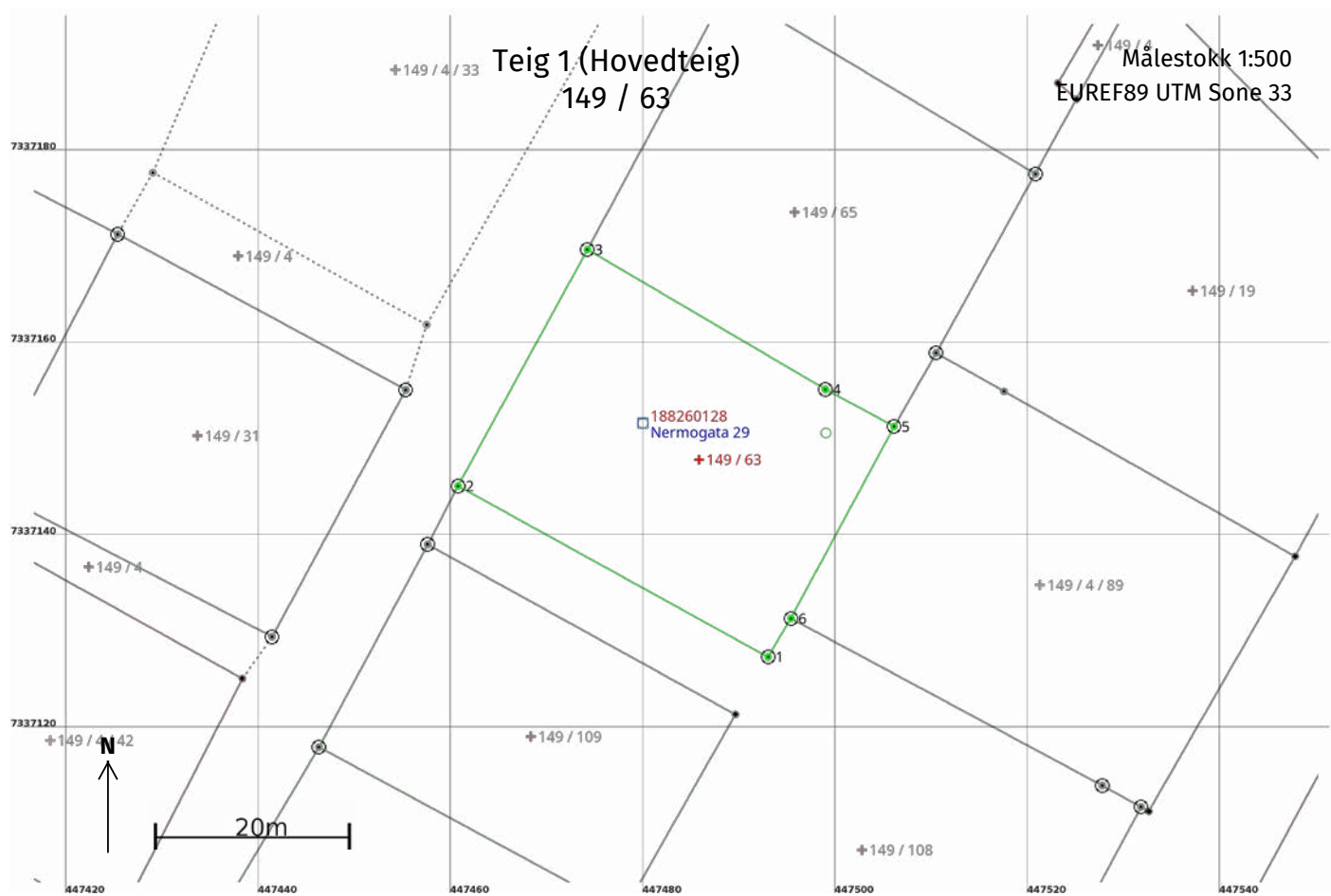
Ferdigattest:



