



aktiv.

Breivikveien 2, 8643 BJERKA

**Enebolig, uthus og naust med fin
beliggenhet | Renovering/
oppussingsbehov**



Eiendomsmegler MNEF

Leonore Forseng

Mobil 911 74 602
E-post leonore.forseng@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 100 000,-
Omkostn.: Kr 28 890,-
Total ink omk.: Kr 1 128 890,-
Selger: Helgeland Tingrett

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 71/145 kvm
Tomtstr.: 1893.2 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 90
Oppdragsnr.: 1807260133

Enebolig, uthus og naust med fin beliggenhet | Renovering/ oppussingsbehov

Velkommen til denne sjarmerende eiendommen på Bjerka/Fargo.

Eiendommen ligger i et rolig område, kun ca 700 meter fra sentrum av Bjerka, med enkel tilgang til dagligvarebutikk, skole, barnehage og jernbanestasjon. Beliggenheten gir en vest/sørvest vendt utsikt mot Bjerkaauren, og området byr på gode solforhold.

Eneboligen, estimert bygget i 1936, har et bruksareal på 145 m² fordelt over ett plan og loft. Boligen har behov for generell oppussing og totalrenovering av badet. Boligen er innredet med loftstue, vindfang, bod, bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken og kryperom. Uteplassen inkluderer en terrasse på ca. 13 m² mot sør/sørøst. Eiendommen har også et uthus og et stort naust, som gir ekstra lagringsplass.

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i salgsoppgaven.



Innhold

Velkommen2
Plantegning12
Om eiendommen16
Tilstandsrapport25
Forbrukerinformasjon89
Budskjema90









Plantegning

1. etasje

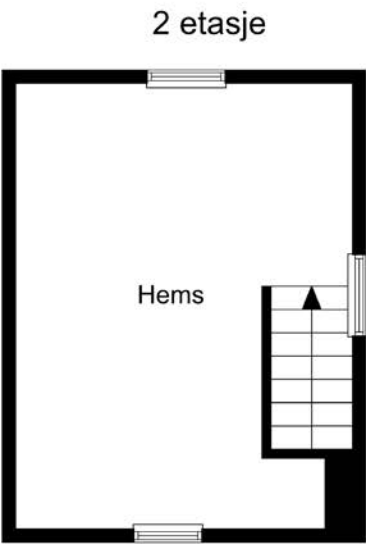


Breivikveien 2

Avvikelse kan forekomme

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

2. etasje



Breivikveien 2

Avvikelse kan forekomme

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 74 kvm

BRA totalt: 145 kvm

TBA: 15 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 kvm Vindfang, bod, bad/vaskerom, gang og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 13 kvm Loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Lagerrom

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 64 kvm

Ikke målbare arealer

På loftet er det 6 m² som er ikke måleverdig areal.

Krypkjelleren er 37 m², arealet er ikke måleverdig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1893.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende. Eiendommen var snødekt ved befaring og er derfor ikke befart.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 6-700 meter fra sentrum av Bjerka og E6, i Hemnes kommune, omtrent 30 km sør for Mo Sentrum.

Bjerka tilbyr en rekke servicemuligheter, inkludert dagligvarebutikk, kro/spisested, skole, barnehage og jernbanestasjon, som gir enkel tilgang til både daglige behov og transport.

Området er regulert, og bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av åpen frittliggende småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Helgeland BBL v/John Roger Hansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig:

Boligen er estimert oppført i 1936, byggeåret er usikkert og kun basert på antagelser.

Det er byggegrunn av fjell. Grunnmursplast og drenering er lagt langs fasaden øst/nordøst og sør/sørøst i 1996 i flg. tidligere takst. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utbygd del av boligen er fundamentert med betongsøyler og jerndrager. Terreng og tomt er ikke befart da den var snødekt på befaringstidspunktet.

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Takrenner og nedløp av stål. Takvannet blir ledet til grunnen. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Salttak konstruksjon av tre med arkoppløft mot øst/nordøst. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra perioden 1973 og frem til 1994. Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse mot sør/sørøst på ca. 13 kvm. Terrassen er fundamentert på støypte søyler med dragere av stål. Trebjelkelag med ribbegulv.

Uthus:
Uthuset er estimert oppført i 1980, byggeåret er usikkert og kun basert på antagelser.

Frittstående enkelt uthus oppført over et plan. Uthuset er oppført av tre på stålbjelker, fundamentert på vertikale stålsøyler. Gulv med

spaltebord. Uisolert bindingsverk med utvending stående malt kledning. Saltakkonstruksjon av tre tekket med profilerte stålplater. Renner og nedløp av plast. Innlagt strøm. Konstruksjonen har store skjelheter og mangler og ansees som et renoveringsprosjekt.

Naust:
Naustet har ukjent byggeår, men er sannsynligvis oppført før 1900.

Stort naust oppført i en kombinasjon med tømmerkasse og bindingsverk. Utvending kledd med stående malt kledning. Saltakkonstruksjon av tre, utvendig tekket med bølgeblikkplater. Enkelt tregulv. Dobbel labank dør. Enkelt tregulv. Fundamentert med en kombinasjon av tresøyle og betongsøyler på berg. Generelt vedlikehold og oppgraderinger av bygningsmassen må påregnes.

Feil og mangler:

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Veggkonstruksjon
Avvik: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er registrert råteskader i bunnsviller på boligen.

- Vinduer
Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Baderomsvinduet er ødelagt pga. en vannlekkasje på badet.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Ikke montert rekkverk.

- Overflater

Avvik: En del av overflater på vegger og gulv samt døråpninger er ikke ferdigstilt.

- Pipe og ildsted
Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Innvendige trapper
Avvik: Det mangler rekkverk på trappen samt at åpningen mellom trappetrinnene målt til 14 cm og er større en dagens krav på 10 cm.

- Andre innvendige forhold
Avvik: Påbegynt innvendig renovering av boligen er ikke ferdigstilt.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Det er registrert symptom på fuktskader.

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

- Fuktsikring og drenering
Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Grunnmur og fundamenter
Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Septiktank
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kryp kjeller
Avvik: Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er registrert råteskader i bunnsvill og deler av stubbgulvet.

- Innvendige dører
Avvik: Enkelte av innvendige dører har betydelige skader
Dør til badet er betydelig skadet etter vannskaden.

- Våtrom - 1. etasje > Bad/vaskerom - Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er registrert avvik med avtrekk.
Dårlig avtrekk fra ventilatoren samt løst betjeningspanel.

- Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Taktekking
Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Terrengforhold
Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Andre tomteforhold
Tomten er snødekt og derfor ikke befart.

For mer informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgaven.

Verditakst
Kr 1 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ikke utfyllt egenerklæring og er heller ikke pliktig til å opplyse om forhold vedrørende eiendommen.

Innhold
Loft:
BRA-i 13 kvm: Loftstue

1. Etasje:
BRA-i 58 kvm: Vindfang, bod, bad/vaskerom, gang og stue/kjøkken
TBA 15 kvm: Terrasse og balkongareal

Krypkjeller:
BRA-e: Kryperom

Uthus:
BRA-e 10 kvm: Lagerrom

Naust:
BRA-i: Lagerrom

Standard
Kjøkken
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, laminerte profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål og ett-greps blandebatteri. Det er belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med en kjøkkenventilator av merket Røroshetta med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøl/fryseskap, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert.

