

Velkommen til

# Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 Hemnesberget

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Sørlandsvegen 108 A og B
# 8640 Hemnesberget

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 3 000 000,- |
| **Omkostninger** | kr | 76 090,- |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 3 076 090,- |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eierform | Eier |
| Byggeår | 1934 |
| BRA | 605 m² |
| Soverom | 3 |

**Energimerke** 


Velkommen til Sørlandsvegen 108 A og B! Her får du en svært innholdsrik og romslig bolig med et stort uthus, beliggende på en romslig utsiktstomt.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med fin utsikt, kort vei til sentrum på Hemnesberget og flotte turmuligheter i nærområdet. Den store eiertomten på over 3 mål er pent opparbeidet med plen, prydbusker og gruset gårdsplass. Her finnes flere uteplasser å velge mellom, inkludert en stor sørvendt terrasse.

Boligen er oppført i lafteplankkonstruksjon ca. 1934 og fremstår som et solid utgangspunkt. Med to separate boenheter fordelt over fire plan, flere stuer, mange rom, stort uthus og et uinnredet loft, byr eiendommen på mange muligheter. Oppvarming skjer ved hjelp av vedfyring og tre varmepumper.

Boligen har et betydelig oppgraderings- og moderniseringsbehov, noe som gir ny eier en god mulighet til å sette sitt eget preg på en eiendom med stort potensial. Velkommen til visning!

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Julie Solheim-Jensen**
Eiendomsmegler MNEF

+47 414 97 920
julie.solheim@em1nn.no

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 Hemnesberget

**Registerbetegnelse**
Gnr. 65, Bnr. 119, Hemnes kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | 3 000 000,- |
| Omkostninger | kr | 76 090,- |
| Totalpris inkl. omk. | kr | 3 076 090,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 3 092 590,- |

**Omkostninger**
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 75 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 76 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

**Offentlige/kommunale avgifter**
Kr 18 714,- pr. år 2026
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

**Andre faste kostnader**
Renovasjon: kr 14 043,- pr. 2026
Renovasjon utføres av Helgeland Avfallsforedling IKS og faktureres 4 ganger årlig. Eiendommen er registrert med 2 x husholdningsrenovasjon.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

**Areal**
BRA - i: 515 m²
BRA - e: 90 m²
BRA totalt: 605 m²
TBA: 63 m²
GUA: 670.00 m²
ALH: 65.00 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal  mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

**Eierform**
Eier

**Boligtype**
Enebolig

**Parkering**
På egen gårdsplass. Det er ikke montert el bil lader.

**Tomt**
Tomtestørrelse er 3 048,1 m² på eiet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Ifølge vedlagt målebrev er arealet oppmålt til 2850,5 m². Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at uthus/lagerbygg er plassert helt inntil og delvis over tomtegrensen til naboeiendommen på gnr. 65 bnr. 1 (hovedbruket) iht. vedlagt grunnkart. Det foreligger ingen avtale eller erklæring knyttet til plasseringen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter:
Boligen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer:
Forstøtningsmurer er av betong.

Terrengforhold:
Boligen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato. Eier opplyser om at utvendige avløpsledning ble rørfornyet i 2025.

Oljetank:
Det er oljetank i stål plassert i sokkeletasjen.

**Konsesjon**
Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen. Det er kommunen der eiendommen ligger som behandler egenerklæringen, og kontrollerer om ervervet tilfredsstiller kravene til bruk av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Skjøte kan ikke tinglyses før egenerklæring om konsesjonsfrihet er registrert i matrikkelen. Dette er kjøpers ansvar.

**Byggeår**
Boligen er oppført i ca. 1934 ifølge selger, men det gjøres oppmerksom på at byggeåret er usikkert. Uthus og solhus har ukjent byggeår.

**Innhold**
Boligen inneholder følgende:

Sokkeletasje
BRA-i 112 m²: Vindfang, trapperom, bad/wc, to soverom, trapperom/lagerrom, lagerrom, bod m/oljetank, to boder og vaskerom.

1. etasje
BRA-i 163 m²: Vindfang, trapperom, peisstue, bad, toalettrom, to soverom, stue, spisestue, kjøkken og to boder.

2. etasje
BRA-i 149 m²: Trapperom, to ganger, tre soverom, toalettrom, bad, stue, tv-stue og kjøkken.

Loft
BRA-i 91 m²: Uinnredet loft.

I tillegg står det på eiendommen et eldre uthus/lagerbygg over to plan, med totalt BRA-e 90 m².

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Bygningssakkyndig opplyser følgende når det gjelder areal: Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. I sokkeletasjen var det utfordrende å fastsette et nøyaktig ALH areal, da deler av etasjen hadde takhøyde som lå rett under målegrensen på 190 cm. I tillegg hadde gulvene skjevheter som førte til variasjoner i romhøyden, slik at den enkelte steder akkurat lå over eller under 190 cm. Dette gjorde det vanskelig å avgjøre nøyaktig hvor mye av sokkeletasjen som ikke var måleverdig.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Det gjøres oppmerksom på at flere av soverommene ikke har tilfredsstillende rømingsvei.

Ifølge kommunen mangler godkjente bygningstegninger for enebolig, uthus/lager og solhus/lysthus i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av bygningene er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Andre åpenbare ulovligheter påpekt av bygningssakkyndig:
Det er registrert flere vinduer uten åpningsmulighet, eller hvor åpningen i vinduet ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei.

**Standard**
Eiendommen fremstår som en attraktiv bolig med fin beliggenhet og godt potensial, men med eldre standard. Det er behov for oppgraderinger og renovering, og noe etterslep på vedlikehold må påregnes. For å møte dagens krav til moderne boligstandard vil det være nødvendig med betydelige påkostninger.

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, 2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med speilfronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Ventilatorhette i rustfritt stål.

Bad/wc, sokkeletasje:
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er tekket med trepanel. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med belegg uten oppkant ved vegger. Plastsluk i gulvet. Servant med blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Baderommet har naturlig ventilering via ventil i yttervegg. Panelovn montert på vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom, sokkeletasje:
Vaskerommet er et grovkjellerrom med gulv og vegger i ubehandlet betong. Rommet har opplegg for vaskemaskin, men er ellers uten installasjoner. Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur. Rommet er et grovkjellerrom.

Bad, 1. etasje:
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er tekket med baderomsplater og tapet. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med malt glassfiber. Ukjent slukløsning i gulvet. Baderomsinnredning i laminert utførelse med nedfelt servant med blandebatteri. Dusjkabinett. Baderommet har ingen ventilering. Stråleovn montert på vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad, 2. etasje:
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er tekket med baderomsplater. Himling er tekket med himlingsplater. Gulvet er tekket med malt glassfiber. Plastsluk uten klemring i gulvet. Baderomsinnredning med nedfelt servant med blandebatteri. Dusjkabinett. Stråleovn montert på vegg. Naturlig ventilasjon via luftekanal i pipe. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Toalettrom, 1. etasje:
Vegger er tekket med baderomsplater og tapet. Gulv er tekket med belegg. Himling er tekket med malerpapp. Gulvmontert kverntoalett.

Toalettrom, 2. etasje:
Vegger er tekket med panel og malte plater. Gulv er tekket med belegg. Himling er tekket med panel. Gulvmontert toalett. Toalettrommet har naturlig ventilering.

Innvendige overflater, dører og trapper:
Innvendig er det gulv av laminat, betong, heltre gulvbord og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Boligen har innvendige dører av tre. Boligen har innvendige trapper av tre mellom etasjene.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i sokkeletasjen.

Rom under terreng:
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,8.

Pipe og ildsted:
Boligen har to teglsteinspiper med fastmonterte ildsteder i alle etasjer, med unntak av loftsetasjen.

Vannledninger og avløpsrør:
Innvendige vannledninger er av kobber. Boligen har avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmepumper:
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic montert i sokkeletasje.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2015, montert i 1. etasje.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2023, montert i 2. etasje.

Varmtvannstank:
Boligen har to stykk Oso varmtvannsberedere på 200 liter fra 1985.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer og målere. Siste kontroll fra Linea for anlegget i 108 A ble utført den 07.09.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet. Siste kontroll fra Linea for anlegget i 108 B ble utført den 07.09.2021. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. Samsvarserklæring foreligger ikke. Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler. Da deler av boligen fremstår som moden for utskifting, herunder bad, kjøkken og enkelte overflater, vurderes det også som naturlig at el-installasjoner i tilknytning til disse bygningsdelene oppgraderes i forbindelse med rehabilitering. Dette som følge av alder og forventet teknisk tilstand, samt behov for tilpasning til dagens krav og bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og på undertak. Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Taktekket har en del overflaterust.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og utvendige vannledninger.
- Oljetank: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflatene er av eldre dato og har en del bruksslitasje. Det er også andre avvik, for eksempel at gulvbelegget i trappehallen i sokkeletasjen ligger løst, samt manglende gulvbelegg på deler av gulvet på kjøkkenet i 2. etasje.
- Pipe og ildsted: Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipa har rennemerker etter sotvann. Det foreligger ikke tilsynsrapport/feierapport fra feietjenesten, og takstingeniøren kan med bakgrunn i dette ikke utelukke at det kan foreligge avvik fra feietjenesten.
- Trapper: Trappene har noe bruksslitasje.
- Dører: Dører er av eldre dato og har noe bruksslitasje.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist soverom som mangler ventilasjon.
- Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Forventet levetid på varmepumper er ca. 12 -15 år.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Bad/wc, sokkeletasje: Hulltaking ble ikke gjennomført, da det allerede er påvist avvik i tettesjikt/membran i våtsone. Membran/tettesjikt er av panel og vurderes å ikke tilfredsstille gjeldende krav til tetthet.
- Bad, 1. etasje: Hulltaking ble ikke gjennomført, da det allerede er påvist avvik i tettesjikt/membran i våtsone. Membranen er av eldre dato og vurderes å ikke tilfredsstille gjeldende krav til tetthet.
- Kjøkken, 1. etasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Ventilatoren mangler en lysspott.
- Toalettrom, 2. etasje: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet,  NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Bad, 2. etasje: Hulltaking ble ikke gjennomført, da det allerede er påvist avvik i tettesjikt/membran i våtsone. Membranen er av eldre dato og det er registrert utettheter i overgang mellom gulv og vegg. Det ble fuktmålt direkte i gulvkonstruksjonen, og svakt forhøyde fuktverdier ble registrert.
- Kjøkken, 2. etasje: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG3 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Beslag har overflaterust.
- Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er ikke montert musebånd. Det er påvist fuktmerker på innsiden av yttervegg i klesskap på soverom i 1. etasjen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er registrert manglende dampsperre i etasjeskiller/loftskillet. Manglende dampsperre vil føre til at damp/fukt slipper opp til kaldloftet som vil føre til kondens.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger/terrasser: Veranda og altan i 2. etasje ligger over innredede rom, og det er ikke mulig å besiktige tilstanden på underliggende tettesjikt. Rekkverket på verandaen har råteskader. Det er ikke montert beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg, noe som medfører økt fuktpåkjenning på bakforeliggende konstruksjoner.
- Fuktsikring og drenering: Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur. Ved befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng, samt gjennomgående sprekker i grunnmuren.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

TG3 - Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Det ble ved befaring registrert forhøyde fuktverdier i den støpte platen i sokkeletasjen. Målingene indikerer at det ikke er etablert fuktsperre mellom betongplaten og grunnen. Dette medfører økt risiko for kapillært oppsug av fukt fra grunnen, noe som over tid kan påvirke inneklimaet og medføre skader på overflater og materialer. Det er stedvis registrert knirk i gulv.
- Rom under terreng: Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Slik boligen fremstår i dag - uten drenering og utvendig fuktsikring, samt med påviste forhøyede fuktverdier ved hulltaking - bør grunnmurer i rom under terreng ikke tildekkes. Dette er nødvendig for å opprettholde den naturlige uttørkingen av konstruksjonen.
- Bad/wc, sokkeletasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på grunn av alder og at våtrommet ikke har tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegger.
- Vaskerom, sokkeletasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Bad, 1. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt, og rommet har ukjent slukløsning.
- Toalettrom, 1. etasje: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Bad, 2. etasje: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt, og det er registrert utettheter rundt sluk samt i overgang mellom gulv og vegg.

TG IU - Ikke undersøkt:
- Vaskerom, sokkeletasje, tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur. Rommet er et grovkjellerrom.

Bygningssakkyndig har avdekket følgende forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rømingsforhold: Det er avvik i rømningsveier. Det er registrert flere vinduer uten åpningsmulighet, eller hvor åpningen i vinduet ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverk utendørs: Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette ut ifra dagens krav. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

**Utdrag fra selgers egenerklæring**
Pkt. 1: Selger opplyser om tett sluk på bad oppe for ca. 35 år siden, viste seg å ikke være tett, slik at litt vann rant ned på kjøkken nede. Ble skiftet noe treverk ved mur nede.

Pkt. 2: Ble lagt nye rør fra nytt kjøkken oppe, nye rør fra doen oppe, og nye rør i hele huset da fyrkjelen ble fjernet. Faglært arbeid utført av Rørlegger Røsnes/Rørco i 1987.

Pkt. 4: Taket var lekk da selger kjøpte huset i 1982. Selger la nytt tak i 1984/1985 og skiftet alle vinduer, noe ny bordkledning ute, og sprekk i mur. Faglært arbeid utført av Mads Larsen i 1984.

Pkt. 5: Skiftet tak i 1984. Faglært arbeid utført av Mads Larsen. Det ble også skiftet vinduer, men selger husker ikke hvem som utført arbeidet.

Pkt. 6: Det er kondens i vinduer nede og noen vinduer oppe, kvistvinduet mot sør oppe er ødelagt. Det er sprekk i et vindu oppe på stue, og dør på soverom ut mot veranda er vanskelig å åpne.

Pkt. 7: Ny veranda, lagt nytt blikk og nye takrenner, lagt nytt gulv i yttergang og ny trapp på øversiden av huset. Faglært arbeid utført av Finnbog/Gruben blikk i 2018.

Pkt. 8: Selger opplyser om sprekk i mur og noen trege dører.

Pkt. 14: Selger opplyser om tett kloakk. Det er gjort tiltak i form av at det ble lagt nye innvendige rør, rørfornying i kloakken i 2025. Faglært arbeid utført av Entrepenor.

Pkt. 15: Det ble lagt nye rør i hele huset i 1989. Faglært arbeid utført av Rørlegger Røsnes/Rørco.

Pkt. 21: Det er en oljetank i kjelleren som er tom.

Pkt. 23: Utskifting av det elektriske i 2020. Faglært arbeid utført av Elektrisk utstyr, Fredriksen.

Pkt. 27: Kjeller er endret, med inngang til den nederste leiligheten.

Pkt. 31: Boligen består av flere selvstendige, boenheter. Det er 2 leiligheter i boligen, som ble laget da selger kjøpte boligen i 1982.

Pkt. 37: Boligen har garasje/øvrige tilleggsbygninger. Det er lekkasje på taket.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/loft:
Takkonstruksjonen har uisolert sperrekonstruksjon med taktro av rupanel.

Taktekke:
Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 80-tallet. Ukjent type undertak.

Nedløp og beslag:
Renner og nedløp av metall. Stige av metall til pipen. En luftehatt på taket. Piper er tekket med heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Boligen har yttervegger av lafteplank som er utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er av eldre årgang.

Dører:
Boligen har hovedytterdør av tre med sidefelt, malt balkongdører i tre med glassfelt og skyvebalkongdør i malt tre til inngangsdør i sokkeletasjen samt en enkel kjellerdør av tre.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en nordvendt veranda i 2. etasje på ca. 4,5 m² med malt trerekkverk. Videre har boligen en sørvendt altan i 2. etasje på ca. 11 m² med malt spilerekkverk. I 1. etasje er det en sørvendt terrasse på ca. 34 m² med spilerekkverk. Det opplyses av eier at terrassen er fra 2018. På bakkeplan ved inngang til sokkeletasje er det en markplatting på ca. 12,5 m².