20.06.2025 06:28

Matrikelbrev for 1832 - 149 / 63

Side 7 av 9



20.06.2025 06:28

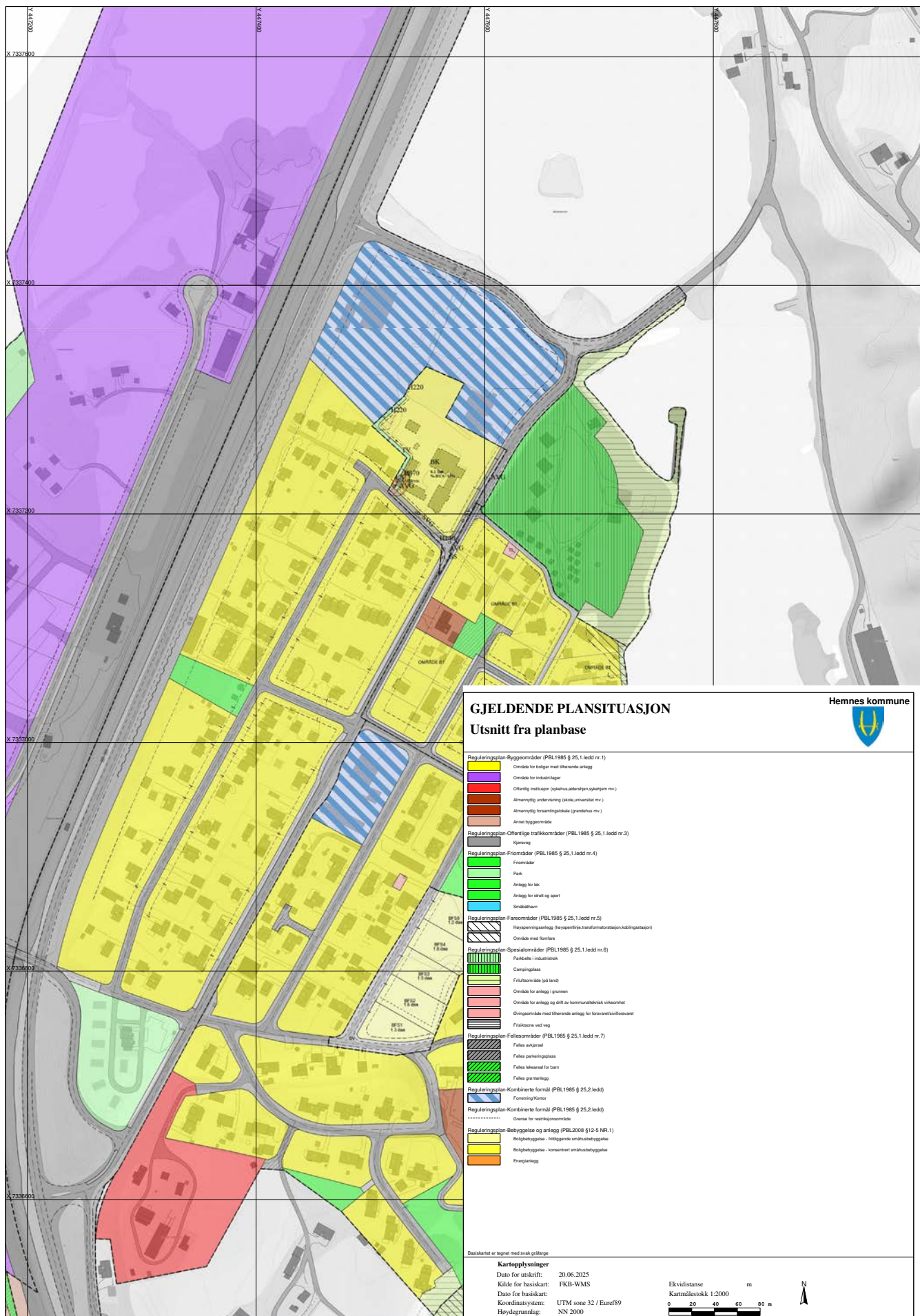
Matrikelbrev for 1832 - 149 / 63

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 1 014,5 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7337148 Øst: 447486

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7337127,71	447492,99	Jord 36,79	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
2	7337145,48	447460,78	Jord 28,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
3	7337170,04	447474,22	Jord 28,67	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
4	7337155,51	447498,94	Mur 8,11	Offentlig godkjent grensemerke	69 Beregnet	10	
5	7337151,67	447506,08	Jord 22,64	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	
6	7337131,73	447495,36	Jord 4,67	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	



Nabolagsprofil

Nermogata 29 - Nabolaget Bjerka - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Yamahasenteret Linje 200, 311	3 min 0.3 km
Bjerka stasjon Linje F7	11 min 1 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	43 min

Skoler

Bjerka skole (1-4 kl.) 35 elever, 4 klasser	10 min 0.9 km
Finneidfjord skole (1-7 kl.) 36 elever, 4 klasser	6 min 5.7 km
Korgen sentralskole (1-10 kl.) 197 elever, 15 klasser	11 min 10.6 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	36 min 33.2 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	44 min 54.8 km