Bad
Bad/vaskerom i 1. etasje har banebelegg på gulvet, våtromsplater på veggene og malt platehimling. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er malt vindu og en malt dør med speil. Badet har hatt en større vannskade og må totalrenoveres.

Innvendige overflater
Gulv: Gulv er belagt med laminat. Bod ved vindfang har sponplategulv.
Vegger: Veggene har en kombinasjon av malt trepanel og plater med malt strie.
Himling: Himlingene har en kombinasjon av malte plate himlingsplater og malt trepanel.
En del av overflater på vegger og gulv samt døråpninger er ikke ferdigstilt.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er montert på vannledningen i krypkjelleren.
- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 1980. Det er opplyst om at varmtvannstanken er defekt.
- El-anlegg: Åpent el.anlegg i boligen. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i vindfanget.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at huset sannsynligvis ikke vil bli tømt og rengjort før overtakelse. Kjøper må påregne å overta eventuelt skrot og løsøre på eiendommen. Kjøper må konferere megler før fjerning av løsøre som står igjen på eiendommen etter overtakelse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av eier. Det gis ingen garanti utover dette.

Parkering

Parkering på egen tomt.

Diverse

Dette er et tvangssalg hvor megler er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake

oppdraget.

Kjøper må påregne at det må byttes lås på boligen, da megler ikke vet hvor mange nøkler som er i omløp.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedfyring og elektrisitet.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 100 000

Omkostninger kjøper

1 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

27 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

28 890 (Omkostninger totalt)

1 128 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Kommunale avgifter

Kr 9 988 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: kr 7 335,00

Slamtømming: kr 1 892,50

Branntilsyn, feiing: kr 761,00

Totalt: kr 9 988,50

Helgeland Avfallsforedling opplyser om at septik sist ble tlm 12.11.2024 og at tømme frekvensen er 2-årlig.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er for tiden ingen eiendomsskatt på eiendommen.

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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 405 256 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 162 102 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 90 i Hemnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

2013/963255-3/200 07.11.2013 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 1832 GNR: 51 BNR: 9

Rettigheten gir gnr 51 bnr 9 adkomstrett til sin eiendom og elva, over denne eiendommen, som anvist på kart. Rettigheten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke se at det foreligger tinglyst adkomstrett for gnr 51 bnr 39, som benytter denne eiendommens innkjørsel for adkomst til egen bolig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for noen av byggene på eiendommen.

Bygningene på eiendommen er med stor sannsynlighet oppført før 1965. Dette var før det ble landsdekkende krav til søknadsplikt. Det er derfor ikke uvanlig at det ikke foreligger noen dokumentasjon. Ettersom det ikke finnes tegninger kan ikke megler vurdere om det er utført søknadspliktige endringer i ettertid.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Det er mange gamle anlegg som ikke renser godt nok og som forurensner vannet. Målet er at alle boliger og fritidsboliger på sikt skal ha avløpsanlegg som er i tråd med de forskriftene og rensekravene som gjelder. Kommunen kan stille krav om oppgradering av de gamle anleggene.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan stille krav om oppgradering til godkjent anlegg. Risiko og ansvar hva gjelder hvilket type renseanlegg som vil kreves og kostnader tilfeller kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er mottatt informasjon om det foreligger utslippstillatelse på eiendommen. Kjøper overtar ansvar og risiko med forholdet.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: LNFR - areal for spredt boligbebyggelse – nåværende (LNFR-SB)

Følger Kommunedelplan KPA for Bjerka AREALPLAN ETTER PBL AV 2008 (plan-ID 2014102), vedtatt 16.06.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNFR - areal for spredt boligbebyggelse – nåværende (LNFR-SB).

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. I planforslaget som er under behandling ligger eiendommen innenfor område for spredt boligbebyggelse, altså, ingen reell endring.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen inkluderer en sjøbu som er SEFRAK-registrert med gul merking.

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en

måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Ansvarlig megler

Leonore Forseng
Eiendomsmegler MNEF
leonore.forseng@aktiv.no
Tlf: 911 74 602

Ansvarlig megler bistås av

Leonore Forseng
Eiendomsmegler MNEF
leonore.forseng@aktiv.no
Tlf: 911 74 602

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.03.2026

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Breivikveien 2, 8643 BJERKA
 HEMNES kommune
 gnr. 51, bnr. 90

Markedsverdi

1 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 10.03.2026

Oppdragsnr.: 10865-1435

Eiendomsverdi ref nr: TL1356

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

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

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

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen

Uavhengig Takstingeniør

jrh@helgelandbbl.no

911 31 448

Medansvarlig

Olaf Karstensen

Olaf Andreas Karstensen

Uavhengig Takstingeniør

oak@helgelandbbl.no

970 88 493



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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 straffansvar.

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

	Tiltak under kr 20 000
	Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
	Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
	Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over 1 plan og loft. Boligen bærer preg av slitasje over normalt og manglende oppgraderinger. Generell oppussing må påberegnes. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet. Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp av stål. Takvannet blir ledet til grunnen. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Salttak konstruksjon av tre med arkoppløft mot øst/nordøst. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra perioden 1973 og frem til 1994. Bygningen har malt hovedytterdør. Terrasse mot sør/sørøst på ca. 13 kvm. Terrassen er fundamentert på støyppte søyler med dragere av stål. Trebjelkelag med ribbegulv.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Gulv belagt med laminat. Bod ved vindfang med sponplategulv. Vegger i en kombinasjon av malt trepanel og plater med malt strie. Himlinger med en kombinasjon av malte plate himlingsplater samt malt trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Malt fyllingsdør inn til badet. Ikke montert dører inn til de andre rommen i boligen. Generell oppgradering av boligen må påregnes.

VÅTROM [Gå til side](#)
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. De tforeligger ingen dokumentasjon på utført arbeid eller materialvalg. Badet er oppbygd med banebelegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Malt platehimling. Malt vindu og malt dør med speil.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	145 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m²
Totalpris	1 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 400 000
---------------------------------------	-----------

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på boligen.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger på boligen.

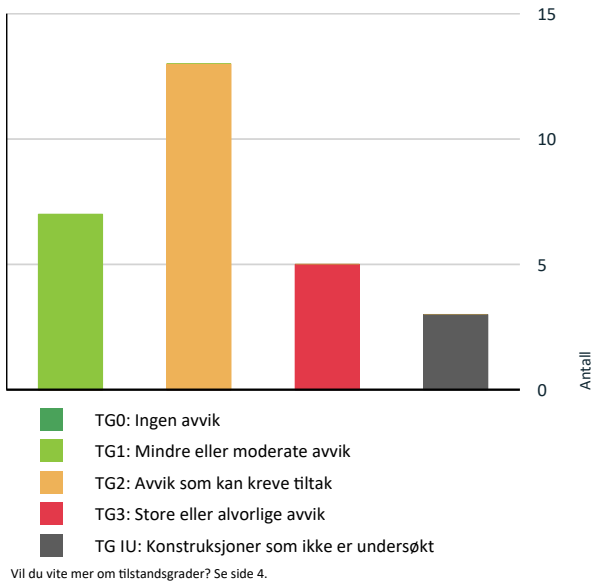
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

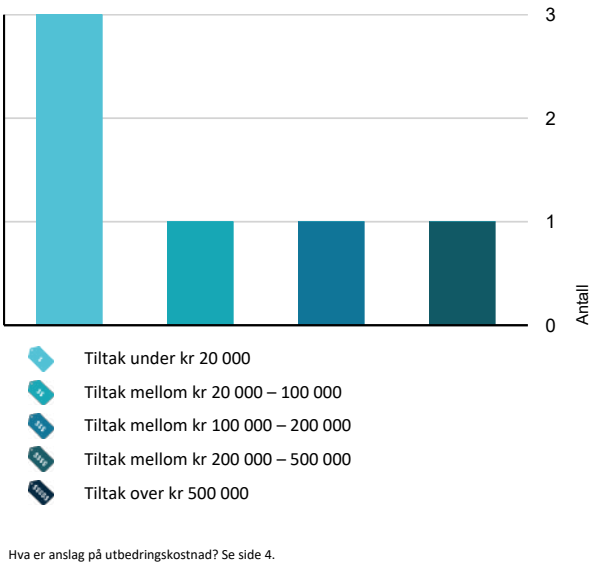
Det foreligger ingen tegninger på boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Sammendrag av boligens tilstand

- !

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Gå til side
- !

Tomteforhold > Septiktank

Gå til side
- !

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- !

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Gå til side
- !

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- !

Det er avvik i rømningsveier.
- !

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- !

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- !

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- !

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- !

Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- !

Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- !

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1936

Anvendelse

Bolig for eget bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av stål. Takvannet blir ledet til grunnen.

Årstall: 1995

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er registrert råteskader i bunnsviller på boligen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
 - Tiltak:
- Råteskadet bunnsvill må skiftes.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Salttak konstruksjon av tre med arkoppløft mot øst/nordøst.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra perioden 1973 og frem til 1994.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsvinduet er ødelagt pga. en vannlekkasje på badet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Vindu på badet må skiftes.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør/sørøst på ca. 13 kvm.
Terrassen er fundamentert på støpte søyler med dragere av stål.
Trebjelkelag med ribbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må montertes for å tilfredstille dagens krav.

Tilstandsrapport



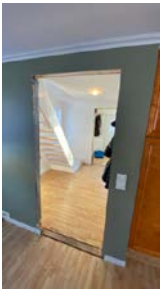
INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Gulv belagt med laminat. Bod ved vindfang med sponplategulv.
Vegger i en kombinasjon av malt trepanel og plater med malt strie.
Himlinger med en kombinasjon av malte plate himlingsplater samt malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
En del av overflater på vegger og gulv samt døråpninger er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Overflater må ferdigstilles.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er registrert råteskader i bunnsvill og deler av stubbgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Skadet treverk må skiftes.
• Påviste skader må utbedres.

Råteskadet bunnsvill og stubbgulv måp skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen samt at åpningen mellom trappetrinnene målt til 14 cm og er større en dagens krav på 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk må monteres og åpning mellom trinnene må endres for å oppfylle dagens krav



TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt fyllingsdør inn til badet.

Ikke montert dører inn til de andre rommen i boligen.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

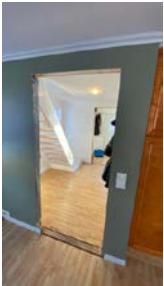
Dør til badet er betydelig skadet etter vannskaden.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
Døren må skiftes. Dører mellom de forskjellige rom må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Generell oppgradering av boligen må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påbegynt innvendig renovering av boligen er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstillelse av påbegynt renovering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. De tforeligger ingen dokumentasjon på utført arbeid eller materialvalg.

Badet er oppbygd med banebelegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Malt platehimling.

Malt vindu og malt dør med speil.

Baderomsinnredning med heldekkende servantrapp.

Gulvmontert toalett samt dusjkabinett.

Badet har hatt en større vannskade og må påregnes totalrenoveret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i konstruksjonen er ikke foretatt da det har vært en større vannskade på badet og badet renoveres etter dette.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin ved befaring. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator av merket Røroshetta med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Dårlig avtrekk fra ventilatoren samt løst betjeningspanel.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran montert på vannledningen i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

V/v-bereder på ca. 100 liter.

Årstall: 1980 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Åpent el.anlegg i boligen. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert ute i vindfanget.

Anlegget ble sist kontrollert av Linea 10.10.2023.

Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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?
Ukjent

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?
Ja På generelt grunnlag anbefales det at en autorisert elektriker går over anlegget ved eierskifte.

Generell kommentar

Det anbefales kontroll av el.installasjonene av godkjent foretak eller det lokale el.tilsynet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Grunnmursplast og drenering er lagt langs fasaden øst/nordøst og sør/sørøst i 1996 i flg. tidligere takst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utbygd del av boligen er fundamentert med betongsøyler og jerndrager.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng og tomt er ikke befart da den var snødekt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten er snødekt og derfor ikke befart.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

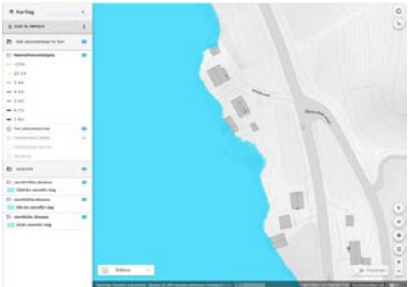
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod/lager

Byggeår

1980

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

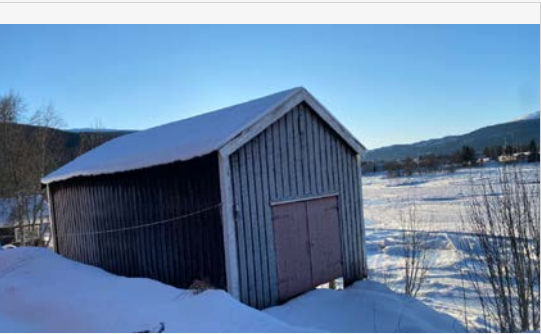
Frittstående enkelt uthus oppført over et plan.
Uthuset er oppført av tre på stålbjelker, fundamentert på vertikale stålsøyler.
Gulv med spaltebord. Uisolert bindingsverk med utvending stående malt kledning.
Saltakkkonstrukjson av tre tekket med profilerte stålplater.
Renner og nedløp av plast.
Innlagt strøm.

Konstruksjonen har store skjevheter og mangler og ansees som et renoveringsprosjekt.

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



Naust



Anvendelse
Lager

Byggeår
1936

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

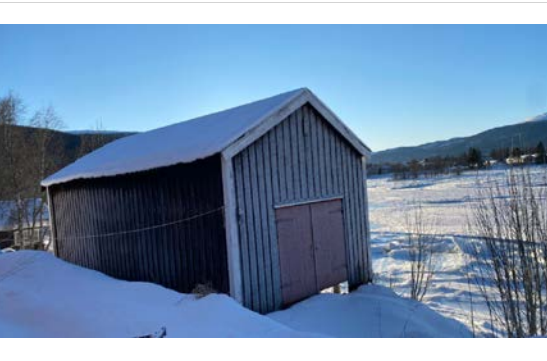
Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Stort naust oppført i en kombinasjon med tømmerkasse og bindingsverk. Utvending kledd med stående malt kledning. Saltakkonstruksjon av tre, utvendig tekket med bølgeblikkplater. Enkelt tregulv. Dobbel labank dør. Enkelt tregulv. Fundamentert med en kombinasjon av tresøyle og betongsøyler på berg.

Generelt vedlikehold og oppgraderinger av bygningsmassen må påregnes.

I flg. matrikkeldata er naustet tatt inn under Sefrakminne.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 71 m²/71 m² Enebolig: Loftstue, Vindfang, Bod, Bad/vaskerom, Gang, Stue/kjøkken, Kryperom Andre bygg: Uthus, Naust Bruksareal andre bygg: 74 m² Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	Markedsverdi Kr 1 100 000 Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 1 400 000 Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler. Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	Markedsverdi 1 100 000 Konklusjon markedsverdi 1 100 000

Markedsvurdering
Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nergårdsgata 18 ,8643 BJERKA 133 m² 1997 5 sov			06-05-2020	2 700 000	2 700 000		2 700 000	20 301
2	Nermogata 34 ,8643 BJERKA 110 m² 1964 3 sov			29-05-2018	1 850 000	1 850 000		1 850 000	16 818
3	Nermogata 30 ,8643 BJERKA 84 m² 1965 3 sov			07-08-2025	2 100 000	1 950 000		1 950 000	15 854
4	Nermogata 6 ,8643 BJERKA 95 m² 1965 3 sov			14-12-2025	2 100 000	1 900 000		1 900 000	12 667
5	Nermogata 29 ,8643 BJERKA 95 m² 1962 3 sov				2 000 000	1 775 000		1 775 000	9 392

Kilde :
Eiendomsverdi

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		
Renovasjon HAF inkl. slamtømming	Kr.	9 229
Kommunale avgifter(brannsyn, feiing)	Kr.	761
Forsikring. Årlig premie antatt av takstingeniøren.	Kr.	8 500
Avsetning årlige vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 500
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 890 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 000 000
Uthus		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	10 000
Naust		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 110 000
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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 400 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

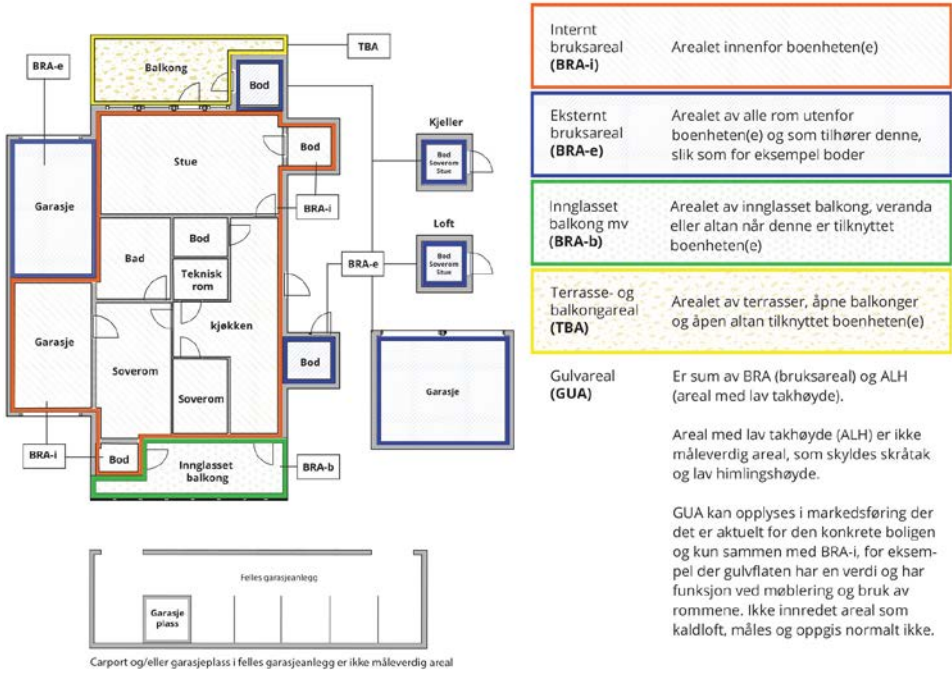
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningssakkyndig 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
Loft	13			13		6	19
1. Etasje	58			58	15		58
Krypkjeller						37	37
SUM	71				15	43	114
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
1. Etasje	Vindfang, bod, bad/vaskerom, gang, stue/kjøkken		
Krypkjeller		Kryperom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger på boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger på boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		64		64	
SUM		64			
SUM BRA	64				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger på boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Bjørn Harald Stien	Kunde
	Leonore Forseng	Rekvirent
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	51	90		0	1893.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Breivikveien 2

Hjemmelshaver

Stien Bjørn Harald

Kommentar

Det bemerkes at eiendomsgrensen går helt inntil husveggen på naboeiendommen i nordvest.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger ca. 6-700 meter fra sentrum av Bjerka og E6, i Hemnes kommune, ca 30 km sør for Mo Sentrum. På Bjerka finnes blant annet dagligvarebutikk, kro/spisested, skole, barnehage og jernbanestasjon. Eiendommen ligger vest/sørvest vendt og grenser ned mot elven.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.
Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.
Regulering
Regulert område.
Om tomten
Tomten er skrånende. Eiendommen var snødekt ved befaring og er derfor ikke befart.
Tinglyste/andre forhold
Det bemerkes at loftstuen ikke oppfyller kravene for varig opphold. Dette på grunn av at vinduene ikke tilfredsstiller kraven som rømningsvei. D ter kun rømningsvei via trapp ned til 1.etasje, mens kravet er min. 2 rømningsveier ut til det fri. Det bemerkes også at det mangler brannstige fra loftsetasjen.
Det bemerkes at eiendomsgrensen går helt inntil husveggen på naboeiendommen i nordvest. I flg. tidligere takst disponerer naboeiendommen dette arealet til parkeringsplass. Det foreligger ingen avtale om bruk av dette arealet og kjøper av respektiv eiendom vil kunne råde fritt over dette arealet.
Kommuneplan
Kommuneplanens arealdel (KPA) for Bjerka med Planbestemmelser.
Konsesjonsplikt
Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.
Servitutter
Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.
Heftelser
Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.
Bebyggelsen
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av åpen frittliggende småhusbebyggelse.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	Fullverdi		8 500
Kommentar	Årlig premie antatt av takstingeniøren.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev	26.05.2009		Gjennomgått	2	Nei
Utskrift basert på matrikkeldata	20.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Grunnkart	21.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Planbestemmelser		Kommuneplanens arealdel (KPA) for Bjerka	Gjennomgått	5	Nei
Plankart			Gjennomgått	1	Nei
Tilknytning til vei, vann og avløp	21.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	21.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Restanser og legalpant	21.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Utskrift fast eiendom	21.01.2026		Gjennomgått	3	Nei
Rapport Linea	09.02.2026	Rapport Linea datert 09.02.2026 samt tilsynsrapport datert 10.10.2023	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	06.02.2026		Gjennomgått	5	Ja
Egenerklæring el.anlegg	04.02.2016		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

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. 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 fem 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 tjenestetyster.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TL1356>

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

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

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

Ved opprustning 2000

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

?

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

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

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

Utsatt

Forekommer det at sikringene løses ut?

Bed fungerer ikke

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

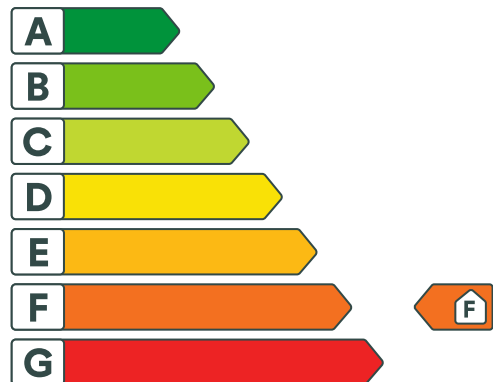
Nei

Dato og signatur:

B. Stien 04.06.25.



Adresse Breivikveien 2, 8643 BJERKA	
Dato for energimerking 06.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-256575
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 188258069
Gårdsnummer 51	Bruksnummer 90
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1960	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 71,0 m²	Oppvarmet bruksareal 71,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
409,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
524,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år
39 758 kWh



Breivikveien 2, 8643 BJERKA

Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Breivikveien 2, 8643 BJERKA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: 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 veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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: 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.Kjøl - 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 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Returadresse: Det Lokale Eltilsyn Linea Mo i Rana Postboks 84 8601 MO I RANA	Anleggsnummer: 3610119-001	Saksnummer: 103791
	Målernummer: 6970631404870962	PIN-kode 4065
	Kontrolldato: 10.10.2023	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER
STIEN BJØRN HARALD BREIVIKVEIEN 2 8643 BJERKA	Anleggsadresse: Sjøenget BREIVIKVEIEN 8643 BJERKA	
Kontrollert av: Dag Sakshaug	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: dag.sakshaug@linea.no

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

TILSYNSRAPPORT

1 Sikringsskap

Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32
Kursfortegnelse var mangelfull. Informasjon som lastbeskrivelse, type og størrelse på vern, installasjonsmetode, dimensjon/type på kabel/ledninger og eventuelt annen relevant informasjon må kontrolleres og rettes opp.



2 Sikringsskap

Sikringsskap hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf.fel § 20
Dekklokk mangler.



3 Sikringsskap

DLE har registrert at De har et sikringsskap som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.
Gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere. Nye sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil reduserer berørings- og brannfaren. Det anbefales å vurdere oppgradering av tavle i samråd med registrert elvirksomhet.

Følg linken nedenfor for mer informasjon:
<https://elsikkerhetsportalen.no/linea/sikringsskap/>

4 Bad

Det var i for stor utstrekning lagt opp til bruk av bevegelig ledning. Jf. fel § 16
Stasjonære bruksgjenstander, som fryser/kjøleskap, skal tilkoples uten bruk av skjøteledning. Flere stikkontakter må monteres.



5 Bad

Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10.
Gjelder tilkopling av lysarmatur over vask.



6 Stue

Ledningene var ikke avsluttet forskriftsmessig. Jf. fel § 22.
Se bilde.



7 Stue

Stikkontakt var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
Se bilde.



8 Kjøkken

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21
Gjelder jordet og ujordet stikkontakter i samme rom.



9 Kjøkken

Det var ikke tilfredsstillende tilgang til anleggsdel. Jf. fel § 17.
Gjelder stikkontakter for oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.



10 Gang

Det var ikke tilfredsstillende tilgang til stikkontakt. Jf. fel § 17
Gjelder stikkontakt for varmeovn.

11 Uthus

Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10.
DLE har registrert at deler av el.installasjon ikke er fagmessig utført. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyer og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lyspunkt må sjekkes for rett moment, rett fargemerking, riktig lederforlegging, jordfeilvern på kurs, osv.



ELVIRKSOMHET:	
Dato	Underskrift montør
Dato	Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.	
DET LOKALE ELTILSYN:	
10.10.2023	Dokumentet er elektronisk godkjent av Dag Sakshaug og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE

Helgeland BBL
V/John-Roger Hansen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Breivikveien 2, 8643 BJERKA.

Navn nettkunde: STIEN BJØRN HARALD
Målernummer: 6970631404870962
Anlegget ble sist kontrollert: 10.10.2023
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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

Tvangssalg ved medhjelper

Generelt

1. januar 1993 trådte ny lov om tvangsfullbyrdelse i kraft. Den ne loven innfører noe helt nytt på eiendomsmarkedet, nemlig tvangssalg ved medhjelper.

Salgsmåten er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At en eiendom tvangsselges i henhold til lovens bestemmelser vil si at Namsretten, og ikke eieren av eiendommen, som tar de endelige beslutningene i salgsprosessen. Markedsføring, budgivningen, forhandlingene osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?

Det er kun statsautoriserte eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettens medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor Namsretten.

Markedsføringen

Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese orienteringen under nøye.

Det vil ikke fremgå av salgsannonsen for eiendommen at den tvangsselges, men i salgsoppgaven for eiendommen skal det opplyses at det er et tvangssalg.

Som medhjelper har eiendomsmegleren samme plikt til å innhente og kontrollere nødvendige opplysninger om eiendommen som ved vanlig eiendomsmegling.

Opplysningene skal gis i en salgsoppgave. Kjøpsinteresserte skal motta opplysningene før bindende avtale om kjøp inngås.

Dersom medhjelperen av ulike grunner ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysningene, skal det opplyses om dette, og grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.

Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en såkalt tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt.

Tvangsfullbyrdsloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøpere hadde grunn til å regne med, og
- disse forholdene kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av overstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen åpenbart er grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning

Eiendomsmegleren sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.

Budgivningen skjer i hovedsak som ved et ordinært salg. Men det gjeler en del spesielle regler for frister på budet, anledning til å ta forbehold osv. Derfor anbefales det alltid at du rådfører deg med medhjelperen før bud inngis.

Budet må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Loven gir imidlertid adgang til at bindingstiden kan settes ned til 2 uker. Vær oppmerksom på at 2 uker kan være for knapp tid for å få budet stadfestet av Namsretten.

Det er ikke anledning å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for dette.

Medhjelperen formidler kun budene mellom partene. Medhjelperen kan ikke akseptere bud. Medhjelperen forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere, og anbefaler saksøkeren om å be Namsretten stadfeste budet. (Stadfestelse tilsvarer selgerens aksept ved et frivillig salg). Saksøkeren har ikke plikt til å sende e slik anmodning til Namsretten, og saksøkeren kan trekke hele saken tilbake inntil budet er stadfestet av Namsretten. For eksempel kan dette skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet sitt i siste liten.

Når Namsretten har stadfestet et bud har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært framsatt overfor Namsretten før kjennelsen avsies. Det stadfestede

budet er bindende for budgiveren selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken er avgjort. Blir stadfestelsen opphevet er budgiveren fri.

Det opprettes ikke kjøpekontrakt mellom partene. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet.

Oppgjør og overtagelse

Ved tvangssalg er det spesielle regler for hvordan oppgjør skal foretas Loven bestemmer at oppgjørsdagen (den dagen kjøper plikter å betale) inntre 3 måneder etter at medhjelperen har bedt om at budet skal aksepteres. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens §11-27.

Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgjeld. Skal eiendommen overtas tidligere må hele kjøpesummen betales før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Saksøks fraflytting

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig år kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper ute gebyr kreve utkastelse etter at kjøpere har innbetalt kjøpesummen. Kjøper plikter da å sørge for eventuell bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i det distriktet eiendommen er.

Skjøte og adkomstdokumenter

Når kjøpesummen er betalt og kjøperen er blitt eier, vil Namsretten utstede skjøte som tinglyses på eiendommen. Benyttes statsautorisert eiendomsmegler eller advokat som medhjelper, vil medhjelperen som regel foreta oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing sammen med kjøperens eventuelle pantobligasjoner.

Når tvangssalgskjøtet tinglyses blir samtlige heftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Tilsvarende vil medhjelperen ved erverv av en andelsleilighet sørge for at adkomstdokumentene blir tiltransportert den nye eieren.

Overstående redegjørelse er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper. Framstillingen er ikke uttømmende. De bestemmelser det henvises til i denne brosjyren finnes i kapittel 11 og kapittel 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 51, Bruksnr 90

Kommune:

1832 Hemnes

Adresse:

Veiadresse:

Breivikveien 2, gatenr 3183

8643 Bjerka

Oppdatert:

30.11.2021

Grunnkrets:

201 Breivika-Bjerkadal

Valgkrets:

3 Bjerka

Kirkesogn:

10030502 Korgen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

27.05.2009

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

1 893,2 kvm

Skyld:

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

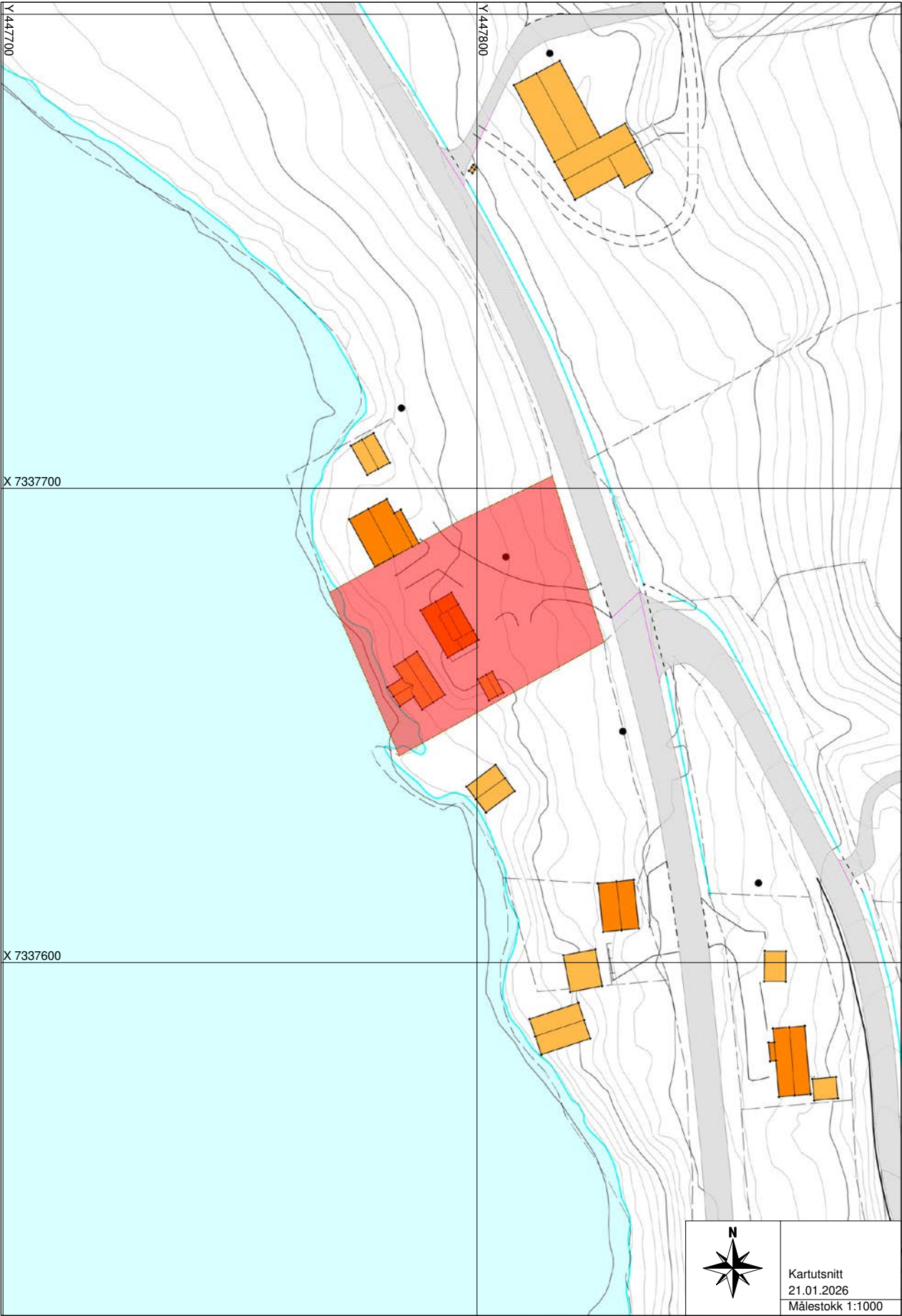
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	27.05.2009	Avgiver	1832/51/9	-1 893,2
	Matrikkelført:	27.05.2009	Berørt	1832/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1832/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1832/51/10	0,0
			Berørt	1832/51/39	0,0
			Berørt	1832/166/7	0,0
			Mottaker	1832/51/90	1 893,2

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Breivikveien 2		Bolig	77,0	Kjøkken					
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	77,0	Igangset.till.:					
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	77,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:				1	
Bygningsnr:	188258069			Antall etasjer:				2	
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		57,0		57,0				
L01			20,0		20,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	48,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	48,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					1
Bygningsnr:	188258085			Antall etasjer:					
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				48,0	48,0				
Kulturminner:									
Sefrakminne:		Id	Objektnavn		Tidfesting				
		1832 201 16	Sjøbu, Fargo, Bjerka.						
Nåværende funksjon:									
Tidligere funksjon:									
Tilbygg/ombygging:									



Rekvirentens navn

Bjørn Harald Stien

Adresse

Postnr.

8643

Poststed

Bjerka

(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr.

160680

Ref.nr.

Pisec for tinglysningstempel

Doknr: 963255 Tinglyst: 07.11.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.

1832

Kommunenavn

Hemnes Kommune

Gnr.

51

Bnr.

90

Festenr.

Seksjonsnr.

Ideell andel

1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn

☒ Nei

☐ Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten

☒ Nei

☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale

☒ Nei

☐ Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser

☐ Nei

☐ Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d

☒ Nei

☐ Ja

Beskaffenhet

☒ 1 Bebygd

☐ 2 Ubebygd

1. 893,2 km

Bruk av grunn

☒ B Bolig eiendom

☐ F Fritids eiendom

☐ V Forretning/kontor

☐ I Industri

☐ L Landbruk

☐ K Off. vei

☐ A Annet

Type bolig

☒ FB Frittligg. enebolig

☐ TB Tomanns-bolig

☐ RK Rekkehus kjede

☐ BL Blokk-leilighet

☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 1.050.000,- (EnMillionFemtiTusenKroner)

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja

☐ Nei

Omsetningstype

☒ 1 Fritt salg

☐ 2 Gave (helt eller delvis)

☐ 3 Ekspropriasjon

☐ 4 Tvangsauksjon

☐ 5 Uskifte

☐ 6 Skifteoppgjør

☐ 7 Opphør av samboerskap

☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾

150967

Navn

Bjørn-Einar Nesengmo

Ideell andel

1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.⁴⁾

160680

Navn

Bjørn Harald Stien

Fast bosatt i Norge

☒ Ja

☐ Nei

Ideell andel

1/1

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 51 bnr.9, pr. dags dato representert ved hjemmelshaver Oddbjørn Petter Nesengmo født 04.09.53 skal ha adkomstrekk til sin eiendom og elva nedenfor gml E6 via gnr. 51 bnr 90's avkjørsel fra gml E6, som anvist med stiplet linje på vedlagte kartutsnitt datert 18.10.13.

Dato

25.10.13

Utstederens underskrift

Bjørn-Einar Nesengmo

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato

25.10.13

Sted

Mo i Rana

Kjøpers/erverters underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja

☒ Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☒ Ja

☐ Nei

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato

25.10.13

Sted

Mo i Rana

Utsteders underskrift⁷⁾

Bjørn-Einar Nesengmo

Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

BJØRN-EINAR NESENGMO

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

25.10.13

Ektefelles/registrert partners underskrift

Ritha Nesengmo

Gjenta med blokkbokstaver

RITHA NESENGMO

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Olav J. Rønneberg

Gjenta med blokkbokstaver

Olav Jonny Rønneberg

Adresse

Langneshegda 13, 8624 Mo i Rana

2. Vitnes underskrift

Roger Kristoffersen

Gjenta med blokkbokstaver

Roger Kristoffersen

Adresse

Strandenget 36, 8614 Mo i Rana

Bortfesteres underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Dato

25.10.13

Utstederens underskrift

Bjørn-Einar Nesengmo

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver¹⁾ 1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.	
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
11. Underskrifter og bekreftelser Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen Sted, dato	
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen Dato Ektefelles/registrert partners underskrift Gjenta med blokkbokstaver	
12. Vitnesunderskrift Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
Noter: 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvar for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no . 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsregler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	
Dato	Utstederens underskrift
25.10.13	Bjørn-Einar Nesegund





KPA for Bjerka
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

TEGNFORKLARING

Planformål

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Boligbyggelse - nåværende
- Boligbyggelse - fremtidig
- Forretning - nåværende
- Forretninger - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Fritids- og turistformål - nåværende
- Næringsbyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
- Veg - nåværende
- Bane - nåværende
- Parkering - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Frilands - nåværende

Kommuneplan-Landbruk -natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruks-natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsbyggelse - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

- Faresone -Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Anglitthensynsone -Bevaring naturmiljø

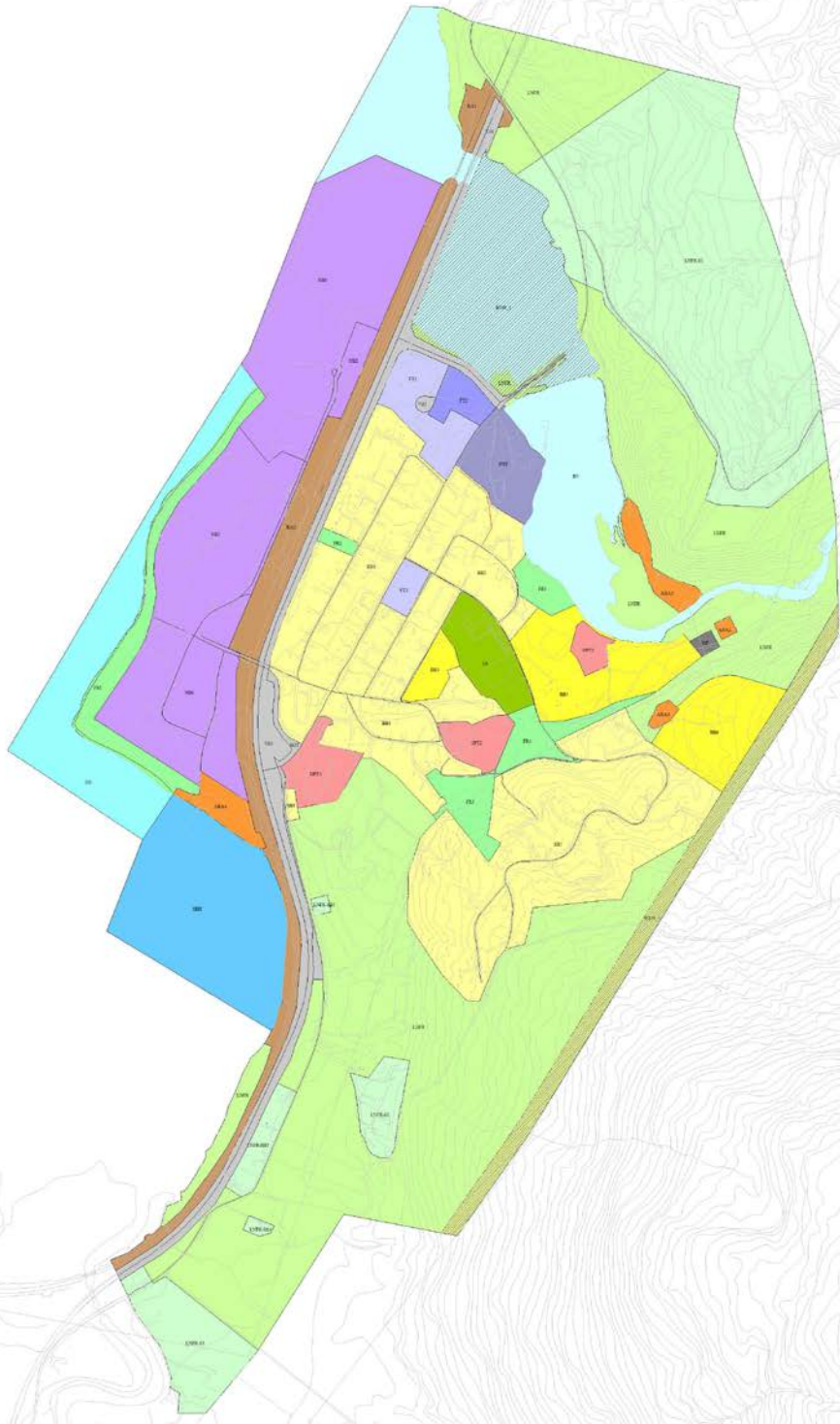
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

- Faresone grense
- Anglitthensynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for areallformål
- Fjernveg - nåværende
- Fjernveg tunnel - nåværende
- Fjernveg bro - nåværende
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Gang-sykelveg - nåværende
- Gang-sykelveg - framtidig
- Gangveg - nåværende
- Turveg turdrag - nåværende
- Jernbane - nåværende
- Jernbane tunnel - nåværende
- Jernbane bro - nåværende
- Kommunedelplan - påskrift

Alv



Kartopplysninger				
Kilde for basiskart:	FKB-B	Ekvidistans	5	m
Dato for basiskart:	2009	Kartmålestokk	1:5000	Nasjonal arealplan-ID
Koordinatsystem:	UTM sone 33			2014102
Høydegrunnlag:	NN 1954			Fordagsstiller:
				Hemnes kommune
				Plantype:
				Kommunedelplan
				Saksnummer:
				14.00064

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN					N
Kommisjonsdato for planvedtak:	25.06.2015				
Dato for siste revisjon av plankart:	01.06.2015	Behandlingsorgan	Møtesak nr	Dato	
Planvedtak:		Kommunestyret	18/15	16.06.2015	KJL
Høring og offentlig ettersyn fra/til:	23.04-05.06	Formannskapet	16/15	14.04.2015	
Kommisjonsdato for planvedtak:				13.06.2014	

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Karl-Johan Lemningsvik

Hemnes kommune

Planbestemmelser

Kommuneplanens arealdel (KPA) for Bjerka

§ 1 Generelle bestemmelser

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jfr. § 3, 1. ledd: *”Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje”*. Jfr. § 8, 1. ledd: *”Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om, og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten.”* Vedkommende myndighet er kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune. Eventuelle kostnader ved kulturminneundersøkelser må bæres av tiltakshaver. Alle planlagte tiltak som ikke er eksplisitt avklart i forhold til kulturminner må sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

- Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming og forholdet til barn og unges interesser legges til grunn, jf. tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og rundskriv T- 02/08.
- Utbygging i tråd med formålene i planen kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for all utbygging i henhold til formålene i planen, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Mellom byggeområder og dyrket mark/vassdrag er det en buffersone på minst 20 meter.
- Byggegrense mot jernbanen er 30 m fra spormidt.
- Tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred skal være dokumentert før reguleringsplaner sendes på høring og før fradelig og bygging kan godkjennes. Risiko for fare skal i utgangspunktet vurderes på bakgrunn av kjente faresoner i planområdet jfr. NVE’s rasfarekart.
- Boliger skal ha tilgang til nærlekeplass på minimum 25 m2 eller 10 m2 per boenhet innenfor en avstand på 150 meter.
- Minste byggeavstand mot kommunal hoved- eller samleveg er 15 m og mot atkomstveg 10 m. Byggeavstand fastsatt i regulerings- eller bebyggelsesplan er å forstå som en detaljering av denne bestemmelse.
- Det skal ikke opprettes bebyggelse i områder utsatt for 500-årsflom. Tiltak i slike områder tillates kun dersom utredninger viser at dette er forsvarlig.
- Ny veg eller tiltak på vegnettet som ikke krever konsekvensutredning, og bygging av fortau eller gang- og sykkelveger kan hjemles i reguleringsplan. Ny veg i boligområder skal ha asfaltdekke og gatelys og skal ikke være brattere enn 1:8 (12,5%).

1.2 Gjeldende planer innenfor planområdet KPA Bjerka

Bjerka sentrum	Bolig	17.10.1977
Bjerka industriområde	Industri	17.01.1990
E6 Valla – Breivika (C1-C7)	Veg	23.04.1992
Bjerka naustområde	Fritidsbebyggelse	20.06.2002
Nordenget	Bolig	11.09.2008
Bjerkalia	Bolig	20.06.2002

§ 2 Arealformål (PBL § 11-7)

Følgende arealformål med underformål er gjeldende i denne planen:

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 NR.1)

Underformål:

- Boligbebyggelse (BB) – nåværende og framtidig
- Forretninger (FT) – nåværende og framtidig
- Offentlig eller privat tjenesteyting (OPT) – nåværende
- Fritids- og turistformål (FOT) – nåværende
- Næringsbebyggelse (N) – nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (ABA) – nåværende

Ved nybygg, tilbygg og ombygging skal det legges vekt på at områdets karakter opprettholdes ved valg av byggelinje, murhøyde, type bolig, sokkel-, gesims- og mønehøyde, takform, kledning, taktekke, vinduer, vindskier, stakitt og annen ytre dekor. Garasje og uthus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset bolighuset.

2.1.1 Boligbebyggelse

På BB3, BB5 og BB6 stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL §12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL §20-1 bokstav a og m. Bestemmelser for boligformål i reguleringsplan for Bjerkalia og Nordenget er gjeldende. For øvrige BB-områder er høyeste %BYA = 25%. Garasje kan bygges med areal inntil 50m² i en avstand til tomtegrense på inntil 1 meter. Alternativt en enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.

Etter PBL § 29-4 tredje ledd punkt a og b kan kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd (fire meter) eller i nabogrense dersom eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Før tiltak på BB5 godkjennes skal myke trafikanter atkomst til området sikres. Tjernet på BB5 har en buffersone på 10 meter der det ikke er tillatt å oppføre bebyggelse.

Nybygg på BB3, BB5 og BB6: Ved gesimshøyde inntil 3,80 m kan takvinkel være inntil 42 grader. Ved gesimshøyde inntil 5,80 m kan takvinkel være inntil 27 grader.

2.1.2 Forretninger

Maks tillatt %BRA for FT1 og FT2 er 100 % (inkludert parkering). Det skal anlegges 1-3 parkeringsplasser for hver 100 m² bruttoareal. Parkeringsplassene skal ferdigstilles samtidig med nybygg. På FT2 stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL §12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL §20-1 punkt a.

2.1.3 Offentlig eller privat tjenesteyting

OPT1; barnehage, OPT2; skole og OPT3 er bygdetun.

2.1.4 Fritids- og turistformål

FOT; Bjerka Camping.

2.1.5 Næringsbebyggelse

Antall parkeringsplasser skal fastsettes i byggesaken. På NB1 stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL §12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL §20-1 punkt a. For alle NB-områder er høyeste %BYA= 50%.Parkeringsplassene skal ferdigstilles samtidig med nybygg. Tiltak etter PBL §20-1 punkt a kan ikke godkjennes for det er satt opp 1.8 meter høyt nettinggjerde mot jernbanen. Tiltak på NB3 skal ha minsteavstand til NB1 på 15 meter så lenge NB1 er bebodd. Det uberørte området skal ha naturlig vegetasjon, eventuelt med parkmessig skogbruk, kravet kan bare fravikes etter avtale med hjemmelshaver på nabotomt NB1. Tiltak på NB3 skal ha minsteavstand til gangveg på FR1 på 10 meter.

På NB1 kan fylling bare skje med rene masser og fyllingshøyden skal være minimum kote 3,0 i NN2000.

2.1.6 Idrettsanlegg

Det kan opprettes nærlekeplass på IA.

2.1.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

ABA1; genbank for fisk, ABA2; kraftanlegg, ABA3; kommunalteknisk anlegg og ABA4; naustområde.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 NR.2)

Underformål:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (SOT) – nåværende
- Veg (VG) – nåværende
- Bane (BA) – nåværende
- Parkering - framtidig

2.3 Grønnstruktur (PBL §11-7 NR.3)

Underformål:

- Friområde-nåværende

Nærlekeplass kan etableres på alle friområder. FR1 er en kantsone mellom sjøen/gangvegen og Bjerka industriområde og skal ha parkmessig skjøtsel. Etablering av voll mot NB1 og NB3 er tillatt.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL §11-7 NR.5)

Underformål:

- LNFR – nåværende
- LNFR – areal for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse – nåværende (LNFR-S)
- LNFR – areal for spredt boligbebyggelse – nåværende (LNFR-SB)

2.4.1 LNFR

Det må ikke settes i gang bygge- og anleggstiltak i LNFR-områdene som ihht. NVEs temakart, er skred- og rasutsatt, uten nødvendig dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.

På LNFR-S3 tillates forretningsvirksomhet. Dette gjelder kun nåværende virksomhet. Nye tiltak etter PBL §20-1 punkt a er søknadspliktig.

2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §11-7 NR.6)

Underformål:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – nåværende
- Småbåthavn – nåværende
- Friluftsområde – nåværende

2.6 Hensynssoner (PBL §11-8)

Planen har innarbeidete hensynssoner. Disse er navnsatt i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

Underformål:

- Faresone – Høyspenningsanlegg
- Angitt hensynssone – bevaring naturmiljø



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Breivikveien 2
8643 BJERKA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana
Saksbehandler: Leonore Forseng

Oppdragsnummer:

Telefon: 911 74 602
E-post: leonore.forseng@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 videreformidlet 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: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon



aktiv.
Tar deg videre