Utvendig trapp:
Utvendig trapp av tre med spilerekkverk.

Uthus/lagerbygg:
Eldre uthus over to plan med ukjent byggeår. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes. Grunnmur av betong. Gulv av støpt plate av betong og gulvbord av tre. Etasjeskiller av bjelkelag av tre. Yttervegger av tømmerkasse og reisverk utvendig tekket med stående bordkledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater. Vinduer og dører av tre. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og  NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**Beliggenhet**
Eiendommen ligger på en utsiktstomt i underkant av 2 km øst for sentrum av Hemnesberget m/ dagligvarebutikk, bensinstasjon, barne- og ungdomsskole mv. Hemnesberget er for øvrig ei lita halvøy og tettsted på sørsiden av Ranafjorden om lag 36 km sørvest for Mo i Rana.

**Adkomst**
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen i kommunens arkiv. Boligen er oppført i ca. 1934, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ingen dokumentasjon for eldre uthus/lagerbygg eller solhus/lysthus, som begge er oppført i ukjent årstall. Megler kan av denne grunn ikke kontrollere lovligheten til bygningene. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende dokumentasjon.

**Oppvarming**
Boligen varmes opp med varmepumpe, vedfyring og elektrisitet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Selger opplyser at det står en tom oljetank i kjelleren. Megler er ikke forelagt dokumentasjon på at tanken er tømt. Bygningssakkyndig opplyser at kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

**Energimerking**
Energimerking er inkludert i tilstandsrapport.

**Adgang til utleie**
Boligen er i matrikkelen registrert med to bruksenheter, og som enebolig med hybel/sokkelleilighet. Det gjøres samtidig oppmerksom på at det er etablert intern forbindelse mellom hoveddel og utleiedel. Etablering av intern forbindelse mellom tidligere adskilte bruksenheter er et søknadspliktig tiltak etter plan- og bygningslovgivningen, og det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent. Som følge av den interne forbindelsen fremstår utleiedelen i dag ikke som en selvstendig bruksenhet. Et av kravene for selvstendige bruksenheter er at hoveddel og utleiedel er fysisk adskilt. Dette kravet anses ikke oppfylt, og utleiedelen vurderes derfor ikke å være godkjent som egen bruksenhet.

Fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger skjer på kjøpers ansvar og risiko. Grunnet manglende bygningstegninger kan megler ikke foreta ytterligere kontroll av lovligheten knyttet til utleiedelen eller den interne forbindelsen. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er for tiden ikke aktivt leieforhold

**Radon**
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t  100 Bq/m³) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

**Regulering**
Eiendommen er uregulert, men avsatt til boligformål iht. kommunedelplan for Hemnesberget med plan-ID 2001101, datert 22.11.2001.

Det foreligger planforslag for kommuneplanens arealdel 2026-2038 med plan-ID 202401, hvor eiendommen er foreslått avsatt til boligformål. For mer informasjon om planarbeidet anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

Kommunedelplankart med tilhørende bestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Det er vannmåler på eiendommen, som sist ble avlest 08.01.2026 med m3 på 5630.

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 842 657,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 370 628,-.

# Andre opplysninger

**Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

**Budgivning**
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

**Personvern**
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

**Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig**
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

**Overtakelse**
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

**Eier**
Siv Sande

**Heftelser og servitutter**
Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 216
Dato: 17.01.1966
Elektriske kraftlinjer
Rettet ihht. tngl. §18 ved å registrere heftelsen som servitutt.  KTS. 22.04.10
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3841
Dato: 30.08.2005
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Meglers vederlag**
Fastprovisjon kr 70 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 2 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

**Andre rettigheter og forpliktelser**
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Tilstandsrapport/takst**
Utført 14-04-2026 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

**Boligkjøperforsikring**
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

**Avtalebetingelser**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Vedlegg**
Tilstandsrapport, datert 14.04.2026
Selgers egenerklæring, datert 25.03.2026
Matrikkelrapport, datert 13.03.2026 og 16.03.2026
Grunnkart, datert 13.03.2026 og 16.03.2026
Kommunedelplankart, datert 22.11.2001
Kommunedelplan bestemmelser, udatert
Målebrev, datert 30.08.2005
Elektriske kraftlinjer, datert 17.01.1966

Arealoverføring, datert 05.10.2023
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 414 97 920
Epost: julie.solheim@em1nn.no

**Foretakets adresse og organisasjonsnummer**
EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø



*Her har du en innholdsrik enebolig over fire plan med et samlet bruksareal på 515 kvm. I tillegg et uthus på 90 kvm.*



*Velkommen til Sørlandsvegen 108 A og B! En sjelden mulighet på fantastiske Hemnesberget. Foto: EFKT*

# Plantegning




Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*









# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.









# Plantegning




*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.











*Eiendommen ligger på en utsiktstomt og byr på en nydelig utsikt fra både første og andre etasje.*

# SØRLANDSVEGEN 108B

## Nabolaget Hemnesberget - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Juvik kryss** | Linje 200, 321 | **3 min** 0.3 km |
| **Bjerka stasjon** | Linje F7 | **14 min** 17.3 km |
| **Mo i Rana lufthavn Røssvoll** | | **49 min** |

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| **Hemnes sentralskole (1-10 kl.)** | 170 elever, 11 klasser | **19 min** 1.6 km |
| **Polarsirkelen vgs. - Mjølan** | 1420 elever, 76 klasser | **41 min** 40 km |
| **Mosjøen vgs - avd. Marka** | 130 elever, 10 klasser | **57 min** 72 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

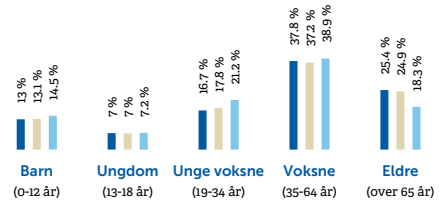
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 75/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| **Hemnes barnehage (1-6 år)** | 53 barn | **16 min** 1.4 km |
| **Finneidfjord barnehage (1-5 år)** | 23 barn | **9 min** 12 km |

## DAGLIGVARE

| | | |
|---|---|---|
| **Coop Prix Hemnesberget** | Post i butikk, PostNord | **20 min** 1.7 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

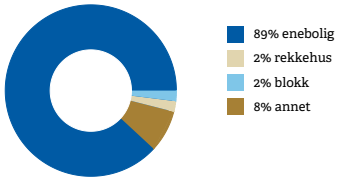
## GATEPARKERING

Lett 90/100

## SPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Hemnesberget flerbrukshall** | Aktivitetshall | **15 min** 1.2 km |
| **Hemnes stadion kunstgress** | Fotball | **16 min** 1.2 km |

## BOLIGMASSE

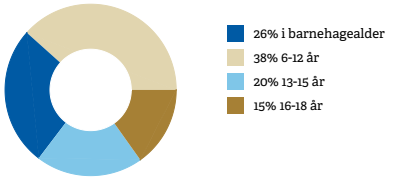



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

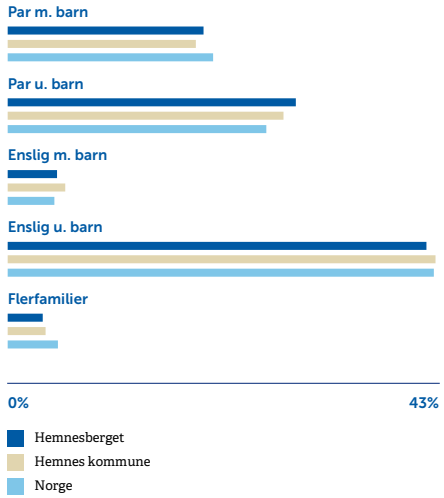
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Apotek 1 Korgen** | **20 min** |
| **Korgen Vinmonopol** | **21 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

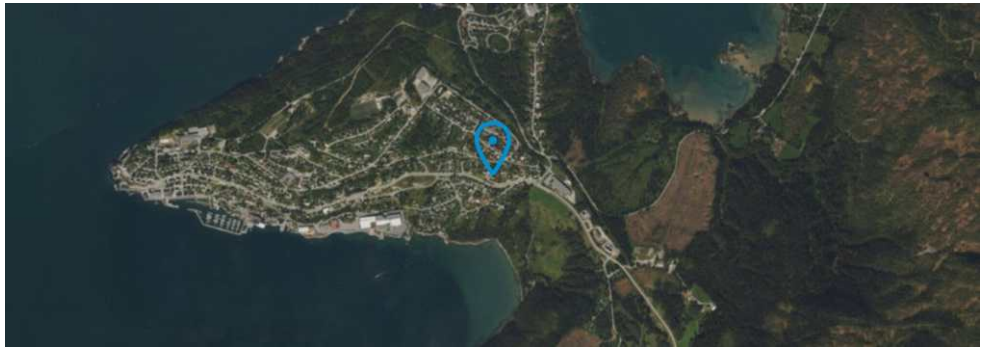


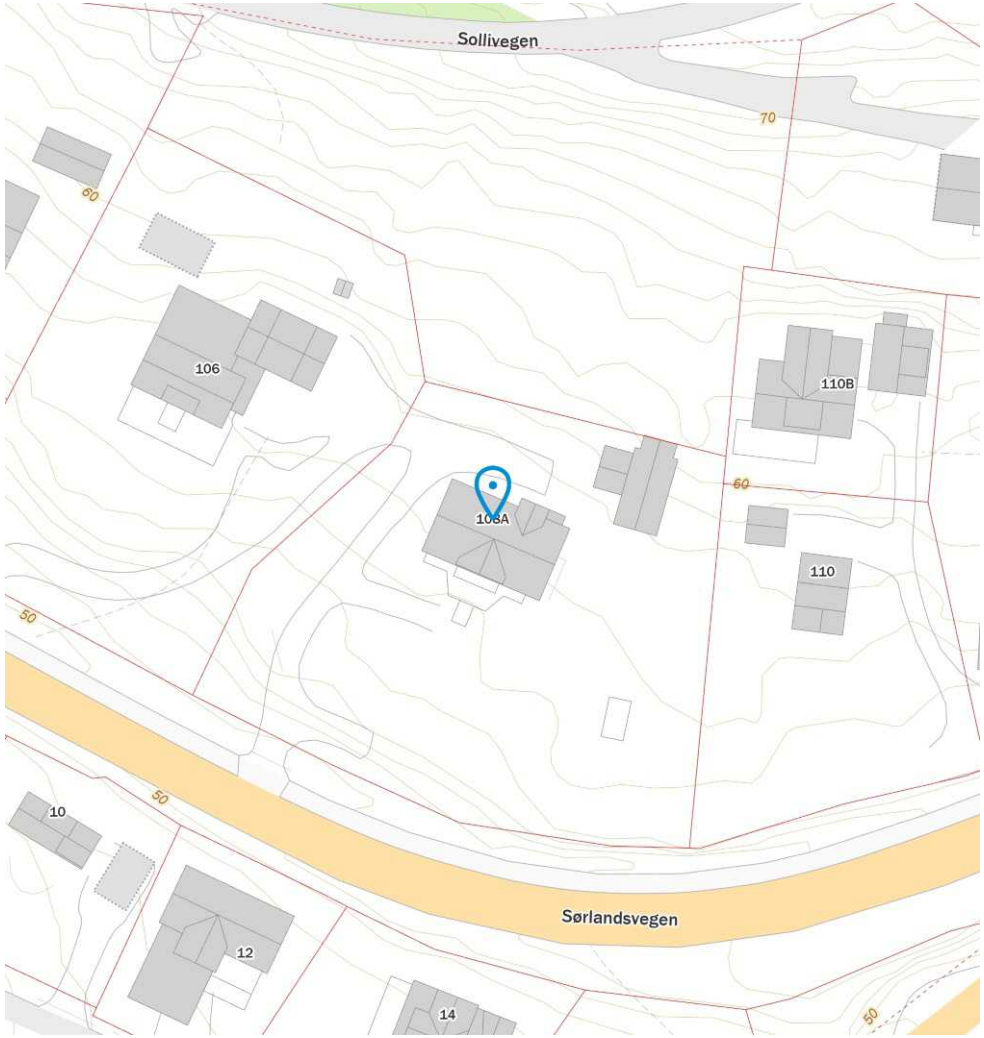

## FAMILIESAMMENSETNING



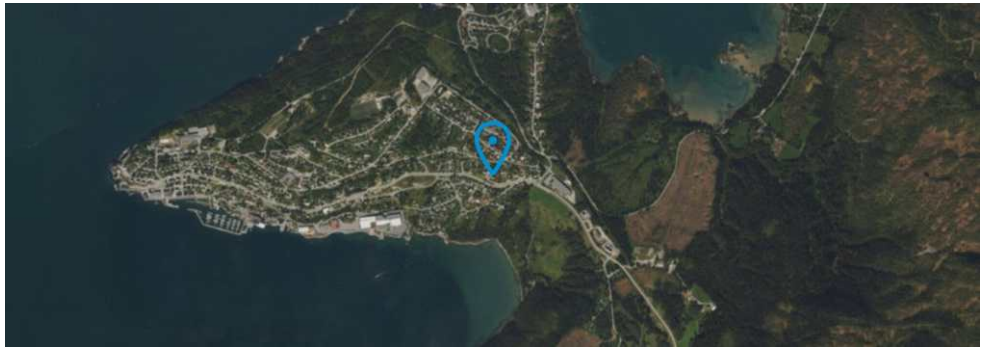

## SIVILSTAND

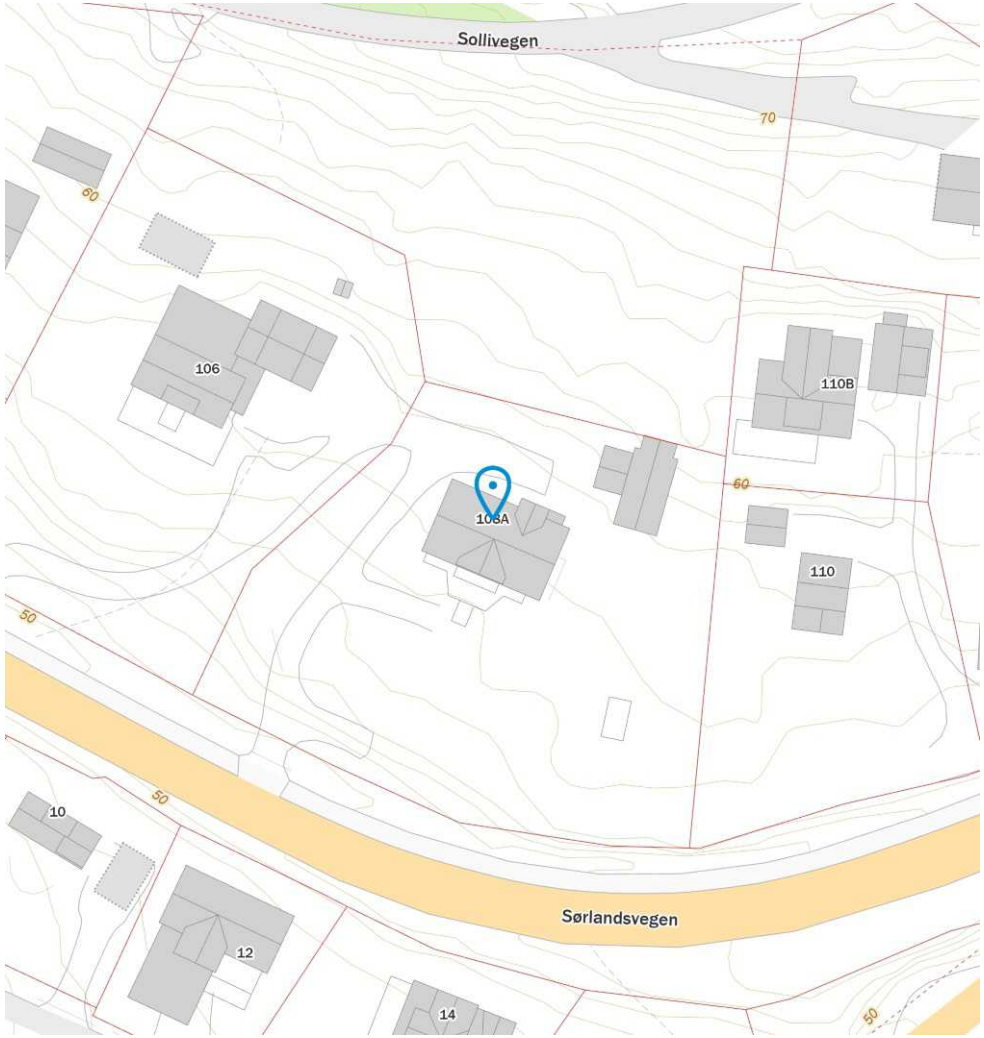
| | Hemnesberget | Norge |
|---|---|---|
| **Gift** | 35% | 33% |
| **Ikke gift** | 50% | 54% |
| **Separert** | 9% | 9% |
| **Enke/Enkemann** | 6% | 4% |






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport

Enebolig med hybel/leilighet
Sørlandsvegen 108 A og B, 8640
HEMNESBERGET
HEMNES kommune
gnr. 65, bnr. 119

## Markedsverdi

**3 000 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 605 m² BRA-i: 515 m²**



**Befaringsdato:** 26.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2612 **Eiendomsverdi ref nr:** ZH3801

**Autorisert foretak:** Verdi EiendomsTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Ottar Mikalsen

Verdi Eiendomstakst VET.NO

E ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



## Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.




**Rapportansvarlig**

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

**Medansvarlig**

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859


BVN GODKJENT VATROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

# 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.

## 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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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





Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# 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.

TG 0

**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.

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

**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.

TG 3

**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.

TG IU

**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

Boligen har en eldre standard, og det må påregnes store oppgraderinger og påkostninger for å møte dagens krav til moderne boligstandard.
For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

**Enebolig med hybel/leilighet**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 80-tallet.
Ukjent type undertak.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Piper er tekket med heldekkende beslag.
Boligen har yttervegger av lafteplank som er utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har uisolert sperrekonstruksjon med taktro av rupanel.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er av eldre årgang.
Boligen har hovedytterdør av tre med sidefelt, malt balkongdører i tre med glassfelt og skyvebalkongdør i malt tre til inngangsdør i sokkeletasjen samt en enkel kjellerdør av tre.
Boligen har en nordvendt veranda i 2. etasje på ca. 4,5 m² med malt trerekkverk. Videre har boligen en sørvendt altan i 2. etasje på ca. 11 m² med malt spilerekkverk.

I 1. etasje er det en sørvendt terrasse på ca. 34 m² med spilerekkverk. Det opplyses av eier at terrassen er fra 2018.

På bakkeplan ved inngang til sokkeletasje er det en markplatting på ca. 12,5 m².
Utvendig trapp av tre med spilerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, betong, heltre gulvbord og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i sokkeletasjen.
Boligen har to teglsteinspiper med fastmonterte ildsteder i alle etasjer, med unntak av loftsetasjen.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,8.
Boligen har innvendige trapper av tre mellom etasjene.
Boligen har innvendige dører av tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med trepanel.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg uten oppkant ved vegger.
Plastsluk i gulvet.
Servant med blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering via ventil i yttervegg.
Panelovn montert på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom
Vaskerommet er et grovkjellerrom med gulv og vegger i ubehandlet betong.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, men er ellers uten installasjoner.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur. Rommet er et grovkjellerrom.

Bad
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med baderomsplater og tapet.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med malt glassfiber.
Ukjent slukløsning i gulvet.
Baderomsinnredning i laminert utførelse med nedfelt servant med blandebatteri.
Dusjkabinett.
Baderommet har ingen ventilering.
Stråleovn montert på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med malt glassfiber.
Plastsluk uten klemring i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med blandebatteri.
Dusjkabinett.
Stråleovn montert på vegg.
Naturlig ventilasjon via luftekanal i pipe.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med speilfronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Ventilatorhette i rustfritt stål.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 2. etasje:
Vegger er tekket med panel og malte plater.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med panel.
Gulvmontert toalett.
Toalettrommet har naturlig ventilering.





Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom 1. etasje:
Vegger er tekket med baderomsplater og tapet.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med malerpapp.
Gulvmontert kverntoalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic montert i sokkeletasjen.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2015, montert i 1. etasjen.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2023, montert i 2. etasjen.
Boligen har to stykk Oso varmtvannsberedere på 200 liter fra 1985.
El-skap med automatsikringer og målere.

Siste kontroll fra Linea for anlegget i 108 A ble utført den 07.09.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.
Siste kontroll fra Linea for anlegget i 108 B ble utført den 07.09.2021. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur.
Boligen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato. Eier opplyser om at utvendige avløpsledning ble rørfornyet i 2025.
Det er oljetank i stål plassert i sokkeletasjen.

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

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggtekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.
Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

**Markedsvurdering**

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 605 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 515 m² |
| Totalpris | 3 000 000 |

**Arealer** Gå til side

**Befaring - og eiendomsopplysninger** Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 7 350 000 |

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig med hybel/leilighet**

• Det foreligger ikke tegninger

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

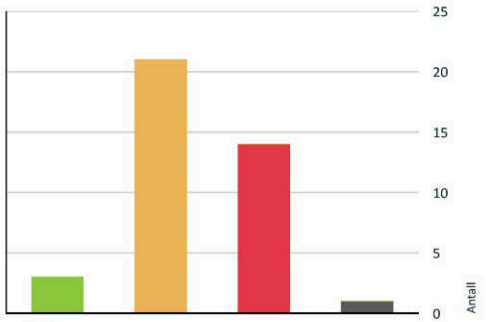
**Uthus/lagerbygg**

• Det foreligger ikke tegninger

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

# Sammendrag av boligens tilstand

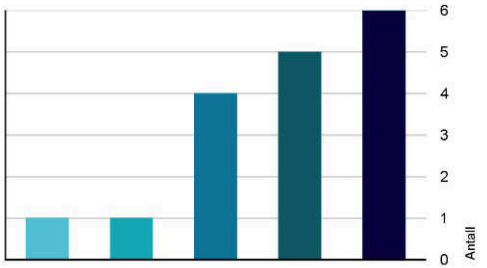
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.
Alle årstall som fremkommer i denne rapporten, for eksempel knyttet til taktekking, vinduer, drenering, bordkledning og andre bygningsdeler eller installasjoner, er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent eller på årstall som fremgår direkte av merking/påstempling på produktet. Opplysningene er ikke nærmere kontrollert av takstmann, med mindre annet er spesifikt angitt i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig med hybel/leilighet**

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Beslag har overflaterust.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er ikke montert musebånd.
Det er påvist fuktmerker på innsiden av yttervegg i klesskap på soverom i 1. etasjen.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert manglende dampsperre i etasjeskiller/loftskillet. Manglende dampsperre vil føre til at damp/fukt slipper opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# Sammendrag av boligens tilstand

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

Det er avvik:

Veranda og altan i 2. etasje ligger over innredede rom, og det er ikke mulig å besiktige tilstanden på underliggende tettesjikt. Rekkverket på verandaen har råteskader. Det er ikke montert beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg, noe som medfører økt fuktpåkjenning på bakforeliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

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

Det ble ved befaring registrert forhøyde fuktverdier i den støpte platen i sokkeletasjen. Målingene indikerer at det ikke er etablert fuktsperre mellom betongplaten og grunnen. Dette medfører økt risiko for kapillært oppsug av fukt fra grunnen, noe som over tid kan påvirke inneklimaet og medføre skader på overflater og materialer.
Det er stedvis registrert knirk i gulv.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

**Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Slik boligen fremstår i dag – uten drenering og utvendig fuktsikring, samt med påviste forhøyede fuktverdier ved hulltaking – bør grunnmurer i rom under terreng ikke tildekkes. Dette er nødvendig for å opprettholde den naturlige uttørkingen av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Det er avvik:

Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur. Ved befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng, samt gjennomgående sprekker i grunnmuren.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Generell** Gå til side

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

TG3 settes på grunn av alder og at våtrommet ikke har tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegger.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

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

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** Gå til side

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt, og rommet har ukjent slukløsning.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt, og det er registrert utettheter rundt sluk samt i overgang mellom gulv og vegg.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Taktekket har en del overflaterust.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

**Utvendig > Dører** Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Innvendig > Overflater** Gå til side

Det er avvik:

Overflatene er av eldre dato og har en del bruksslitasje. Det er også andre avvik, for eksempel at gulvbelegget i trappehallen i sokkeletasjen ligger løst, samt manglende gulvbelegg på deler av gulvet på kjøkkenet i 2. etasje.

**Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det foreligger ikke tilsynsrapport/feierapport fra feietjenesten, og takstingeniøren kan med bakgrunn i dette ikke utelukke at det kan foreligge avvik fra feietjenesten.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

**Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Det er avvik:

Trappene har noe bruksslitasje.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er avvik:

Dører er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

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

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

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

Det er påvist soverom som mangler ventilasjon.

**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

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

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

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

**Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

**Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking ble ikke gjennomført, da det allerede er påvist avvik i tettesjikt/membran i våtsone.
Membran/tettesjikt er av panel og vurderes å ikke tilfredsstille gjeldende krav til tetthet.

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking ble ikke gjennomført, da det allerede er påvist avvik i tettesjikt/membran i våtsone.
Membranen er av eldre dato og vurderes å ikke tilfredsstille gjeldende krav til tetthet.

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Det er avvik:

Ventilatoren mangler en lysspott.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# Sammendrag av boligens tilstand

**Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking ble ikke gjennomført, da det allerede er påvist avvik i tettesjikt/membran i våtsone.
Membranen er av eldre dato og det er registrert utettheter i overgang mellom gulv og vegg. Det ble fuktmålt direkte i gulvkonstruksjonen, og svakt forhøyde fuktverdier ble registrert.

**Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er registrert flere vinduer uten åpningsmulighet, eller hvor åpningen i vinduet ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei.

# Boligens energimerking




ENERGIMERKE

## Beskrivelse

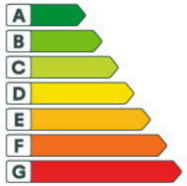
Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

## Energimerke




**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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.




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

**Om grunnlaget for energimerket**
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED HYBEL/LEILIGHET



**Kommentar**
Opprinnelig byggeår for boligen er ukjent, men boligen ble flyttet fra et annet sted og etablert på tomten ca. 1934..

**Anvendelse**
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

**Standard**
Boligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes.

**Vedlikehold**
Boligen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 80-tallet. Ukjent type undertak.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Taktekket har en del overflaterust.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

# Tilstandsrapport



Overflaterust.



Overflaterust.



Bulker/nedbøyninger i takplater

## TG 3 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Piper er tekket med heldekkende beslag.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Beslag har overflaterust.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Ved utskifting av taktekke vil det være naturlig/påregnelig med utskifting av takrenner, nedløp, pipebeslag samt alt av tilhørende beslag på taket.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# Tilstandsrapport



Overflaterust



Nedbøyninger og overflaterust.



Nedbøyninger.

## TG 3 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Boligen har yttervegger av lafteplank som er utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er ikke montert musebånd.
Det er påvist fuktmerker på innsiden av yttervegg i klesskap på soverom i 1. etasjen.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Utskifting av råteskadet bordkledning må påregnes. Ved bytte av bordkledning, sørg for tilfredsstillende lufting og montering av musebånd.
Det må gjøres nærmere undersøkelser på hva som forårsaker fuktmerker på innsiden av ytterveggen.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

# Tilstandsrapport



Råteskader.



Råteskader.



Fuktmerke på innsiden av yttervegg.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har uisolert sperrekonstruksjon med taktro av rupanel.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er registrert manglende dampsperre i etasjeskiller/loftskillet. Manglende dampsperre vil føre til at damp/fukt slipper opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

**Konsekvens/tiltak**

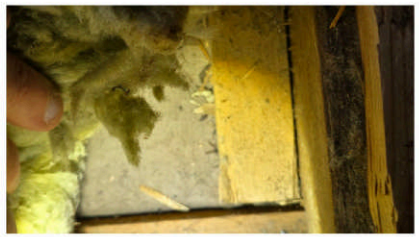
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved fremtidig oppussing må det etableres dampsperre i loftskillet.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



Råteskader i takkonstruksjon.



Det mangler dampsperre

## TG 3 Vinduer



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er av eldre årgang.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Utskifting av flere vinduer må påregnes. Ved utskifting av vinduer må det sørges for at nye vinduer tilfredsstiller krav til rømningsvei der dette er påkrevd.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**









Ikke tilfredsstillende tettet rundt vindu

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Boligen har hovedytterdør av tre med sidefelt, malt balkongdører i tre med glassfelt og skyvebalkongdør i malt tre til inngangsdør i sokkeletasjen samt en enkel kjellerdør av tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

# Tilstandsrapport



Fuktsvell i dørblad.



Værslitt.





Utvendig omramming har stor værslitasje.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Boligen har en nordvendt veranda i 2. etasje på ca. 4,5 m² med malt trerekkverk. Videre har boligen en sørvendt altan i 2. etasje på ca. 11 m² med malt spilerekkverk.

I 1. etasje er det en sørvendt terrasse på ca. 34 m² med spilerekkverk. Det opplyses av eier at terrassen er fra 2018.

På bakkeplan ved inngang til sokkeletasje er det en markplatting på ca. 12,5 m².

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Veranda og altan i 2. etasje ligger over innredede rom, og det er ikke mulig å besiktige tilstanden på underliggende tettesjikt. Rekkverket på verandaen har råteskader. Det er ikke montert beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg, noe som medfører økt fuktpåkjenning på bakforeliggende konstruksjoner.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden på underliggende tettesjikt for altan og veranda, da utilstrekkelig tetting kan føre til fuktskader i konstruksjonen under. Rekkverket på verandaen må utskiftes. Det bør monteres beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på bakforeliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# Tilstandsrapport



Råteskader i rekkverk.



Det er ikke montert beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg.



Itan i 2. etasje ligger over innredede rom, og det er ikke mulig å besiktige tilstanden på underliggende tettesjikt



Veranda i 2. etasje ligger over innredede rom, og det er ikke mulig å besiktige tilstanden på underliggende tettesjikt

## TG 1 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig trapp av tre med spilerekkverk.



Utvendig trapp.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat, betong, heltre gulvbord og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

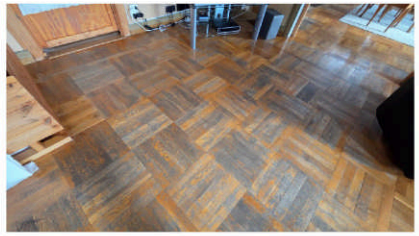
Overflatene er av eldre dato og har en del bruksslitasje. Det er også andre avvik, for eksempel at gulvbelegget i trappehallen i sokkeletasjen ligger løst, samt manglende gulvbelegg på deler av gulvet på kjøkkenet i 2. etasje.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting og overflatebehandling av enkelte overflater.


Mangler belegg på deler av gulvet.


Overflateslitasje

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i sokkeletasjen.

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

Det ble ved befaring registrert forhøyde fuktverdier i den støpte platen i sokkeletasjen. Målingene indikerer at det ikke er etablert fuktsperre mellom betongplaten og grunnen. Dette medfører økt risiko for kapillært oppsug av fukt fra grunnen, noe som over tid kan påvirke inneklimaet og medføre skader på overflater og materialer.
Det er stedvis registrert knirk i gulv.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

For å forhindre at fukt blir innkapslet, bør gulvet ikke tildekkes med belegg, tepper eller andre materialer som hindrer naturlig uttørking. Skal gulvet tildekkes må det etableres fuktsperre mellom grunnen og betongsåle.
Ved fremtidig oppussing bør det foretas oppretting av bjelkelag, tiltak for å forhindre knirk, samt at det bør påregnes å isolere bjelkelag med ny isolasjon.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**

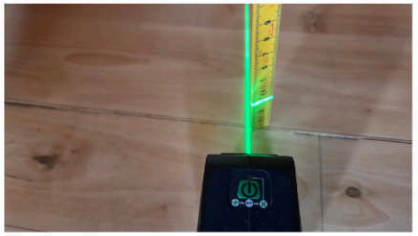


Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# Tilstandsrapport


Det ble ved befaring registrert forhøyde fuktverdier i den støpte platen i sokkeletasjen.


Kontroll av planavvik.


Kontroll av planavvik.

## TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har to teglsteinspiper med fastmonterte ildsteder i alle etasjer, med unntak av loftsetasjen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Det foreligger ikke tilsynsrapport/feierapport fra feietjenesten, og takstingeniøren kan med bakgrunn i dette ikke utelukke at det kan foreligge avvik fra feietjenesten.

**Konsekvens/tiltak**
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
• Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Piperehabilitering av begge pipeløp må påregnes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**


Pipa har rennemerker etter sotvann.


Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19,8.

**Vurdering av avvik:**

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.

Slik boligen fremstår i dag – uten drenering og utvendig fuktsikring, samt med påviste forhøyede fuktverdier ved hulltaking – bør grunnmurer i rom under terreng ikke tildekkes. Dette er nødvendig for å opprettholde den naturlige uttørkingen av konstruksjonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Det må derfor påregnes riving av eksisterende innkledde vegger (kostnadsestimat for dette). Dersom veggene skal bygges opp igjen, må det først etableres tilfredsstillende drenering og utvendig fuktsikring. Deretter bør tilstanden overvåkes over tid for å bekrefte at tiltakene har ønsket effekt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Forhøyde fuktverdier

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige trapper av tre mellom etasjene.

**Vurdering av avvik:**

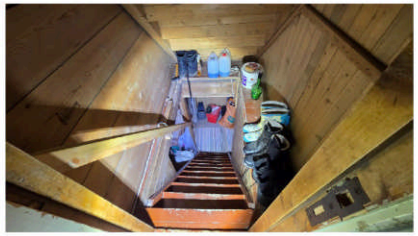
• Det er avvik:

Trappene har noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da avviket er av estetisk karakter og ikke medfører funksjonssvikt eller redusert bruksevne. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra personlige preferanser og normalt vedlikeholdsbehov.





### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige dører av tre.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Dører er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Ved fremtidig oppussing vil det være naturlig med utskifting/overflatebehandling av dører.

## VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/WC

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med trepanel.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg uten oppkant ved vegger.
Plastsluk i gulvet.
Servant med blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Baderommet har naturlig ventilering via ventil i yttervegg.
Panelovn montert på vegg.

**Vurdering av avvik:**

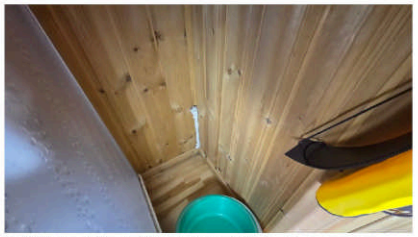
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av alder og at våtrommet ikke har tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegger.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



åtrommet ikke har tilfredsstillende tettesjikt på gulv og vegger.



Ingen unormale fuktverdier ble registrert ved befaring

SOKKELETASJE > BAD/WC

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking ble ikke gjennomført, da det allerede er påvist avvik i tettesjikt/membran i våtsone. Membran/tettesjikt er av panel og vurderes å ikke tilfredsstille gjeldende krav til tetthet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Badet fremstår med behov for full renovering. Det anbefales at det i forbindelse med renoveringen utføres nærmere undersøkelser av vegg- og gulvkonstruksjonen for å avdekke eventuell skjult skade eller svakheter. Eventuelle kostnader er tatt med under kostnadsestimatet for renovering av badet.

## SOKKELETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Vaskerommet er et grovkjellerrom med gulv og vegger i ubehandlet betong.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, men er ellers uten installasjoner.

**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.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



Vaskerommet er et grovkjellerrom med opplegg for vaskemaskin.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier ved befaring



Plastsluk i gulvet.

## SOKKELETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur. Rommet er et grovkjellerrom.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# Tilstandsrapport

Vegger er tekket med baderomsplater og tapet.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med malt glassfiber.
Ukjent slukløsning i gulvet.
Baderomsinnredning i laminert utførelse med nedfelt servant med blandebatteri.
Dusjkabinett.
Baderommet har ingen ventilering.
Stråleovn montert på vegg.

**Vurdering av avvik:**

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt, og rommet har ukjent slukløsning.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Baderomsinnredning har stor slitasje.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.



Ikke mulig å besiktige slukløsning pga dusjkabinettet ikke hadde sokkel som kunne demonteres.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking ble ikke gjennomført, da det allerede er påvist avvik i tettesjikt/membran i våtsone. Membranen er av eldre dato og vurderes å ikke tilfredsstille gjeldende krav til tetthet.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Badet fremstår med behov for full renovering. Det anbefales at det i forbindelse med renoveringen utføres nærmere undersøkelser av vegg- og gulvkonstruksjonen for å avdekke eventuell skjult skade eller svakheter. Eventuelle kostnader er tatt med under kostnadsestimatet for renovering av badet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med malt glassfiber.
Plastsluk uten klemring i gulvet.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med blandebatteri.
Dusjkabinett.
Stråleovn montert på vegg.
Naturlig ventilasjon via luftekanal i pipe.

**Vurdering av avvik:**

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt, og det er registrert utettheter rundt sluk samt i overgang mellom gulv og vegg.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Sluk uten klemring



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert ved befaring.



Utettheter

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking ble ikke gjennomført, da det allerede er påvist avvik i tettesjikt/membran i våtsone. Membranen er av eldre dato og det er registrert utettheter i overgang mellom gulv og vegg. Det ble fuktmålt direkte i gulvkonstruksjonen, og svakt forhøyde fuktverdier ble registrert.

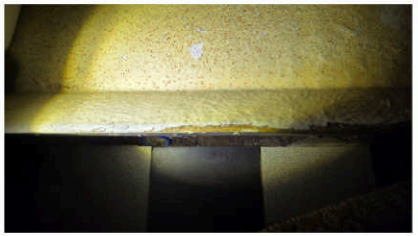
**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Badet fremstår med behov for full renovering. Det anbefales at det i forbindelse med renoveringen utføres nærmere undersøkelser av vegg- og gulvkonstruksjonen for å avdekke eventuell skjult skade eller svakheter. Eventuelle kostnader er tatt med under kostnadsestimatet for renovering av badet.



Utettheter i overgang mellom gulv og vegg.



Utettheter i overgang mellom gulv og vegg.



Svakt forhøyde fuktverdier ble registrert.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dersom avviket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

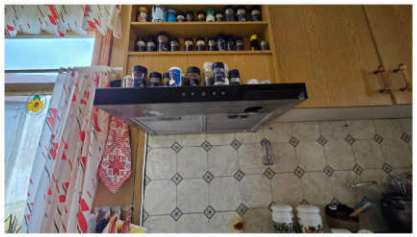
• Det er avvik:

Ventilatoren mangler en lysspott.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

det må monteres lysspott for å lukke avviket.



Ventilatoren mangler en lysspott.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med speilfronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

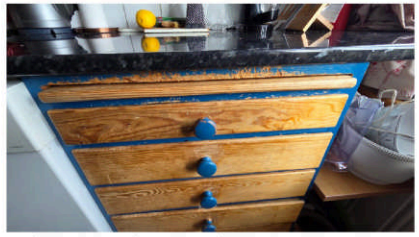
Dersom avviket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Ventilatorhette i rustfritt stål.



Ventilatorhette i rustfritt stål.

# SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### TG 3 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Vegger er tekket med baderomsplater og tapet.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med malerpapp.
Gulvmontert kverntoalett.

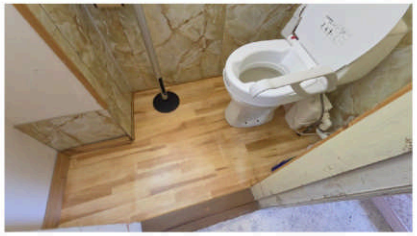
**Vurdering av avvik:**

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Vegger er tekket med panel og malte plater.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med panel.
Gulvmontert toalett.
Toalettrommet har naturlig ventilering.

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

I forbindelse med oppgradering av våtrom, kjøkken og toalettrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Boligen har avløpsrør av plast og soil.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

I forbindelse med oppgradering av våtrom, toalettrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Avløpsrør av plast og soil.

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

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

Det er påvist soverom som mangler ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 2 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

- Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic montert i sokkeletasjen.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2015, montert i 1. etasjen.
- Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2023, montert i 2. etasjen.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Utføring av service bør vurderes.

# Tilstandsrapport



Panasonic varmepumpe i sokkeletasjen.



Panasonic varmepumpe fra 2015 i 1. etasjen.



Daikin varmepumpe fra 2023 i 2. etasjen

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Boligen har to stykk Oso varmtvannsberedere på 200 liter fra 1985.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Oso varmtvannsbereder fra 1985.

### Elektrisk anlegg



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# 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**

El-skap med automatsikringer og målere.

Siste kontroll fra Linea for anlegget i 108 A ble utført den 07.09.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.
Siste kontroll fra Linea for anlegget i 108 B ble utført den 07.09.2021. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

   **Samsvarserklæring foreligger ikke.**

**Inntak og sikringsskap**

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

**Generell kommentar**

Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler.

Da deler av boligen fremstår som moden for utskifting, herunder bad, kjøkken og enkelte overflater, vurderes det også som naturlig at el-installasjoner i tilknytning til disse bygningsdelene oppgraderes i forbindelse med rehabilitering.
Dette som følge av alder og forventet teknisk tilstand, samt behov for tilpasning til dagens krav og bruk.



El-skap med automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Boligen har ikke drenering eller utvendig fuktsikring av grunnmur. Ved befaring ble det registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng, samt gjennomgående sprekker i grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det bør etableres drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og videre forringelse av konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til økte fuktverdier og skader på bygningsmaterialer.

**Kostnadsestimat: Over 500 000**



Sprekk og manglende utvendig fuktsikring av grunnmur.

## TG 3 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen har betonggrunnmur.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Sprekker i grunnmuren må tettes for å forhindre risiko for vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sprekk i grunnmur.

## TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betong.



Forstøtningsmurer er av betong.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Boligen ligger i skrånende terreng.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre dato. Eier opplyser om at utvendige avløpsledning ble rørfornyet i 2025.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Oljetank

**Beskrivelse**

Det er oljetank i stål plassert i sokkeletasjen.

**Vurdering av avvik:**

• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Fjerning av oljetank med tilhørende røropplegg må påregnes.



Oljetank av stål.

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

*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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggtekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.
Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er registrert flere vinduer uten åpningsmulighet, eller hvor åpningen i vinduet ikke tilfredsstiller krav til rømningsvei.

**Konsekvens/tiltak**

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må monteres vinduer som tilfredsstiller krav til rømning hvor dette er påkrevd.
Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp for å lukke avviket.



Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



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



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.



Vinduet tilfredsstiller ikke krav til rømning grunnet midtstolpe, som reduserer fri åpning og hindrer tilfredsstillende rømningsmulighet.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

515 m²/515 m²

*Enebolig med hybel/leilighet:* 2 Vindfang, 4 Trapperom, 3 Bad, 7 Soverom, Lagerrom, 5 Bod, Vaskerom, Peisstue, 2 Toalettrom, 2 Stuer, Spisestue, 2 Kjøkken, 2 Gang, TV-stue, Uinnredet loft

*Andre bygg:* Uthus/lagerbygg
*Bruksareal andre bygg:* 90 m²

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 000 000

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 7 350 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | |
|---|---|
| **Markedsverdi** | **3 000 000** |
| **Konklusjon markedsverdi** | **3 000 000** |





**Markedsvurdering**

KONKLUSJON MARKEDSVERDI:
Eiendommen ligger i høyt i terrenget på Hemnesberget, med fritt utsyn mot Sundsholmen og Sørfjorden i sør. På grunn av boligens størrelse og tekniske standard foreligger det få direkte sammenlignbare objekter i nærområdet, og markedet for denne typen objekter anses som noe begrenset.
Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:
Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg er lovlig satt opp/lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Søknadspliktige tiltak beskrevet fremst i rapporten som omhandler eiendommens lovlighet anbefales ordnet, kostnader og utfall av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Idrettsvegen 17 ,8640 HEMNESBERGET<br>137 m² 1967 3 sov | 23-02-2025 | 2 600 000 | **2 400 000** | | 2 400 000 | **16 000** |
| 2 | Sollivegen 10 ,8640 HEMNESBERGET<br>207 m² 1967 5 sov | 23-02-2025 | 3 600 000 | **3 600 000** | | 3 600 000 | **15 319** |
| 3 | Ingvaldsletta 4 ,8640 HEMNESBERGET<br>139 m² 1979 3 sov | 20-01-2025 | 2 600 000 | **2 450 000** | | 2 450 000 | **14 759** |
| 4 | Myravegen 4 ,8640 HEMNESBERGET<br>238 m² 1955 4 sov | 24-08-2022 | 3 500 000 | **3 400 000** | | 3 400 000 | **14 286** |
| 5 | Oldervikvegen 8 ,8640 HEMNESBERGET<br>304 m² 1989 5 sov | 26-02-2026 | 3 500 000 | **3 300 000** | | 3 300 000 | **10 855** |
| 6 | Sørlandsvegen 114 ,8640 HEMNESBERGET<br>304 m² 1946 8 sov | 28-08-2025 | 4 290 000 | **3 750 000** | | 3 750 000 | **10 593** |
| 7 | Myra - nord 13 ,8640 HEMNESBERGET<br>252 m² 1974 4 sov | 12-02-2026 | 2 400 000 | **2 200 000** | | 2 200 000 | **8 730** |
| 8 | Juvikvegen 21 ,8640 HEMNESBERGET<br>154 m² 1957 4 sov | 04-06-2024 | 1 600 000 | **1 550 000** | | 1 550 000 | **8 073** |

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

| | | |
|---|---|---|
| Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren: | Kr. | 20 000 |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren: | Kr. | 60 000 |
| Renovasjon: | Kr. | 14 043 |
| Kommunale avgifter: | Kr. | 18 714 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | **113 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Enebolig med hybel/leilighet** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 12 950 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 7 200 000 |
| **Sum teknisk verdi - Enebolig med hybel/leilighet** | Kr. | | **5 750 000** |
| **Uthus/lagerbygg** | | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 1 350 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 750 000 |
| **Sum teknisk verdi - Uthus/lagerbygg** | Kr. | | **600 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **6 350 000** |

## 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. | 1 000 000 |
| **Beregnet tomteverdi** | **Kr.** | **1 000 000** |

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|---|---|---|
| **Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | **7 350 000** |



Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

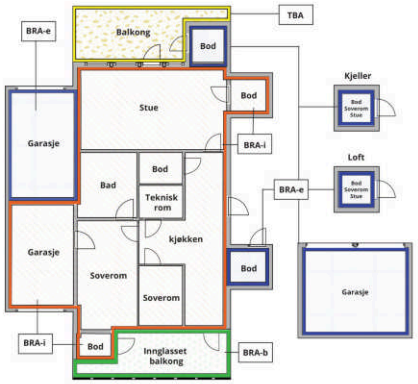
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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




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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 med hybel/leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Sokkeletasje | 112 | | | 112 | 13 | 25 | 137 |
| 1. etasje | 163 | | | 163 | 34 | | 163 |
| 2. etasje | 149 | | | 149 | 16 | | 149 |
| Loft | 91 | | | 91 | | 40 | 131 |
| **SUM** | **515** | | | | **63** | **65** | **580** |
| **SUM BRA** | **515** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Sokkeletasje | Vindfang, trapperom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, trapperom/lagerrom, lagerrom, bod m/oljetank, bod, bod, vaskerom | | |
| 1. etasje | Vindfang, trapperom, peisstue, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken, bod 1, bod 2 | | |
| 2. etasje | Trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, toalettrom, bad, stue, tv-stue, kjøkken, gang 2, soverom 3 | | |
| Loft | Uinnredet loft | | |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
I sokkeletasjen var det utfordrende å fastsette et nøyaktig ALH areal, da deler av etasjen hadde takhøyde som lå rett under målegrensen på 190 cm. I tillegg hadde gulvene skjevheter som førte til variasjoner i romhøyden, slik at den enkelte steder akkurat lå over eller under 190 cm. Dette gjorde det vanskelig å avgjøre nøyaktig hvor mye av sokkeletasjen som ikke var måleverdig.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

## Uthus/lagerbygg

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Hovedetasje | | 70 | | 70 | |





| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Loftetasje | | 20 | | 20 | |
| **SUM** | | **90** | | | |
| **SUM BRA** | **90** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Hovedetasje | | Lagerrom 1, lagerrom 2 | |
| Loftetasje | | Uinnredet loft/lagerrom | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 26.3.2026 | Jim Thomas Løkås | Takstingeniør |
| | Siv Sande | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1832 HEMNES | 65 | 119 | | 0 | 3048.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Sørlandsvegen 108 A og B

**Hjemmelshaver**
Sande Siv

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på en utsiktstomt i underkant av 2 km øst for sentrum av Hemnesberget m/ dagligvarebutikk, bensinstasjon, barne- og ungdomsskole mv.
Hemnesberget er for øvrig ei lita halvøy og tettsted på sørsiden av Ranafjorden om lag 36 km sørvest for Mo i Rana.

**Adkomstvei**

Privat stikkvei fra offentlig vei.

**Tilknytning vann**

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

**Tilknytning avløp**

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

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

**Kommuneplan**

Kommunedelplan for Hemnesberget. Ikrafttredelse 22.11.2001.

Det foreligger nytt forslag til kommuneplanens arealdel. Arealformålet er fortsatt boligbebyggelse.

**Servitutter**

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.
Rekvirent/eier/selger plikter likevel å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

**Heftelser**

17.01.1966
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: HELGELAND KRAFT AS
Org.nr: 844011342
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Rettet ihht. tngl. §18 ved å registrere heftelsen som servitutt. KTS. 22.04.10
Gjelder denne registerenheten med flere

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig som ble etablert på tomten i ca. 1934. Boligen er bygd over 4 plan. Til boligen hører det med uthus/lagerbygg.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

**Oppvarming**

Boligen blir varmet opp med vedfyring, 3 stykk luft-til-luft varmepumper og annen elektrisk oppvarming.

**Byggemåte**

Enkel beskrivelse:
Støpt plate av betong.
Grunnmur av betong.
Yttervegger av lafteplank utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport"

**Parkering**

Parkering på egen tomt.



Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 119
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

# Bygninger på eiendommen

## Uthus/lagerbygg



**Anvendelse**
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

**Byggeår**

**Kommentar**
Byggeår er ukjent

**Standard**
Bygget holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes.

**Vedlikehold**
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

**Beskrivelse**
Grunnmur av betong.
Gulv av støpt plate av betong og gulvbord av tre.
Etasjeskiller av bjelkelag av tre.
Yttervegger av tømmerkasse og reisverk utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblikkplater.
Vinduer og dører av tre.

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 14.04.2026 | Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede. | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Ordrebekreftelse | 16.03.2026 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 26.03.2026 | Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren. | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Fra Infoland | 26.03.2026 | Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen. | Gjennomgått | 50 | Nei |
| Ordregrunnlag | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Helgeland Kraft AS (Linea) | 07.09.2021 | Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg. | Innhentet | 2 | Ja |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 14.04.2026 | |
| 2 | 20.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

**Presiseringer**

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

**Areal**

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

**Personvern**

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 25.03.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 117849**

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

**Forespørsel om elektrisk anlegg i Sørlandsvegen 108 A, 8640 HEMNESBERGET.**

| | |
|---|---|
| Navn nettkunde: | SANDE INGEBORG |
| Målernummer: | 6970631404489638 |
| Anlegget ble sist kontrollert: | 07.09.2021 |
| Kontrollresultat: | Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet. |

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør



LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 25.03.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 117850**

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

**Forespørsel om elektrisk anlegg i Sørlandsvegen 108 B, 8640 HEMNESBERGET.**

| | |
|---|---|
| Navn nettkunde: | SANDE SIV |
| Målernummer: | 6970631404821124 |
| Anlegget ble sist kontrollert: | 07.09.2021 |
| Kontrollresultat: | Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. |

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

bankID SIGNERT 25.03.2026
Sande, Siv

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Siv Sande

## Boligen

- Boligen ble kjøpt 2011
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

8640 HEMNESBERGET

1832-65/119/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Tett sluk på bad oppe for ca35 år siden,viste seg å ikke være tett,slik at litt vann rant ned på kjøkken nede.ble skiftet noe treverk ved mur nede.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

**Firmanavn:** Rørlegger Røsnes/Rørco

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble lagt nye rør fra nytt kjøkken oppe ,nye rør fra doen oppe. Nye rør i hele huset da fyrkjelen ble fjernet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Taket var lekk da vi kjøpte huset i 1982.vi la nytt tak i 1984/1985 og skiftet alle vinduer,noe ny bordkledning ute, sprekk i mur.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984

   **Firmanavn:** Mads larsen

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet nytt tak

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984

   **Firmanavn:** Mads larsen

   **Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet tak,husker ikke hvem som skiftet vinduene.

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

• **Ja**

Det er kondens i vinduer nede og noen vinduer oppe,kvistvinduet mot sør oppe er ødelagt.sprekk i et vindu oppe på stue.dør på soverom ut mot veranda er vanskelig å åpne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Firmanavn:** Finnbog/Gruben blikk

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny veranda,lagt nytt blikk og nye takrenner,lagt nytt gulv i yttergang og ny trapp på øversiden av huset

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

• **Ja**

Sprekk i mur,noen trege dører

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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





• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Tett kloakk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

   **Firmanavn:** Entrepenor

   **Beskrivelse av arbeidet:** Ble lagt nye innvendige rør.rørfornying i kloakken

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1989

   **Firmanavn:** Rørlegger Røsnes/Rørco

   **Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt nye rør i hele huset

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Det er en tank i kjelleren som er tom

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   **Firmanavn:** Elektrisk utstyr.Fredriksen
   **Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av det elektriske

# Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjeller er endret,med inngang til den nederste leiligheten.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?



• **Ja**

Det er 2 leiligheter i boligen,som ble laget da vi kjøpte boligen i 1982

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Det er lekkasje på taket

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 1832 - HEMNES |
| Gårdsnummer: | 65 |
| Bruksnummer: | 119 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 16.03.2026 kl. 08:49 |
| Produsert av: | Kjetil Sjåvik |
| Attestert av: | Hemnes kommune |

**Orientering om matrikkelbrev**
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev



63

7

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Arealoverføring | 02.10.2023 | Tinglyst | 07.10.2023 | 1832sjk | 02.10.2023 |
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | 2023/2441 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 1832 - 65/1 | -377,3 |
| Mottaker | 1832 - 65/119 | 377,3 |
| Berørt | 1832 - 65/290 | 0 |
| Berørt | 1832 - 163/1 | 0 |

| Landmålernummer | Navn |
|---|---|
| 000007 | Kjetil Sjåvik |

| | |
|---|---|
| Opprett ny grunneiendom fra festegrunn | 10.06.2005 |
| Grunneiendom fra feste | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 1832 - 65/1/353 | 0 |
| Mottaker | 1832 - 65/119 | 0 |

| | |
|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 10.06.2005 |
| Kart- og delingsforretning | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 1832 - 65/1/353 | -2 850,5 |
| Mottaker | 1832 - 65/119 | 2 850,5 |

| | |
|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 10.06.2005 |
| Kart- og delingsforretning | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 1832 - 65/1 | -2 850,5 |
| Mottaker | 1832 - 65/119 | 2 850,5 |





## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | |
| Etableringsdato: | 10.06.2005 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 65 / 119 | 3 048,1 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | [redacted] | SANDE SIV | | SØRLANDSVEGEN 108 B<br>8640 HEMNESBERGET | 1 / 1 |

### Eiere registrert hos Skatteetaten

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eier registrert hos Skatteetaten | | [redacted] | SANDE SIV | | SØRLANDSVEGEN 108 B<br>8640 HEMNESBERGET | |

## Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 7345642 | 438767 | | 3 048,1 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 16.01.2014 | | | 1832sjk | 26.02.2014 |
| Oppmålingsforretning | 2014/0126 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 1832 - Mnr mangler | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1/79 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1/350 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1/372 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1/500 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1/506 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/119 | 0 |
| Berørt | 1832 - 163/1 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Sørlandsvegen | 1001 | 108A | | | Grunnkrets | 0103 | Odden-Myra | Nei |
| | | | | | | Stemmekrets: | 5 | HEMNESBERGET | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 33 | | | Kirkesokn: | 10030501 | Hemnes | |
| | | | | 7345659 | 438763 | Postnr.område: | 8640 | HEMNESBERGET | |
| | | | | | | Tettsted: | 7621 | Hemnesberget | |

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | | | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Sørlandsvegen | 1001 | 108B | | | Grunnkrets | 0103 | Odden-Myra | Nei |
| | | | | | | Stemmekrets: | 5 | HEMNESBERGET | |
| | | | EUREF89 UTM Sone 33 | | | Kirkesokn: | 10030501 | Hemnes | |
| | | | | 7345659 | 438763 | Postnr.område: | 8640 | HEMNESBERGET | |
| | | | | | | Tettsted: | 7621 | Hemnesberget | |





## Forretninger der matrikkelenheten er berørt

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 29.08.2017 | | | 1832sjk | 12.10.2020 |
| Oppmålingsforretning | 2019/1092 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 1832 - 65/1 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1/350 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/119 | 0 |
| Berørt | 1832 - 163/1 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 29.08.2017 | | | 1832sjk | 06.10.2020 |
| Oppmålingsforretning | 2019/1092 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 1832 - 65/1/350 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1/506 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/119 | 0 |
| Berørt | 1832 - 163/1 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet | 29.08.2017 | | | 1832sjk | 14.01.2020 |
| Oppmålingsforretning | 2019/1092 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Berørt | 1832 - 65/1 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1/79 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1/103 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1/350 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/1/506 | 0 |
| Berørt | 1832 - 65/119 | 0 |
| Berørt | 1832 - 163/1 | 0 |

## Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 17 094 394
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7345632 Øst: 438744
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Bygging avlyst
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | 17.09.1993 | |
| Bruksareal annet: | 45 | Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | Igangsettingstillatelse: | | |
| Bruksareal totalt: | 45 | | | Bygging avlyst: | | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Avløp: | | Tatt i bruk: | | |
| Bruttoareal annet: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | Ferdigattest: | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 45 | 45 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 65/119 |

### Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | OLSEN JØRN | | |





## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 188 227 198
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7345666 Øst: 438783
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 2 | Rammetillatelse: | | |
| Bruksareal annet: | 97 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | | |
| Bruksareal totalt: | 97 | Avløp: | | Tatt i bruk: | | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bruttoareal annet: | 0 | | | Ferdigattest: | | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 0 | 30 | 30 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 67 | 67 | 0 | 0 | 0 |

### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 65/119 |

**Bygningsnr:** 188 227 201
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7345659 Øst: 438763
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

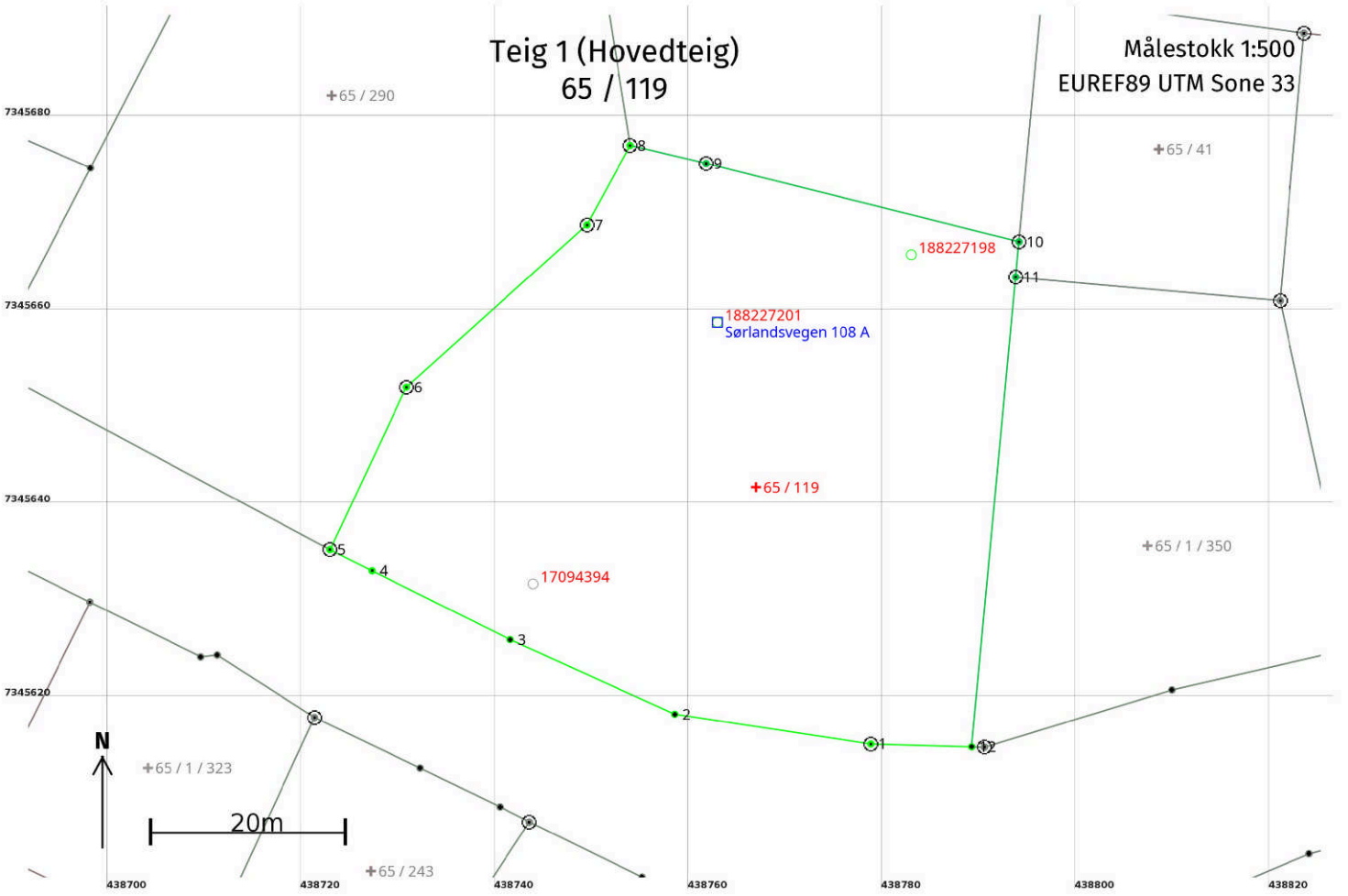
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 2 | Datoer | | |
| Bruksareal bolig: | 523 | Ant. etasjer: | 4 | Rammetillatelse: | | |
| Bruksareal annet: | 0 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | | |
| Bruksareal totalt: | 523 | Avløp: | | Tatt i bruk: | | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bruttoareal annet: | | | | Ferdigattest: | | |
| Bruttoareal totalt: | 0 | | | | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 74 | 0 | 74 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 1 | 144 | 0 | 144 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 157 | 0 | 157 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 148 | 0 | 148 | 0 | 0 | 0 |

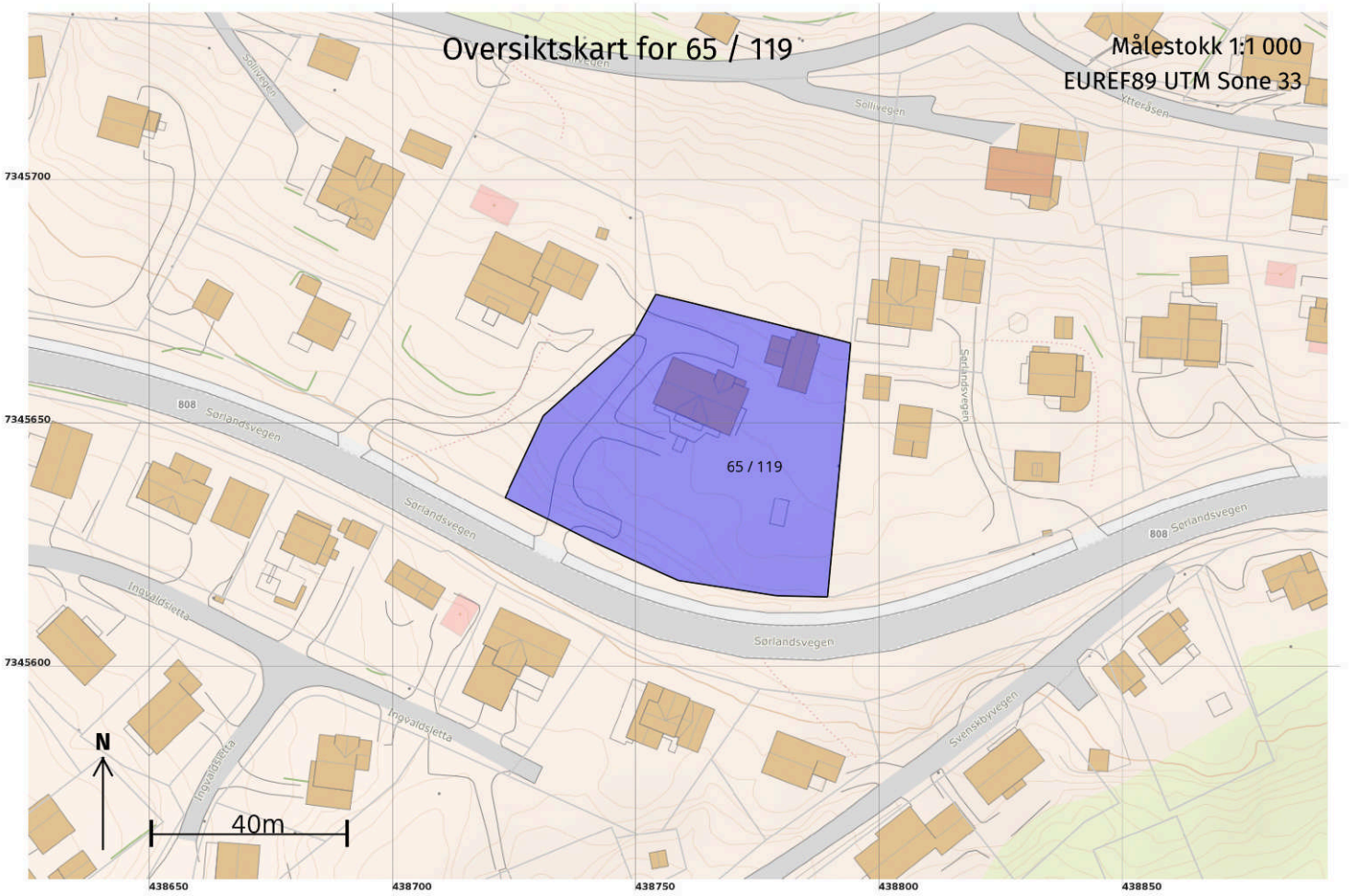
### Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1001 Sørlandsvegen 108 A | H0101 | Bolig | 268 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 65/119 |
| 1001 Sørlandsvegen 108 B | H0201 | Bolig | 255 | 0 | Kjøkken | 0 | 0 | 65/119 |


Teig 1 (Hovedteig)
65 / 119
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
+65 / 290
+65 / 41
+65 / 119
+65 / 1 / 350
+65 / 1 / 323
+65 / 243
188227198
188227201
Sørlandsvegen 108 A
17094394
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
N
20m
7345680
7345660
7345640
7345620
438700
438720
438740
438760
438780
438800
438820






Oversiktskart for 65 / 119
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
65 / 119
Sollivegen
Sørlandsvegen
808 Sørlandsvegen
Ingvaldsletta
Svensarbyvegen
N
40m
7345700
7345650
7345600
438650
438700
438750
438800
438850

ambita

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 65, Bruksnr 119 | **Kommune:** | 1832 | Hemnes |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Sørlandsvegen 108 A, gatenr 1001<br>8640 Hemnesberget | **Grunnkrets:** | 103 | Odden-Myra |
| | | **Valgkrets:** | 5 | Hemnesberget |
| | | **Kirkesogn:** | 10030501 | Hemnes |
| | | **Tettsted:** | 7621 | Hemnesberget |
| Veiadresse: | Sørlandsvegen 108 B, gatenr 1001<br>8640 Hemnesberget | | | |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 10.06.2005 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 3 048,1 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.





## Areal og koordinater

**Areal:** 3 048,1 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7345642 **Øst:** 438767

### Grensepunkt / Grenselinje

**Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7345615,45 | 438778,85 | | Fjell Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 4 | |
| | | | 20,48 | | | | |
| 2 | 7345618,54 | 438758,60 | | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 4 | |
| | | | 18,64 | | | | |
| 3 | 7345626,24 | 438741,63 | | Umerket | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 4 | |
| | | | 15,95 | | | | |
| 4 | 7345633,36 | 438727,36 | | Geometrisk hjelpepunkt | 69 Beregnet | 4 | |
| | | | 4,86 | | | | |
| 5 | 7345635,54 | 438723,01 | | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | |
| | | | 18,55 | | | | |
| 6 | 7345652,32 | 438730,92 | | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | |
| | | | 25,05 | | | | |
| 7 | 7345669,07 | 438749,54 | | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | |
| | | | 9,36 | | | | |
| 8 | 7345677,30 | 438754,01 | | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | |
| | | | 8,05 | | | | |
| 9 | 7345675,42 | 438761,83 | | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | |
| | | | 33,30 | | | | |
| 10 | 7345667,34 | 438794,13 | | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 3,67 | | | | |
| 11 | 7345663,69 | 438793,79 | | Jord Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 48,74 | | | | |
| 12 | 7345615,16 | 438789,26 | | Umerket | 69 Beregnet | 4 | |
| | | | 10,41 | | | | |

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning/arealoverføring | Forretning: | 02.10.2023 | Avgiver | 1832/65/1 | -377,3 |
| | Matrikkelført: | 02.10.2023 | Berørt | 1832/65/290 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/163/1 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 1832/65/119 | 377,3 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 29.08.2017 | Berørt | 1832/65/1/350 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 06.10.2020 | Berørt | 1832/65/1/506 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/119 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/163/1 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 29.08.2017 | Berørt | 1832/65/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 12.10.2020 | Berørt | 1832/65/1/350 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/119 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/163/1 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 29.08.2017 | Berørt | 1832/65/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 14.01.2020 | Berørt | 1832/65/1/79 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/1/103 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/1/350 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/1/506 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/119 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/163/1 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 16.01.2014 | Berørt | 1832/Eierløs(e) teig(er) | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 26.02.2014 | Berørt | 1832/65/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/1/79 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/1/350 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/1/372 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/1/500 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/1/506 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/65/119 | 0,0 |
| | | | Berørt | 1832/163/1 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 10.06.2005 | Avgiver | 1832/65/1 | -2 850,5 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1832/65/119 | 2 850,5 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 10.06.2005 | Avgiver | 1832/65/1/353 | -2 850,5 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1832/65/119 | 2 850,5 |
| Grunneiendom fra feste | Forretning: | 10.06.2005 | Avgiver | 1832/65/1/353 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1832/65/119 | 0,0 |





Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.03.2026 14:15 – Sist oppdatert 13.03.2026 14:15
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)
Side 3 av 4

Gårdsnummer 65, Bruksnummer 119 i 1832 HEMNES kommune

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sørlandsvegen 108 A | Bolig | 268,0 | Kjøkken | | | |
| Sørlandsvegen 108 B | Bolig | 255,0 | Kjøkken | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 523,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 523,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 2 |
| Bygningsnr: | 188227201 | | | Antall etasjer: | 4 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | 148,0 | | 148,0 | | | |
| H01 | 1 | 157,0 | | 157,0 | | | |
| H02 | 1 | 144,0 | | 144,0 | | | |
| L01 | | 74,0 | | 74,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (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: | 97,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 97,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 188227198 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 67,0 | 67,0 | | | |
| H02 | | | 30,0 | 30,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



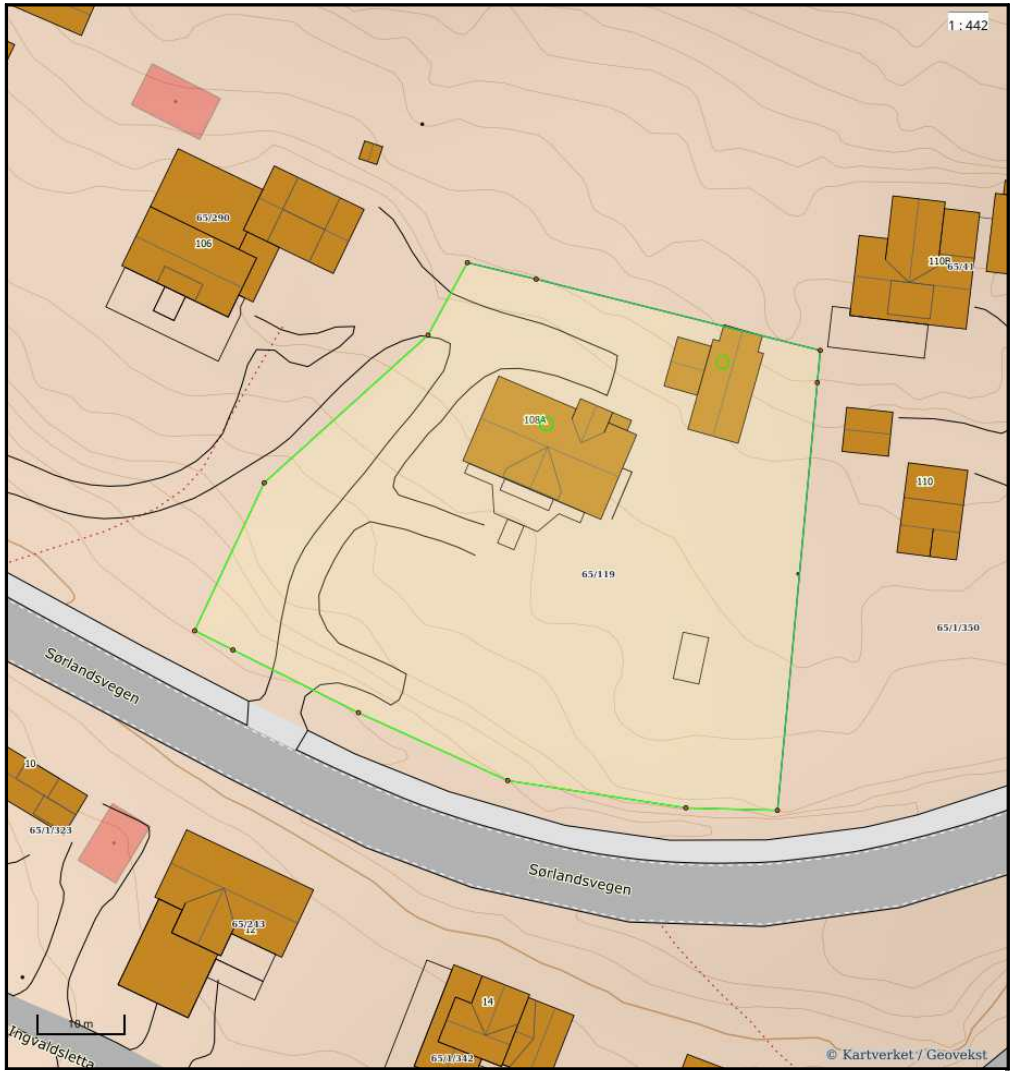


ambita

# Matrikkelkart

| Kommune | KNR | GNR | BNR | FNR | SNR |
|---|---|---|---|---|---|
| Hemnes | 1832 | 65 | 119 | 0 | 0 |

**Oversiktskart**

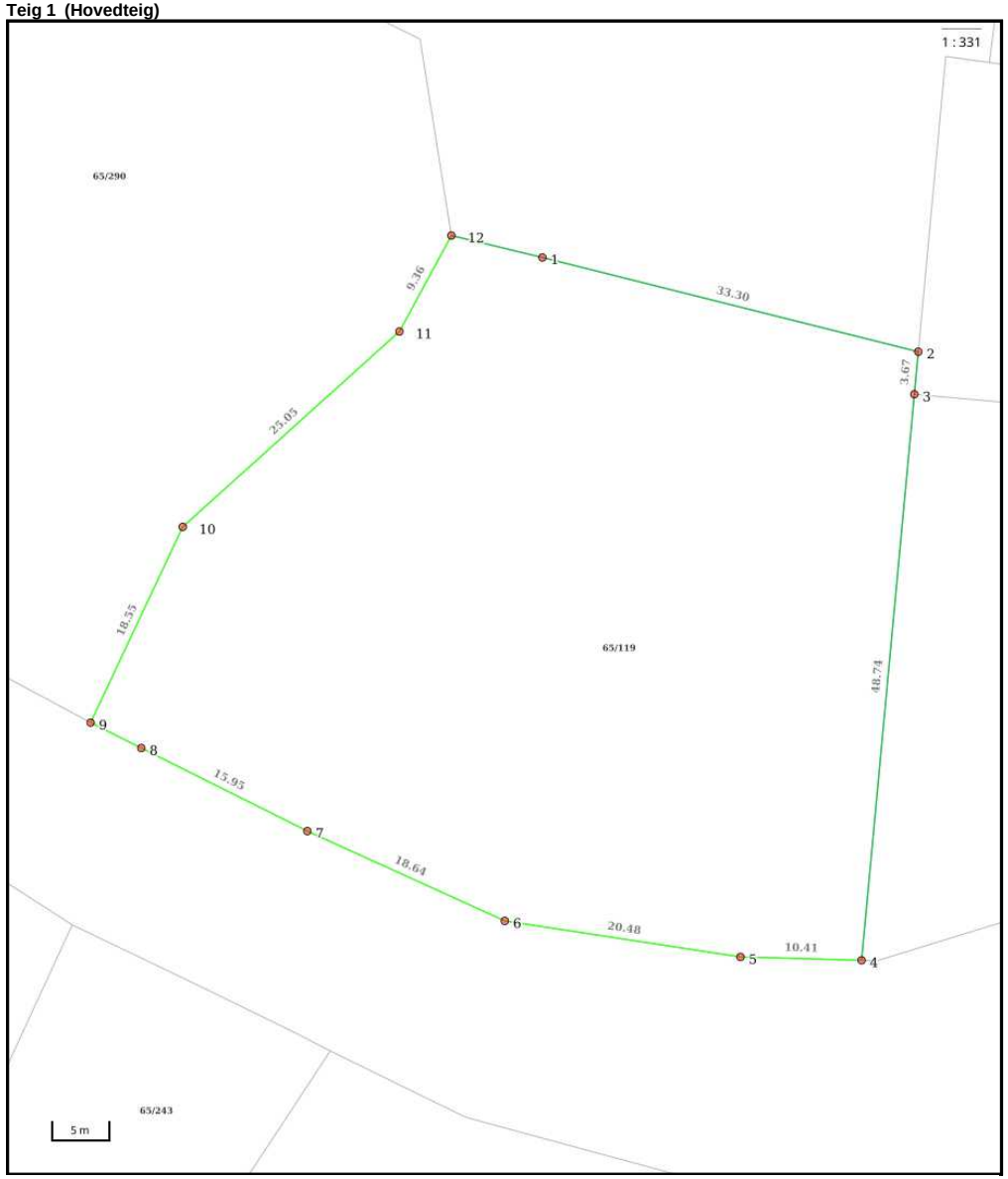



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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

**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring







## Areal og koordinater

**Areal:** 3 048,10m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33

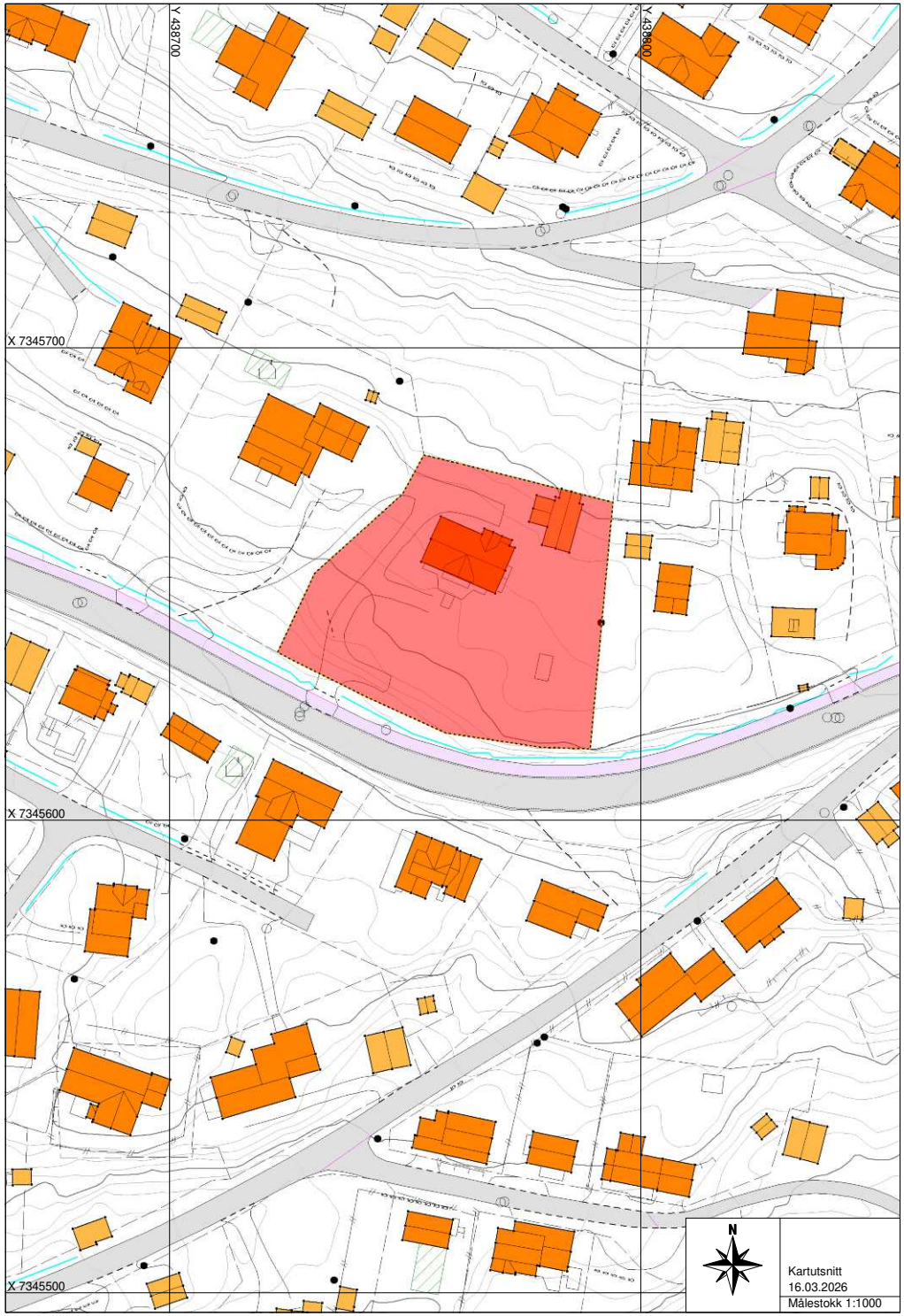
### Ytre avgrensing

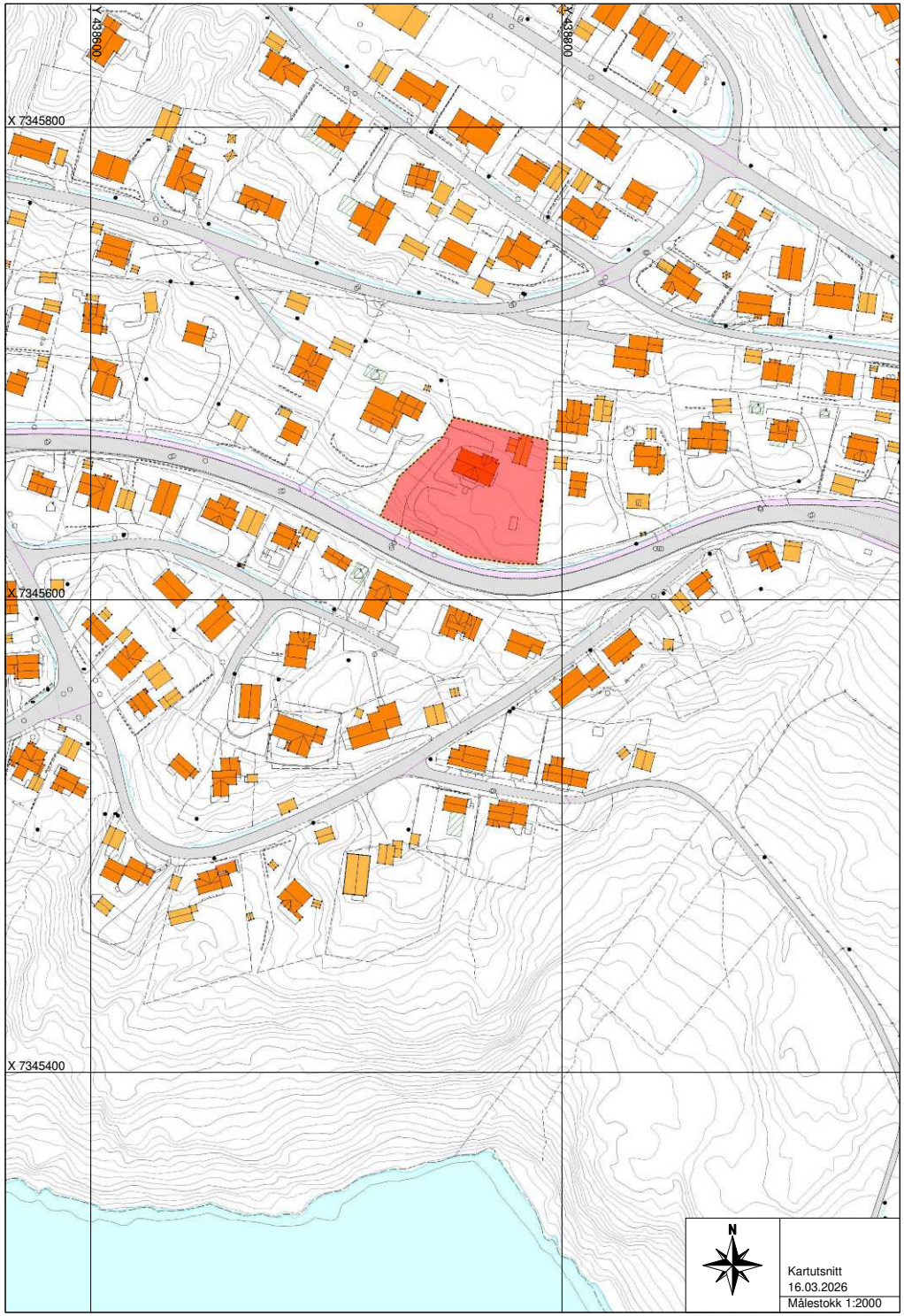
| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7 345 675,42 | 438 761,83 | 33,30m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 7 345 667,34 | 438 794,13 | 3,67m | Terrengmålt | 13 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 7 345 663,69 | 438 793,79 | 48,74m | Terrengmålt | 13 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 7 345 615,16 | 438 789,26 | 10,41m | Beregnet | 4 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 7 345 615,45 | 438 778,85 | 20,48m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 4 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 7 345 618,54 | 438 758,60 | 18,64m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 4 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 7 345 626,24 | 438 741,63 | 15,95m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 4 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 7 345 633,36 | 438 727,36 | 4,86m | Beregnet | 4 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 9 | 7 345 635,54 | 438 723,01 | 18,55m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 10 | 7 345 652,32 | 438 730,92 | 25,05m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 11 | 7 345 669,07 | 438 749,54 | 9,36m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 12 | 7 345 677,30 | 438 754,01 | 8,05m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

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

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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


Y 438700
Y 438800
X 7345700
X 7345600
X 7345500
N
Kartutsnitt
16.03.2026
Målestokk 1:1000


Y 438600
Y 438800
X 7345800
X 7345600
X 7345400
N
Kartutsnitt
16.03.2026
Målestokk 1:2000

KommuneplanVKdp Hemnesb'esten 2gang

## Opplysninger - Kommunedelplan Hemnesberget 2002-2005

1. Ældre reguleringsplaner er å forstå som utfyllende og supplerende i forhold til denne plan når det er samsvarende arealbruksformål. Kommunedelplanen er bestemmende når det ikke er samsvarende arealbruksformål.

2. Forurensningsdekret (hd) med forskrifter og grunneiover. (gf) gjelder uavhengig av pbl hvi påligger alle en "plikt til å unngå forurensning" og forurensning fra industri er tillatt uten særskilt tillatelse, både når den "ikke medfører nevneverdige skader eller ulemper" (§8, 3. ledd) Særskilt tillatelse kan gis etter søknad til forurensingsmyndigheten. Gi sier: "Ingen må bygge eller sette i verk noko som urimeleg eller unødvendig er til skade eller ulempe på grannelegedom" (§2).

3. Statskog har administrativ fredet ei bak og ei eks vei prestegården (se DN-rapport 1992-1) (TM 3/1-02).

Se ellers opplysninger til kommuneplanens arealdel.

## Bestemmelser - Kommunedelplan Hemnesberget 2002-2005

### KAP I RETTSBESTEMMELSER FOR PLANOMRÅDET

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

For anlegging og utforming av nåværende eller regulertoffentlig trafikkareal er det tilstrekkelig med godkjent bebyggelsesplan før utbygging starter

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

I planområdet skal det ikke finne sted tiltak etter pbl § 93 før det er etablert veg, vann, avløp ogel- og teledistribusjon. Ny el.- og teleforsyning skal etableres med jordkabel. Ny trafo skal ha kledning i tre og ha en utforming som harmonerer med nabobebyggelsen. Avkjørsel skal anlegges med stikkrenne med diameter minst 20 cm eller annen av kommunen godkjent løsning som hindrer utvasking ogneddomming av areal

### KAP II OMRÅDER FOR BOLIG MED TILHØRENDE ANLEGG

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

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

I områdene BA3 og BA4 kan det ikke tillates tiltak etter pbl § 93 før området omfattes avbebyggelsesplan.

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

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

$BYA_{tomt}$=25% for areal innenfor BA1 og BA2 som omfattes av reguleringsplanene Ytteråsen, Ingvaldsletta, Sentralskolen Rønningen, Langbakken, Myra og Juvika. Garasje kan bygges med areal inntil 50 m², avstand til nabogrense kan være 1 meter, gitt bygningstekniskeres bestemmelser. Ved oppføring av ny bolig, ved hovedombygging av bolig (pbl. §87) og ved bruksendring til bolig skal det anlegges garasje/parkeringsplass for minimum to biler per boenhet

Tilbygg og endring av fasade og tak skal gjøres slik at den enkelte bygnings og områdets karakter opprettholdes det kan gjelde valg av kledning, teksturer, vinduinndeling, vindskier, belisting, fargevalg og annet ytre dekor. Garasje og uthus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset boligenhet. For nærmere beskrivelse av "bygningens og områdets karakter" vises til Stedsanalyse for Hemnesberget.

Nye boliger kan være enmannsboliger, generasjonsboliger og tomannsboliger. Det skal legges vekt på at områdets karakter opprettholdes ved valg av type bolig, møneh øyde, sekstil, gesims og mønehøyde, takform, kledning, takdekke, vinduer, vindskier, stakitt og annet ytre dekor.

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

### KAP III SENTEROMRÅDE

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

Bruksformål i senterområde kan være friområde/park, bolig med tilhørende anlegg, forretning, kontor, museum, overnattings- og bevertningsbedrift, bensinstasjon/bankingsanlegg, bevaringsområde eller en kombinasjon av disse, samt kommunaltekniske anlegg, parkeringsplass,caravan-, og bobilopnstilling, småbåthavn og offentlig trafikkområde.

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

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

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

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

### KAP IV OMRÅDER FOR ERVERVSBEBYGGELSE OG OFFENTLIG BEBYGGELSE

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

Bebyggelsesplan kreves for tiltak etter pbl §95, 1. ledd, punkt a med BA > 200m² eller BYA > 50%.

### KAP V ANDRE BYGGEOMRÅDER

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

I områdene FB1, FB2 og FB3 kan det oppføres mindre med grunnflate innitil 4.0x8,0 meter og saltak. For tiltaket godkjennes skal det være opparbeidet minimum en parkeringsplass for hver båtenhet.

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

I område FB5 kan det føres opp 3 fritidsboliger og 1 kai med kaibua. Kaibua kan bygges som naust. For fritidsbolig med tilhørende uthus kan bebygd areal ikke overstige 80 m², maksimal gesimshøyde er 3,3 m, maksimal mønehøyde er 5,5 m. Fritidsbolig skal ha saltak med takvinkel 20-35 grader. Hovedmønet skal orienteres parallelt med det omliggende terrengets høydekurver. Minste avstand til høyeste høyvann målt i horisontalplanet skal være 20 m. Nåværende torreng og vegetasjon skal bevares så langt råd.

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

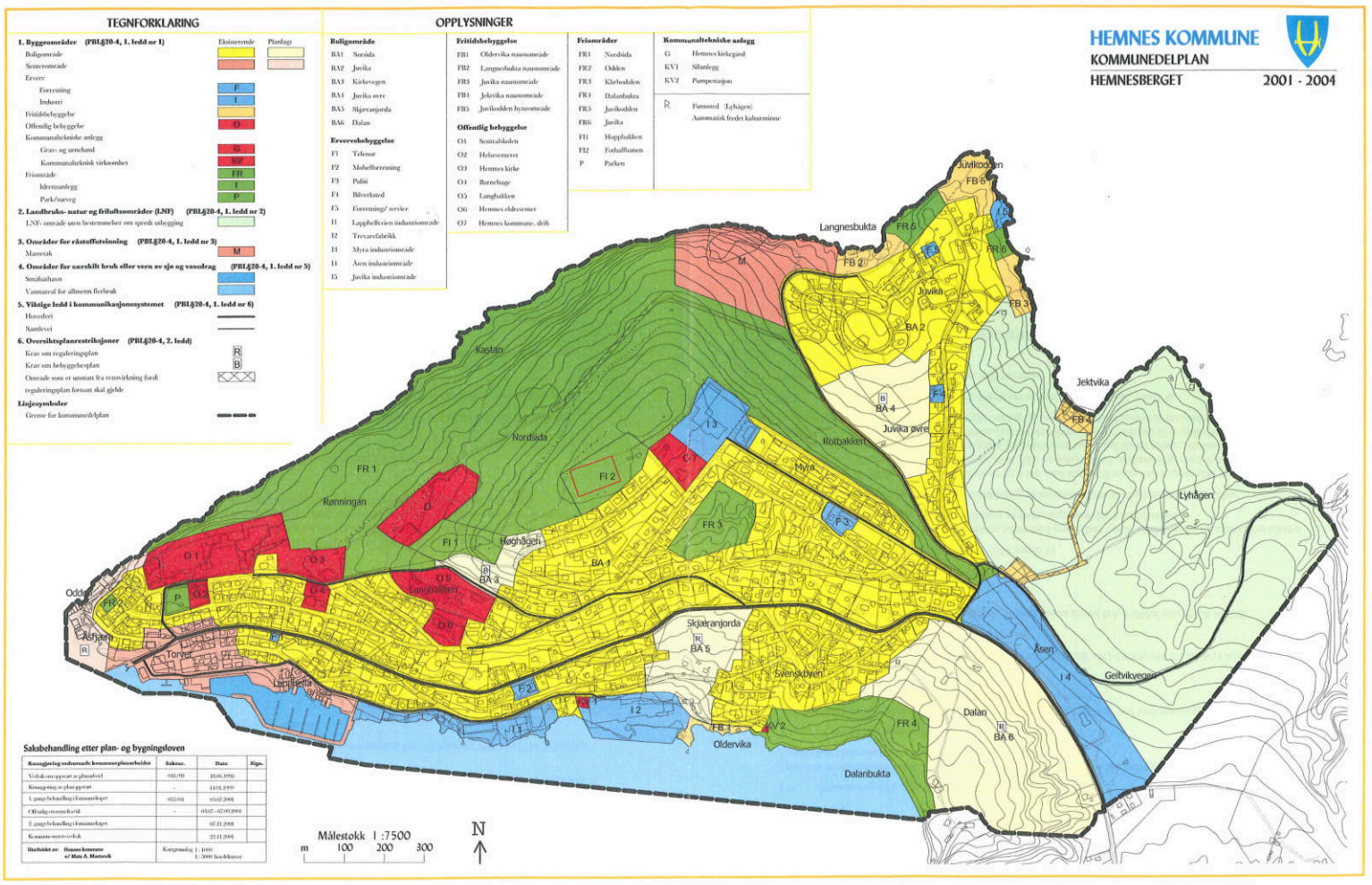
Følgende reguleringsplan gjelder; fektvika naustområde.

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

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

Det kreves reguleringsplan for tiltak etter pbl § 93 tillates. Massetaket skal drives i henhold til en driftsplan, som godkjennes av Bergvesenet i samråd med det faste utvalg for plansaker





# MÅLEBREV

med grensejustering

Kommune
1832
**Hemnes**

INNKOMMET
RANA TINGRETT

J.nr. 04/1476
Målebrev nr. 26S071
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

**Målebrev over**

| | Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|
| Eiendom | 65 | 119 | |
| | Bruksnavn / adresse: 8640 Hemnesberget | | |
| Areal | 2850,5 m² | | |

**Delingsloven § 4-2 første ledd**
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

**I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning**

| | |
|---|---|
| Dato for forretningen | 23.05.2005 |
| Rekvirent | OVF v/Statskog Nordland |
| Bestyrer | Kjetil Sjåvik |
| Forretning | Delingsforretning over en parsell av gnr. 65 bnr. 1, Hemnes Prestegård i Hemnes. Festetomt nr. 353 av gnr. 65 bnr. 1 skal utgå og erstattes av denne eiendomstomt. |

**Underskrift**

| Sted | Dato | Underskrift | Underskrift |
|---|---|---|---|
| Korgen | 10.6.2005 | Håkon Økland<br>Enhetsleder | Kjetil Sjåvik<br>Ingeniør |

**GAB**
Registreringsstempel

HEMNES KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten
8646 Korgen

**Tinglysing** (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel

TINGLYST
30 AUG. 2005
RANA TINGRETT
DAGBOKNR.: 3841

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

Doknr: 3841 Tinglyst: 30.08.2005 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GEMINI

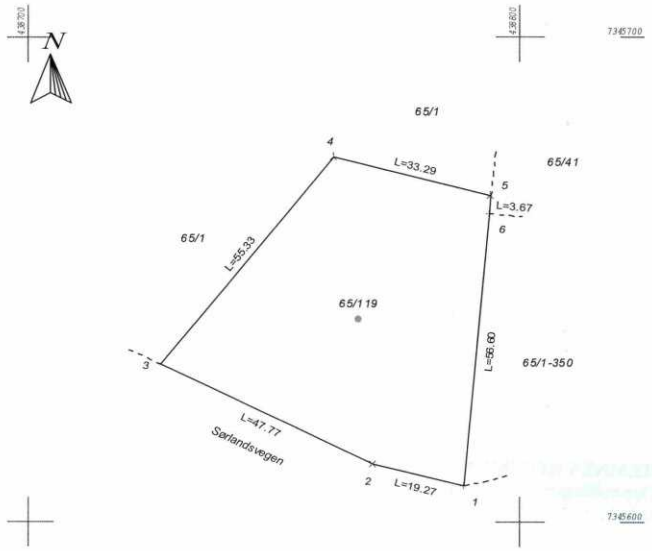


# MÅLEBREVKART

| Gnr. | Bnr. | Festenr. |
|---|---|---|
| 65 | 119 | |
| Representasjonspunkt: N 7345642 Ø 438767 | | |
| Kartblad: EUR89 33 33-1-490-280-32 | X Landsnett | |
| Målestokk: 1 : 1000 | Areal: 2850,5 m² | |

J.nr. 04/1476
Målebrev nr. 26S071

| Punkt | N-koord | Ø-koord | Lengde | Radius | Beskrivelse |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7345607,33 | 438788,53 | 19,27 | | Fjellmerke |
| 2 | 7345611,97 | 438769,83 | 47,77 | | Fjellmerke |
| 3 | 7345632,62 | 438726,76 | 55,34 | | Umarkert grensepunkt |
| 4 | 7345675,42 | 438761,83 | 33,29 | | Jordmerke |
| 5 | 7345667,34 | 438794,13 | 3,67 | | Jordmerke |
| 6 | 7345663,69 | 438793,79 | 56,61 | | Jordmerke |



# Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613 765 421
Vedlegg: Ja

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

**Rekvirent av tinglysing**

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 846316442 | HEMNES KOMMUNE | Sentrumsveien 1, 8646 KORGEN |

**Rekvirent(er) av forretning**

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 970955569 | OPPLYSNINGSVESENETS FOND | | Postboks 535 Sentrum, 0105 OSLO |

**Avgivereiendom(mer)**

| Knr | Gnr | Bnr | Arealendrin | Eierforhold | Navn / Matrikkelnr | Bruksenhe | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1832 | 65 | 1 | -377.3 | Hjemmelshaver | OPPLYSNINGSVESENETS FOND | | Postboks 535 Sentrum, 0105 OSLO | 1 / 1 |

**Mottakereiendom(mer)**

| Knr | Gnr | Bnr | Arealendrin | Eierforhold | Navn / Matrikkelnr | Bruksenhe | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1832 | 65 | 119 | 377.3 | Hjemmelshaver | SANDE SIV | | SØRLANDSVEGEN 108 B, 8640 HEMNESBERGET | 1 / 1 |

**Er arealet som overføres bebygd**

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

02.10.2023 12:41

Side 1 av 1

Doknr: 1093245 Tinglyst: 05.10.2023
STATENS KARTVERK



# Erklæring om arealoverføring

Opplysningene i feltene 1-3 registreres i grunnboken

**1. Matrikkelenheten**

| | Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. |
|---|---|---|---|---|
| **Avgivende matrikkelenhet:** | 1832 | Hemnes | 65 | 1 |
| **Mottakende matrikkelenhet:** | 1832 | Hemnes | 65 | 119 |

Oppgi arealet/volumets størrelse i $m^2/m^3$

377,2

Omfatter overdragelsen ideell andel i et tinglyst realsameie eller jordsameie? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, må andelens størrelse angis:

Størrelse ideell andel:

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebygd ☒ 2 Ubebygd

Bruk av areal/volum:

☒ **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**

Oppgi kjøpesummen som faktisk er betalt for arealet/volumet

kr 84 870,-

Omsetningstype

☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Annet

**3. Avgiftsgrunnlag**

Oppgi arealet/volumets markedsverdi

kr 84 870,-

**Underskrifter og bekreftelser på neste side**

**4. Erklæring om sivilstand m.v. for grunneier til den avgivende matrikkelenheten**

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

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

**2. Er grunneierne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som grunneiere?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

**3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

**5. Underskrifter og bekreftelser fra grunneier til den avgivende matrikkelenheten**

| Dato | Sted | |
|---|---|---|
| 14.09.2023 | Oslo | |
| Fødselsnr./org.nr. | Grunneiers underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| 970955569 | | Opplysningsvesenets fond v/ Kristina Haugli |

Som grunneiers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

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

| 1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |
| Adresse | |
| | |
| 2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| | |
| Adresse | |
| | |

**6. Underskrift fra grunneier(e) til den mottakende matrikkelenheten**

| Dato | Mottakende grunneiers underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| 21.09.23 | Siv Sande | Siv Sande |





** Denne siden fylles ut dersom avgivende og/eller mottakende matrikkelenhet er bortfestet i sin helhet*

**7. Erklæring om sivilstand m.v. for fester av den avgivende matrikkelenheten**

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

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må også spørsmål 2 besvares.

**2. Er festerne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som festere?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares.

**3. Gjelder overdragelsen matrikkelenhet som brukes som felles bolig med ektefelle(r)/registrerte partner(e)?**

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja må ektefellen(e)/registrert partner(e) samtykke i overdragelsen.

**8. Underskrifter og bekreftelser fra fester av den avgivende matrikkelenheten**

| Dato | Sted | |
|---|---|---|
| | | |
| Fødselsnr./org.nr. | Festers underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| | | |

Som festers ektefelle/registerte partner samtykker jeg i overdragelsen

| Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

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

| 1. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|
| | |
| Adresse | |
| | |
| 2. vitneunderskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
| | |
| Adresse | |
| | |

**9. Underskrift fra fester(e) av den mottakende matrikkelenheten**

| Dato | Mottakende festers underskrift | Gjentas med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| | | |

ELGELAND KRAFTLAG A/L
- Mosjöen -




(Stpl. kr. 40,-)

Dagbok nr. 216 Hk 17
Byens arealplanvirksomhet
1

# F e s t e k o n t r a k t

Under forbehold av höyere vedkommendes approbasjon gis herved Hemnes kommune v/Helgeland Kraftlag A/L rett til å anlegge en

10 kV-kraftledning over Opplysningsvesenets Fonds eiendom i Hemnes:

Over Hemnes pg.skog g.nr. 65, b.nr. 1 : 220 m jordkabel, 590 m 10 kV-luftledning med 7 mastefester.

Over Mortenurteigen g.nr. 66, b.nr. 7 : 500 m 10 kV-luftledning med 6 mastefester.

Festet gis på følgende vilkår:

1. Festet gjelder fra 1.1. 1964 og så lenge festeren har bruk for grunnen til det oppgitte formål. Festet er uoppsigelig fra grunneierens side. Det kan av festeren sies opp med 3 års varsel.
2. Linjen stikkes etter samråd med skogforvaltningen, og det sökes herunder også tatt hensyn til mulig anlegg av skogsbilveger og taubaner for skogdrift.
3. Linjebredden skal ikke overstige 12 meter. Hvis skogforvaltningen forlanger det, må festeren eller den som bygger linjen overta skogen i linjen på rot etter vanlig prisberegning.
4. Festeren har rett til å transportere over eiendommene stolper, stein og materialer for linjens bygging og senere vedlikehold. Likeså har han rett til å ta ut stein til bygging og vedlikehold samt rett til nödvendig bardunfester utenom den ryddede gate. Festeren får rett til å felle enkelte större trær utenom den ryddede gate, hvor det på grunn av terrengforhold eller liknende kan oppstå fare for ledningen på grunn av trefall. Blir slike trær felt, skal skogforvaltningen straks varsles, og trærne betales etter skogforvaltningens takst.

65-1

5. Festet gir ingen rettigheter i statsskogen utenom det som ovenfor er nevnt.
6. Som vederlag betales kr. 4.000.- - firetusenkroner- en gang for alle. Belöpet betales til skogforvaltningen innen 1. mai 1965.
7. Den som bygger linjen eller senere eier den er ansvarlig for skader eller ulemper som måtte oppstå som följe av anlegg eller drift av linjen.
8. I tilfelle skogsdrift, hogstflatebrenning eller liknende i linjens umiddelbare nærhet skal kraftlinjens eier underrettes med minst 14 dagers varsel, slik at han har anledning til å ivareta sine interesser.
   Bortfesteren er ikke ansvarlig for eventuelle skader på kraftledningen som följe av vindfall eller andre naturskader.
9. Bortfesteren eller kjöpere av skog på rot i statsskogen har rett til driftsveger, velteplasser m.v. på den bortfestede grunn.

Jnr. 4605/65
Arkivert
20 NOV 65



10. Festeren må selv avfinne seg med mulige andre rettighetshavere til grunnen.
11. I tilfelle ledningen blir nedlagt, faller grunnen tilbake til bortfesteren.
12. Kontraktens stempling kostes av festeren. Hvis tinglysing av kontrakten önskes av det offentlige eller festeren, bærer festeren omkostningene ved denne.

Som bortfester:
Mo i Rana 11/11 1965.

SKOGFORVALTEREN I NORD-HELGELAND

Som fester:
Mosjöen 11/11-1965.

HEMNES KOMMUNE

G O D K J E N T

Stempelmerker til kr. 40 må settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra i dag.

Oslo, 25. november 1965
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

ø. Jahr

Oskar Skjærseth

# Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen**
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner 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. **Avtrekksvifter** 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 elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

## Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

## Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



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 4 600/5 200/5 500 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.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 500 kr |

**Pris gjelder for 5 år.**

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

# Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.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.

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260050 / Julie Solheim-Jensen, tlf. 414 97 920
Sørlandsvegen 108 A og B, 8640 Hemnesberget.
Gnr. 65, Bnr. 119, Hemnes kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

## Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 87260050
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

Julie Solheim-Jensen
Eiendomsmegler MNEF

414 97 920
julie.solheim@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no