«Liten plass, alle kjenner alle, har lokal butikk, skole og barnehage, turmuligheter, snøscooter og en stille plass, med masse koselige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Naboskapet

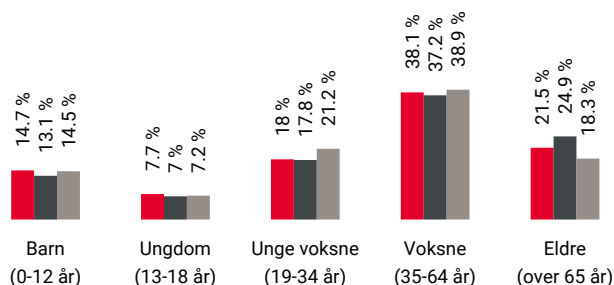
Godt vennskap 85/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjerka	694	324
Hemnes kommune	4 420	2 348
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjerka barnehage (1-5 år) 34 barn	7 min 0.6 km
Finneidfjord barnehage (1-5 år) 18 barn	6 min 5.6 km

Dagligvare

Coop Prix Bjerka Post i butikk, PostNord	6 min 0.6 km
---	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



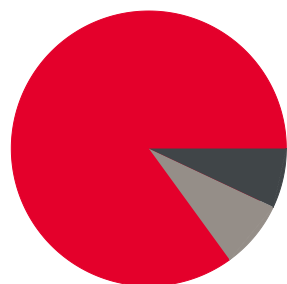
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

⚽ Bjerka	6 min	🚶
Ballspill, friidrett	0.5 km	
⚽ Budal skole gymsal	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
🚴 Feel24 Mo AMFI	28 min	🚗
🚴 EasyFit Mo i Rana	29 min	🚗

Boligmasse



85% enebolig
7% rekkehus
8% annet

Varer/Tjenester



Byporten Mo i Rana

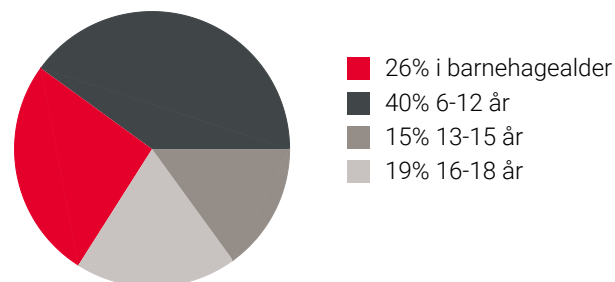
27 min 🚗



Apotek 1 Korgen

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



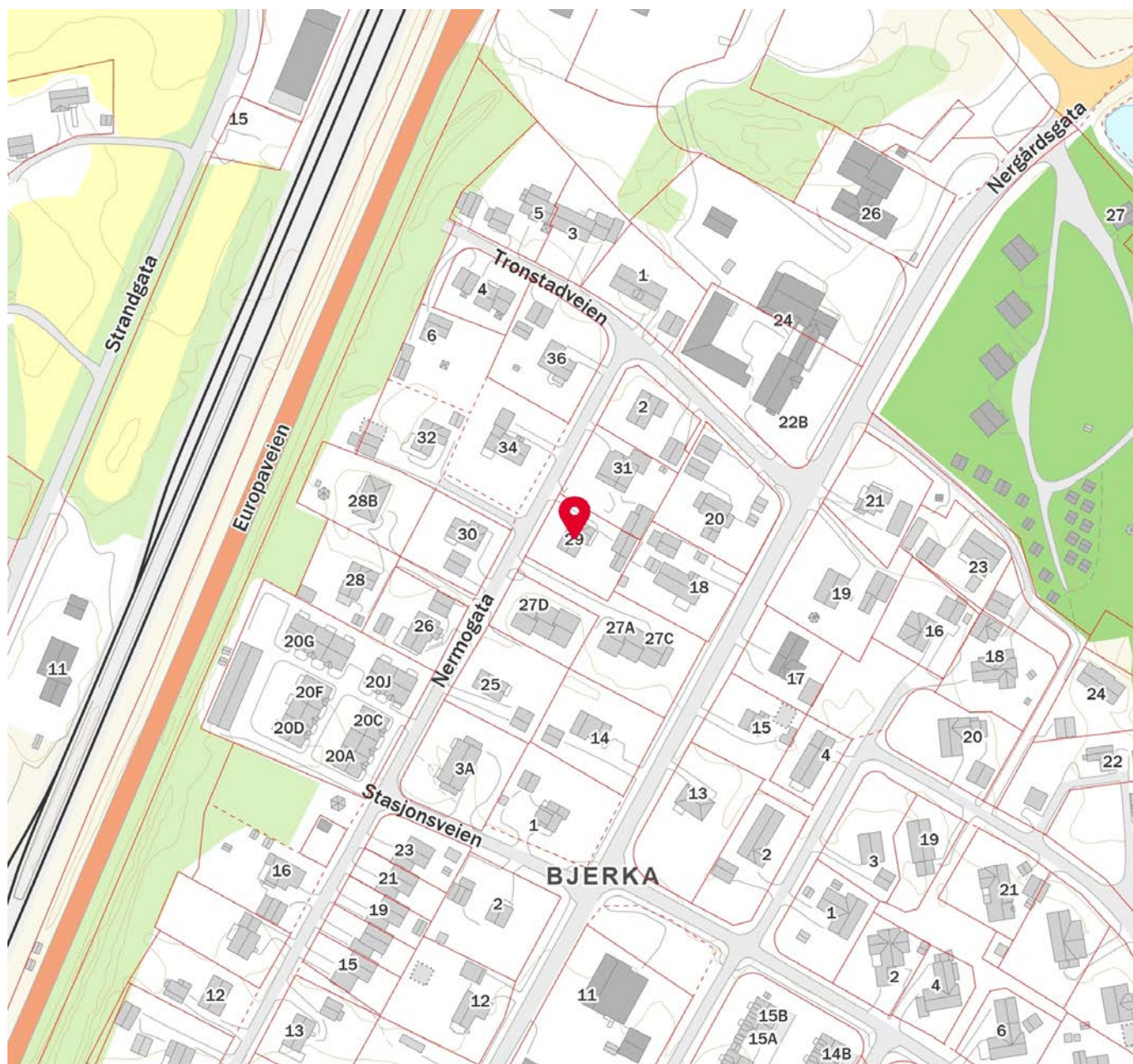
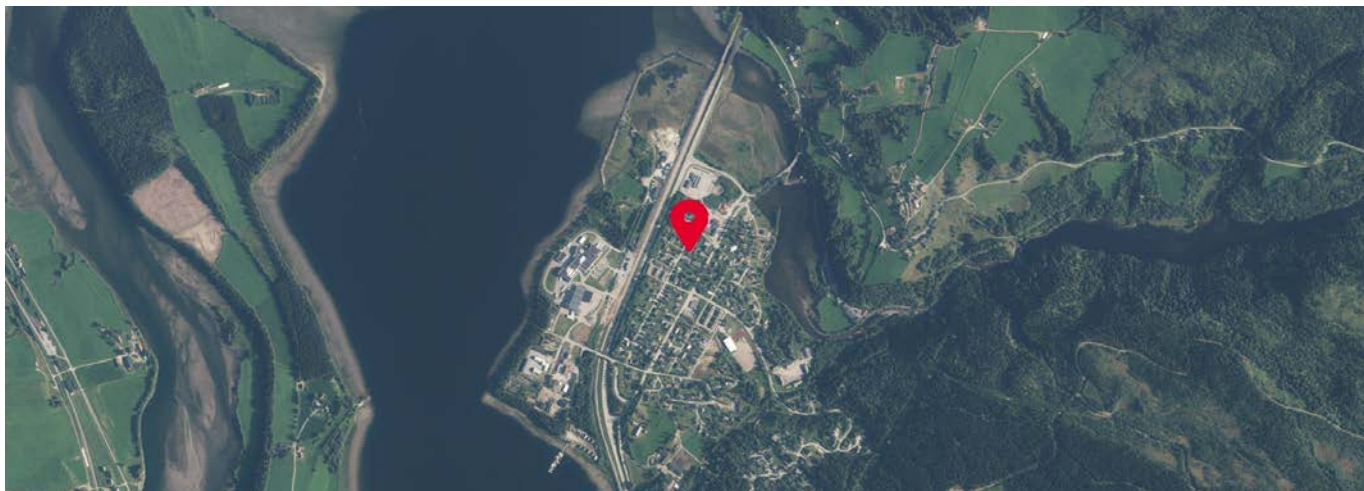
0%

43%

■ Bjerka
■ Hemnes kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nermogata 29
8643 BJERKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iselin Nilsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 416 05 411
E-post: iselin.nilsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre