

Velkommen til

Breivikveien 20, 8643 Bjerka

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Breivikveien 20
8643 Bjerka

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1953
Etasje	2
BRA/BRA-i	328 / 258 m²
Soverom	5

Energimerke 

Velkommen til Breivika og Breivikveien 20 - et fredelig og vakkert område i Bjerka, hvor naturen møter komfort og muligheter. Her presenteres en sjelden mulighet: en romslig enebolig med en praktisk og innbydende bolig-/utleiedel. Perfekt for deg som ønsker god plass, naturnær beliggenhet og mulighet for ekstra inntekt eller generasjonsbolig.

Beliggenhet - Et pusterom i hverdagen!
Breivika ligger idyllisk til ved vakre fjorder og frodige skoger, med kort vei til Bjerka sentrum. Her får du det beste av to verdener: ro og naturskjønnhet, samtidig som du har tilgang til dagligvarebutikk, skole, barnehage og kollektivtransport. Området er kjent for sitt gode naboskap og trygge oppvekstmiljø - et sted hvor både store og små trives.

Denne eiendommen i Breivika er mer enn bare en bolig - det er et sted du kan vokse, skape minner og leve godt. Med fleksibel planløsning, utleiemuligheter og naturskjønn beliggenhet, er dette en investering i både livskvalitet og økonomi.

Sees på 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!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

+47 950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Breivikveien 20, 8643 Bjerka

Registerbetegnelse
Gnr. 51, Bnr. 86, Hemnes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 600 000,-
Omkostninger	kr	91 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 691 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 691 090,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 90 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 91 090,- 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 7 952,- pr. år 2025
De kommunale avgiftene fordeles slik:
Vann kr 7 264
Branntilsyn, feiing kr 687
Ingen eiendomsskatt

Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann og feiing/branntilsyn Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 13 622,- pr. 2025
Husholdningsrenovasjon. 4 terminer pr. år.
Type abonnement/tank: Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva kr 4 002
Siste tømming 12.11.2024
Tømmefrekvense 2-årlig
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: 258 m²
BRA - e: 70 m²
BRA totalt: 328 m²
TBA: 98 m²
GUA: 382.00 m²
ALH: 54.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje opprinnelige del: BRA-i 55 kvm, TBA 5 kvm, GUA 55 kvm
Loftetasje opprinnelige del: BRA-i 34 kvm, ALH 6 kvm, GUA 40 kvm
Kjeller opprinnelige del (Ikke måleverdig): ALH 43 kvm, GUA 43 kvm.
1.etasje tilbygd del: BRA-i 120 kvm, BRA-e 5 kvm, TBA 93 kvm, GUA 125 kvm
Loftetasje tilbygd del: BRA-i 49 kvm, ALH 3 kvm, GUA 52 kvm

Tilleggsbygninger
Garasje- og uthusbygg: BRA-e 65 kvm, ALH 2 kvm, GUA 67 kvm

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
5
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
Parkering i garasje, carport og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 958 m² på eiet tomt.
Flat opparbeidet tomt med plen og store terrassearealer. Gruset gårdsplass mellom bolig og garasjebygg.
Tomtearealet er hentet fra målebrevet.

Byggeår
Boligen 1953 og tilbygd 1992, 2000, 2014 og 2025. Garasje 1994, utvidet 1997 ifølge selger/kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:
1. etasje opprinnelige del: Entré/gang, Trappegang, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken m/ spisestue og Stue.

1. etasje tilbygd del: Entré/gang, Soverom, Trapperom, Bod, Stue, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Bad/vaskerom, Bi-inngang via garasje/carport, Garasje u/ port og Bod m/ utv. adkomst.

Loftsetasje opprinnelige del: Trappegang, Mellomgang og 2 soverom.
Kjeller opprinnelige del (ikke måleverdig): 3 Uinnredet kjellerrom.

Loftsetasje tilbygd del: Trappegang, Toalettrom, Stue m/ kjøkken, Soverom 1 m/ garderobe og Soverom 2 m/ hemsloft.

I tillegg medfølger garasje- og uthusbygg.

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

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

Det finnes diverse bygningstegninger fra 1992, 2000 og 2014, men enklere beskrevet og forklart gjelder følgende:
- Opprinnelig bolig ble i 1992 tilbygd med entré og takoverbygd inngangsparti. Det finnes tegninger på dette i kommunes arkiv, men ingen ferdigattest.
- I 2000 ble boligen tilbygd med en helt ny boligdel over 2 plan. Det finnes godkjente tegninger av både hovedetasjen og loftsetasjen, samt ferdigattest på tilbygget. Men dagens entré/inngangsparti er bygd lengre ut mot veien (ca. 2,5 meter) enn hva de godkjente tegningene sier. Det bemerkes også at de godkjente tilbyggstegningene viser en dør mellom opprinnelig del og tilbygd del, men denne er nå "kledd igjen" ifm. bruksendringen som ble foretatt i 2013, se neste punkt.
- I 2013 ble det sendt inn en endringsmelding til kommunen vedrørende bruksendring av to rom i den tilbygde delen. Her ble da "mellomgang" mellom boligene bruksendret til et kjøkken, mens det andre rommet i denne mellomfløyen, kalt "rom" på tegningen, ble bruksendret til et bad/våtrom. Bruksendringen er mottatt og stemplet/registrert hos Hemnes kommune.
- I 2014 ble den tilbygde boligen tilbygd med en garasje/carport (på tegningen godkjent som garasje).
Tilbygget er godkjent, men garasjen er bygd lengre ut mot veien (ca. 2,5 meter) enn hva de tegningene tilsier, dvs. i flukt med øvrig fasade/inngangsparti som også er bygd tilsvarende lengre ut enn tegningene tilsier. Det må også nevnes at garasjen er godkjent som garasje, men at den p.t. ikke har port og fremstår i praksis som en carport.
- I 2025 ble den tilbygde boligen tilbygd med en bi-inngang
(mellomgang mellom garasje og bolig) samt et bad/vaskerom i tilknytning trapperommet som også forbinder 1. etasje og loftsetasje. Dette tilbygget er ikke byggesøkt.
Eier ønsker å presisere at det er hun som har bygd carporten/garasjen i ca. 2014, som nevnt over. Eier opplyser også at det er hun som har bygd ut inngangspartiet/gangen pluss soverommet ut mot veien. Eier har ikke byggfaglig utdanning som snekker. Til orientering.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Opprinnelig garasje/uthus ble revet av nåværende eier på begynnelsen av 90-tallet og nytt ble "uthus/vedbod" ble søkt om i 1994 (godkjent av kommunen 29.08.1994). I 1997 ble uthusbygget utvidet med et par garasjer på til sammen om lag 50 m2 og tegningen er stemplet av kommunen med "SAK- 03/633. Det finnes ikke ferdigattest på garasjen.
Ferdigattest finnes ikke på garasjen, verken fra byggeår ellet tilbyggår.
Det bemerkes at i bakkant av garasjen er det laget et lite tilbygg på ca. 2,2 meter lengde og 1 meter bredde. Tilbygget har til hensikt å få draget på bil-tilhenger eller en campingvogn lengre inn i bygget slik at man får inn eksempelvis en campingvogn. Tilbygget er lavt, dvs. har ikke måleverdig romhøyde, og tilbygget er ikke byggesøkt. Tilbygget går også utenfor egen tomtegrense, dvs. bygd inn på gnr 51 bnr 11.
Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. dette.

Standard
Boligen fremstår som normalt/godt vedlikeholdt. En del oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde/slitasje og feil/mangler. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

KJØKKEN 1. etasje, opprinnelig del:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt panel og malt tapet.
Himling er tekket med malt panel.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter.
Lamineret benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

KJØKKEN 1. etasje, tilbygget del:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt panel.
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med profilerte fronter.
Malte laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

KJØKKEN Loftsetasje, tilbygget del:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt panel.
Himling er tekket med malt panel og malte plater.
Kjøkkeninnredning med malte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Avløpet fra oppvaskkummen blir ledet til sluk i gulvet i tilstøtende toalettrom.
Kjøkkenet har ikke komfyr/koketopp.

BAD/WC/VASKEROM (1. etasje opprinnelige del):
Baderommet ble sist renovert i 2008. Dokumentasjon foreligger ikke.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med mdf-himlingspanel.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
Servant med ett-greps blandebatteri. Noe treg avrenning fra servanten.
Gulvmonter toalett. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har mekanisk avtrekk via vegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.
Hulltaking ble ikke utført da rørgjennomføringer er i gulvet og det har aldri vært dusjet direkte på overflatene.
Det ble fuktmålt fra kjelleretasjen, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

BAD/WC/VASKEROM (1. etasje tilbygget del):
Baderommet ble sist renovert i 2008. Dokumentasjon foreligger ikke.

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett. Dusjkabinett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Heltre innredning med slette fronter. Laminert benkeplate.
Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.
Hulltaking ble ikke utført da rørgjennomføringer er i gulvet og det har aldri vært dusjet direkte på overflatene.

BAD/VASKEROM (1. etasje tilbygget del):
Våtrommet er fra 2025. Overflatene er montert av fagfolk/firma. El og rørarbeider er også utført av fagfolk/firma.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med våtromsplater og mdf-himlingspanel.
Det bemerkes at mdf-panel ikke er beregnet for våtrom. Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk fra 2025.
Bolleservant med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Åpen dusjløsning med veggmontert blandebatteri.
Rommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.
Hulltaking er ikke utført da baderommet er nyere

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med laminat, belegg og gulvbord.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom i tilbygget del.
Vegger er tekket med malt panel, malte panelplater og malt tapet.
Himlinger er tekket med malt panel, malte plater og mdf-himlingspanel.

Vannledninger:
Vannrør av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Avløpsrør:
Avløpsrør av plast.
Luftingen av kloakken er ledet til bad/wc/vaskerommet i tilbygget del. Her er det montert en vakuumventil.

Ventilasjon:
Opprinnelige del.
1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Kjeller: kjelleren har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Varmtvannstank:
2 stk. varmtvannsberedere av merket Høiax på ca. 200 liter av nyere dato, plassert i kjeller under opprinnelige del.

Elektrisk anlegg:
Opprinnelige del.
El-skap plassert i trappegangen i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler. 40 amp hovedsikring.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Tilbygget del.
El-skap plassert i kjøkkenet. Jordfeilautomater fra 2025.
El-skap plassert i trappegangen i 1. etasje. Automatsikringer og måler.

Branntekniske forhold:
Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat i opprinnelige del.
Brannstige er montert på fasade øst utenfor opprinnelige del.

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

TG 3
Utvendig
- Terrassedør loftsetasje: Det er avvik: Døren subber mot karm/terskel.
Det bemerkes at døren fører ut på et tak som ikke er sikret med rekkverk. TG3 settes på grunn av dette.

Innvendig
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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. Den eldste delen av boligen (opprinnelig bolig) er fra begynnelsen av 50-tallet. Planavvik/ skjevheter i gulv er i så måte veldig vanlig. I 1. etasje ble det i mellomgangen målt 26 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 30 mm i hele rommet. I stuen ble det målt 12 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 19 mm i hele rommet. På kjøkkenet og i spisestue var det noe mindre avvik. På loftet ble det også målt planavvik/ skjevheter i gulv på mer enn enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. I den delen av boligen (opprinnelig del) gis det med andre ord TG2 med bakgrunn i standardens strenge
krav til planavvik/skjevheter. I den tilbygde delen fra 2000 ble det også målt noen planavvik/ skjevheter i gulv, riktig non en del mindre enn i den opprinnelige delen. I 1. etasje ble det i soverommet målt 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. I stuen ble det målt 7 mm avvik innenfor en diameter av 2
meter og 12 mm i hele rommet. På kjøkkenet var det i likhet med stuen kun mindre avvik. På loftet ble det også målt noe planavvik/

skjevheter i gulv, men innenfor "TG2-normen" av hva NS 3600 tillater av
tolleranseavvik. I den tilbygde delen gis det med andre ord TG2 med
bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.
Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Under befaringen ble det utført fuktmåling, og
forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes naturlig manglende fuktsperre mot grunnen relatert til byggeår. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk, men en støpt betongsåle, noe som eliminerer risikoen for råteskader i den underliggende konstruksjonen. Det er likevel viktig at fuktige kjellere er godt ventilerte og at det ikke
lagres organisk materialer i kjelelren så som trevirke, papp, tekstiler etc. Får derimot en "fuktig grovkjeller" som er godt ventilert og uten lagrede organiske materialer, så gjør den sjelden noen skader i en bolig. Til orientering
- trapper i opprinnelige del: Åpninger i rekkverk er større enn dagens
forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Tekniske installasjoner, Branntekniske forhold: Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat i opprinnelige del. Brannstige er montert på fasade øst utenfor opprinnelige del.
- Spesialrom, Loftsetasje tilbygd del, Toalettrom, Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG IU
- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det kun begrensede inspeksjonsmuligheter til en
liten del av takkonstruksjonen over opprinnelige del. Adkomst via en uisolert plate/luke i knevegg i loftsetasjen i opprinnelige del. Det samme gjelder i tilbygget del. Det ble registrert spor etter mus i opprinnelige del.

TG 2
Utvendig
- Nedløp og beslag: Det er avvik: Det bemerkes at det ikke er snøfangere på taket. Dette var et krav når tilbygget del ble oppført.
- Veggkonstruksjon: Det er avvik: Stedvis tilfredsstillende musebånd under ytterkledningen i opprinnelig del. Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledningen i tilbygd del. Nåværende eier opplyser å aldri registret lyder eller spor av mus i tilbygd bolig hvor hun selv bor. Under befaringen ble det dog registrert spor etter mus
(muselort) på kaldloftet utenfor kneveggen i opprinnelige del, og det er følgelig usikkert mht. hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner. Disse sporene av mus (muselort) kan for øvrig også være av eldre årgang før opprinnelig bolig ble etterisolert i 2015. Men mus kan uansett aldri garanteres i eldre bygg iht. datidens
byggeskikk. Det bemerkes at tilbygget entre/gang, soverom og
carport i tilbygget del er oppført av eier (ufaglært). Det gjenstår også en god del utvendige malerarbeider.
- Vinduer: Det er avvik: Enkelte vinduer er noe slitte.
- Dører: Det er avvik: Opprinnelige del.
Inngangsdør: Sår i dørblad og tettepakning. Tilbygget del.
Hovedinngangsdør: Sår/skade i tettepakning.
Terrassedør, fasade nord: Ingen merknader.
Terrassedør, fasade sør: Ingen merknader.
Bi-inngangsdør: Ingen merknader.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er avvik:
Takoverbygget over terrassen mangler vindskibord, renne og nedløp, og taket er kun utvendig tekket med presenning. TG2 settes på grunn av dette.

Innvendig
- Overflater: Det er avvik: Stedvis gjenstående arbeider.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens krav tilsier at det skal være noe å holde seg på begge sider av et trappeløp.
- Dører: Det er avvik: Døren til bad/wc/vaskerom i opprinnelige del subber mot karm/terskel.
- Tekniske installasjoner, Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder for eldre røropplegg i opprinnelige del.
- Tekniske installasjoner, Avløpsrør: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen. Generelt om lufting av avløp: Lufterøret skal minimum ha samme dimensjon som hovedavløpet. På generelt grunnlag bør luftingen ligge over høyeste vannlås i boligen og monteres minst 60 cm. over eller to meter til siden for ventiler eller vinduer som kan åpnes. Vakuumventiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.
Avløpsrør i kjeller har provisoriske understøtter av tre i kjelleren.
- Tekniske installasjoner, Ventilasjon: Det er avvik: Ventiler i kjelleren mangler innvendig reguleringslokk.
- Tekniske installasjoner, Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av
varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tomteforhold, Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det ble ved befaring fuktmålt, og noe forhøyede fuktverdier ble registrert i støpt såle. Det er ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning.
Det bemerkes at innredede rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon. Så lenge en grovkjeller (ikke innredet) får lov å være en grovkjeller, så er det sjelden et stort problem om den
støpte sålen og kjellerytterveggene er noe fuktige. Det er derimot viktig at kjelleren ventilere tilfredsstillende slik at fuktig luft får anledning å luftes ut. Det er også viktig å ikke lagre treverk eller andre organiske materialer på en slik måte et dette kommer i kontakt med fukt, ei heller bygge konstruksjoner av tre (vegger, reoler etc.) som kommer i kontakt med den fuktige betongsålen og betongytterveggene.
- Tomteforhold, Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Ved befaring ble det registrert utvendig sprekk i grunnmur under bad/wc/vaskerom i opprinnelige del.
- Tomteforhold, Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Eiendommen ligger i et område med som på NVEs skredfarekart defineres som "høy".
- Tomteforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vannledninger.
- Tomteforhold, Septiktank: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Våtrom, 1. etasje opprinnelige del, Bad/wc/vaskerom, Overflater vegger og himling: Det er avvik: Fuktskader i himling. Det bemerkes at

denne typen panel ikke er beregnet for våtrom. Veggplater mangler bunnlister og tilhørende tetting ved plateender ned mot gulvet.
- Våtrom, 1. etasje opprinnelige del, Bad/wc/vaskerom, Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert Gulvet har svakt fall, stedvis flatt. Det bemerkes at baderommet ikke har noen fastmontert varmekilde.
- Våtrom, 1. etasje opprinnelige del, Bad/wc/vaskerom, Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og
rengjøring. Sluken er plassert ganske langt under dusjkabinettet.
- Kjøkken, 1. etasje opprinnelige del, Kjøkken m/ spisestue, Overflater og innredning: Det er avvik: Enkelte fronter mangler knotter/håndtak.
Stedvis svikt i hengsler. Front over ventilator subber mot ventilator.
- Våtrom, 1. etasje tilbygd del, Bad/wc/vaskerom, Overflater vegger og himling: Det er avvik: Stedvis skruehull i vegger. Veggplater er montert uten bunnlister og tilhørende tetting.
- Våtrom, 1. etasje tilbygd del, Bad/wc/vaskerom, Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet har lokalt fall mot sluk, gulvet er flatt ved døren.
Misfarging i belegget etter overoppheting av varmekablene.
- Våtrom, 1. etasje tilbygd del, Bad/vaskerom, Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det bemerkes at det dusjes direkte på overflate
gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett. Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har svakt fall mot sluk.

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

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: Mona Fagereng
Beskrivelse av arbeidet: Bygging av dusj og vaskemaskinrom i inngang
carport.

Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: Ronny Angelsen
Beskrivelse av arbeidet: Våtromsbelegg i dusjrom /vaskemaskinrom
carport.

Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: T/S Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Bygging av vegger /tak /gulv i dusj/vaskemaskinrom i carport.

Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: Haneseth Rørco
Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid i dusj/vaskemaskinrom samt rørarbeid i kjeller.

Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: IP Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid med dusj/vaskemaskinrom og inngang. Samt bytting av sikringer til jordfeilsikringer. Kobling av utelys terrasse m/bryter og stikkontakt. Elektrisk arbeid til varmepumpe.

Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: Killi Service
Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe montert.

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2014
Beskrivelse av arbeidet: Bygging av Carport. Og utbygg inngangsparti/ gang soverom. Innbygging av altan i 2. etasje.

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: Hvilket år ble jobben fullført: 2002
Firmanavn: Per Arne Ånonli. Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg bolig.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere.
Ja, Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Bygging av terrasse.

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen.
Ja, vann/fukt i gulv kjeller.

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

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 1996
Firmanavn: Per Arne Ånonli
Beskrivelse av arbeidet: Gravearbeid med gravemaskin. Legging av ny septik og avløp.

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

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: Killi Service

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmepumpe.

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

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret. Ja.
Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2005
Firmanavn: Illfast
Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny stålpipe i pipe.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført: 2025
Firmanavn: IP Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Bytte sikringer i sikringsskap/ el innstalasjon i dusj/vaskemaskinrom/gang. Innstalasjon i utelys terrasse bl.annet.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere.
Ja, 2002 påbygg.

Er tiltaket godkjent av kommunen. Ja, utbygg av bolig.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende.
Ja, jeg leier ut deler av huset.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter. Ja.
Er alle boenhetene godkjent av kommunen. Ja, hadde først 1 boenhet. utbygg ble boenhet 2.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Ja.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke: Taket er tekket med profilerte takplater av stål av typen Plannja Royal. Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sørøst.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av reisverk og bindingsverk av tre, isolert med 15 cm isolasjon (opprinnelige del er etterisolert). Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning.

Vinduer:
1. etasje:
Malt vendevindu med 2-lags glass fra 2006 i kjøkken
Malt vendevindu med 2-lags glass fra 1994 i spisestue.

Malt vendevindu og topphengslet vindu med 2-lags glass fra 2005 i
stue. Malt vendevindu med 2-lags glass på bad.
Loftsetasje:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2006. Vinduer i tilbygget del: I hovedsak malte vendevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 2002. Fire malte faste vinduer med 2-lags glass fra byggeår i stue.

Dører:
Ytterdører, opprinnelig del:
Inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags
isolerglassfelt.
Ytterdører, tilbygget del:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dr med 2-lags
isolerglassfelt.
Terrassedør, fasade nord: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt
fra 2018.
Terrassedør, fasade sør: Malt isolert to-føyet dør med 2-lags isolerglassfelt.
Bi-inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglass.

Balkonger/terrasser:
Liten takoverbygd altan på ca. 5,0 m2 ifm. inngangspartiet til
opprinnelig del/ fasade sør. Western veranda på 9,3 m2 foran inngangspartiet til tilbygd del/ fasade øst. Takoverbygd terrasse på ca. 15,0 m2 med utgang fra stue i tilbygd del/ fasade vest. Terrassen har liggende rekkverk. Det er støpt såle under terrassen, opplyser eier.
Store terrassearealer på til sammen ca. 69,0 langs fasade nord og
vest tilknyttet tilbygd del. Levegger mot nord.

Beliggenhet
Eiendommen ligger like nord for Bjerka i Hemnes kommune, nærmere bestemt ca. 1,3 km sør for Coop Prix på Bjerka, ca. 11 km sør for Korgen og ca. 29 km sør for Mo i Rana. Eiendommen ligger med gangavstand til både skole og barnehage, samt nevnte Coop Prix og øvrige fasiliteter på Bjerka. Eiendommen ligger vestvendt ned mot Sørfjorden, og med usjenert beliggenhet iht. andre boliger.
I øst grenser eiendommen mot mot gamle E6 som i dag kun brukes av et fåtall andre boliger som ligger langs denne veien. Mot vest grenser
eiendommen mot ei fredet strandlinje mellom tomten og Sørfjorden.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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
Kun oppvaskmaskiner medfølger i handelen.
Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1953, 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.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 1992 som gjelder tilbygg av entrè og tak over inngangsparti.
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tilak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter blant annet krav til takhøyde, lysflater, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Boligen har ferdigattest datert 09.10.2002 som gjelder tilbygg helt ny boligdel over 2 plan. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 27.05.2013 som gjelder bruksendring av to rom i den tilbygde delen. Her ble da "mellomgang" mellom boligene bruksendret til et kjøkken, mens det andre rommet i denne mellomfløyen, kalt "rom" på tegningen, ble bruksendret til et bad/våtrom.

Det foreligger godkjente bygningstegninger og tillatelse datert 10.07.2014 som gjelder garasje. Garasjen er bygd lengre ut mot veien (ca. 2,5 meter) enn hva de tegningene tilsier, dvs. i flukt med øvrig fasade/inngangsparti som også er bygd tilsvarende lengre ut enn tegningene tilsier. Det må også nevnes at garasjen er godkjent som garasje, men at den p.t. ikke har port og fremstår i praksis som en carport.

I 2025 ble den tilbygde boligen tilbygd med en bi-inngang (mellomgang mellom garasje og bolig) samt et bad/vaskerom i tilknytning trapperommet som også forbinder 1. etasje og loftsetasje. Dette tilbygget er ikke byggesøkt og det foreligger ikke tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i følge kommunen på noen av disse endringene. Dette innebærer en risiko for at eier kan få krav om å søke om ferdigattest, med påfølgende krav om evt. utbedringer. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. I verste fall kan bygningen måtte rives hvis det ikke foreligger byggetillatelse.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Garasjen.
Opprinnelig garasje/uthus ble revet av nåværende eier på begynnelsen av 90-tallet og nytt ble "uthus/vedbod" ble søkt om i 1994 (godkjent av kommunen 29.08.1994). I 1997 ble uthusbygget utvidet med et par garasjer på til sammen om lag 50 m2 og tegningen er stemplet av kommunen med "SAK- 03/633.

Ferdigattest finnes ikke på garasjen, verken fra byggeår ellet tilbyggeår.
Det bemerkes at i bakkant av garasjen er det laget et lite tilbygg på ca. 2,2 meter lengde og 1 meter bredde. Tilbygget har til hensikt å få draget på bil-tilhenger eller en campingvogn lengre inn i bygget slik at man får inn eksempelvis en campingvogn. Tilbygget er lavt, dvs. har ikke måleverdig romhøyde, og tilbygget er ikke byggesøkt.
Tilbygget går også utenfor egen tomtegrense, dvs. bygd inn på gnr 51 bnr 11.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

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

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.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Internett- og tv-leverandør
Riks TV og Telemix internett.

Adgang til utleie
Boligen har to boenheter.
Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen for utleie/beboelse.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Kommuneplanens arealdel. KA Hemnes - vedtatt i kommunestyret 13.06.06.
Formål: LNF-2 - Uten bestemmelser
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei
Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja
Kommuneplanens arealdel er under revisjon.

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift). Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen. Den mest ekstreme konsekvensen av et LNFR-område er at grunneiere ikke får lov til å bygge boligen eller hytta opp igjen etter brann.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Eiendommen har privat avløp med septiktank og slamskiller. Det foreligger godkjent utslippstillatelse fra Hemnes kommune datert 03.10.1991, men selve jobben ble først utført i 1994.
Septiktanken tømmes av HAF annet hvert år.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 549 927,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 199 707,-.

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
Mona Fagereng

Heftelser og servitutter
Leieavtale
Dagboknr.: 3224
Dato: 30.06.1997
Kan ikke framleies uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Skjøte på bebyggelse
Dagboknr.: 202
Dato: 10.02.1951

RETTIGHETSHAVER: LARSEN AKSEL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Håndgivelseserklæring
Dagboknr.: 2410
Dato: 20.09.1957
RETTIGHETSHAVER: ELEKTROKEMISK AS
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
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
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).(min. kr. 50 000)
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 13 990,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 09-08-2025 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 09.08.2025
Selgers egenerklæring, datert 12.07.2025
Energiattest, datert 09.08.2025
Bygningstegninger
Ferdigattest datert 09.10.2002
Målebrev, datert 23.10.1998
Kommunale opplysninger
Tinglyste erklæringer
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
Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig
Telefon: 950 60 110
Epost: gisle.kallestad@em1nn.no

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


20











































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.

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.













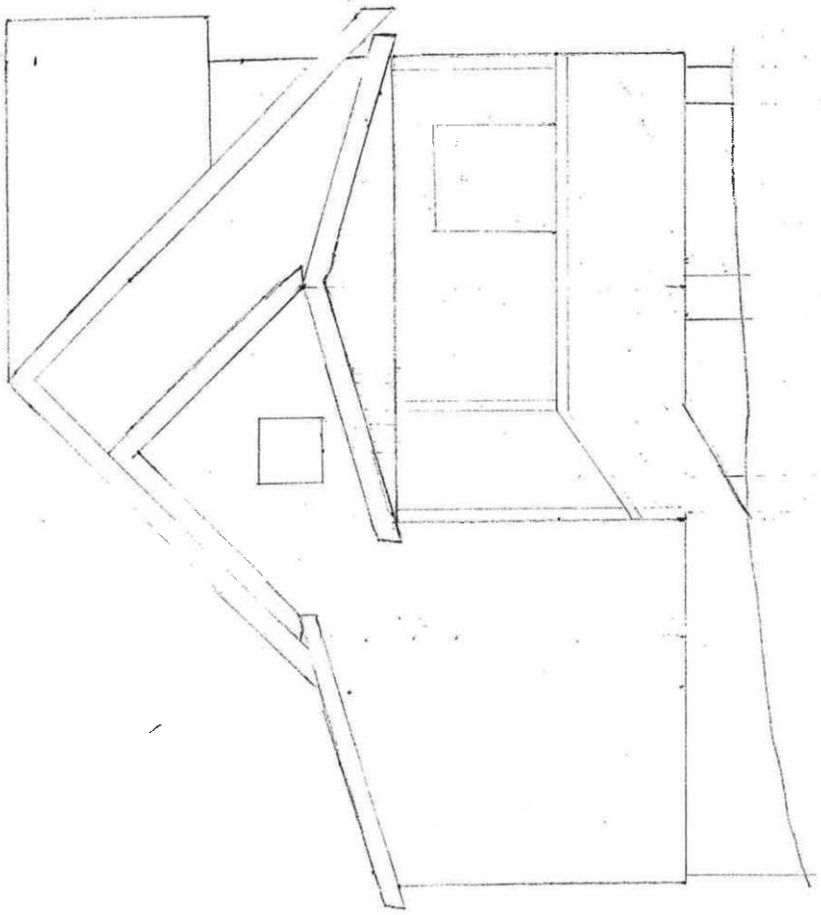


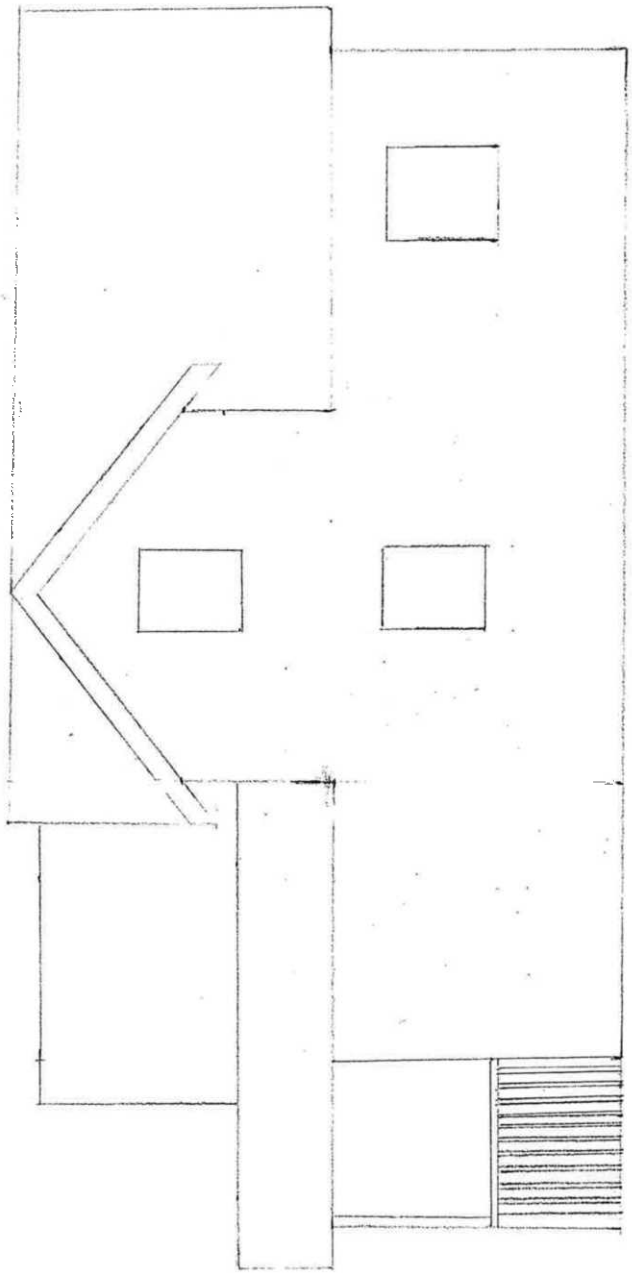


Notater

HEMMES BYGGTEKNISK
28.8.1992
ARKIV NR. 51/19-14

BD 262/92





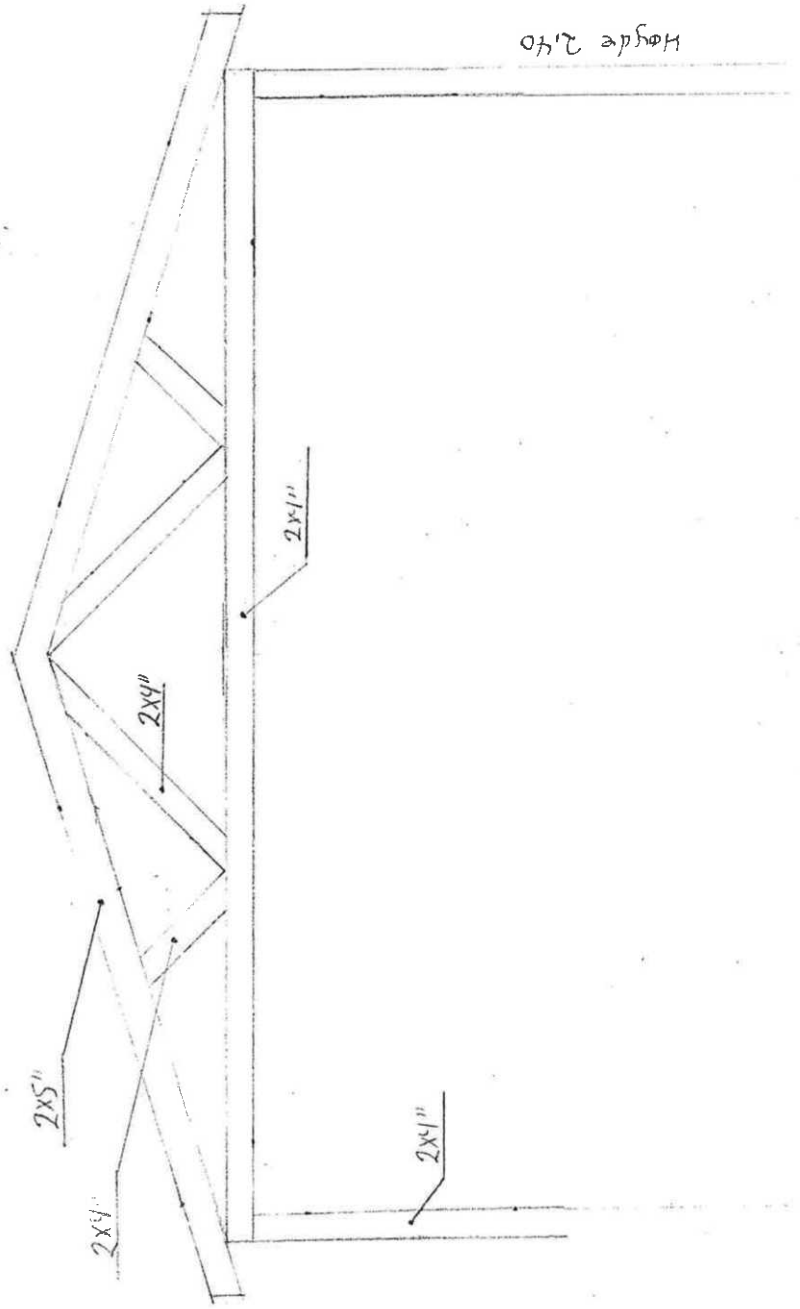
MÅLESTOKK 1:50

BD 262/92

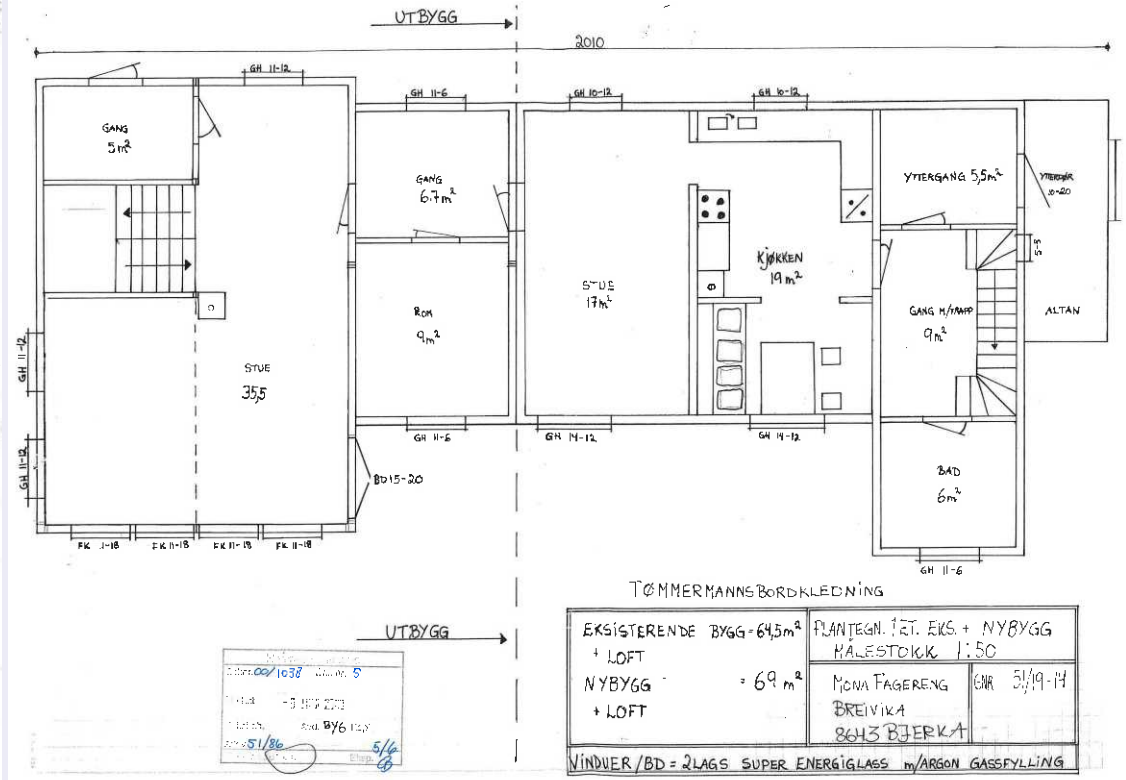
5950
6700
6900
1850
2200
2800
2600
2600
5600
B
SNITT
B
TILBYGG
VINDFANG
TILBYGG
BALKONG
MED TRAPP
SNITT
A
A
1600
4400
7800
MÅLESTOKK 1:50
BD 262/92

2x4"
2x4"
Høyde 2,40
2x5"
2x4"
2x4"
Gulvåser 2 x 6"
SNITT B-B
MÅLESTOKK 1:20
BD 262/92

MÅLESTOKK 20:1



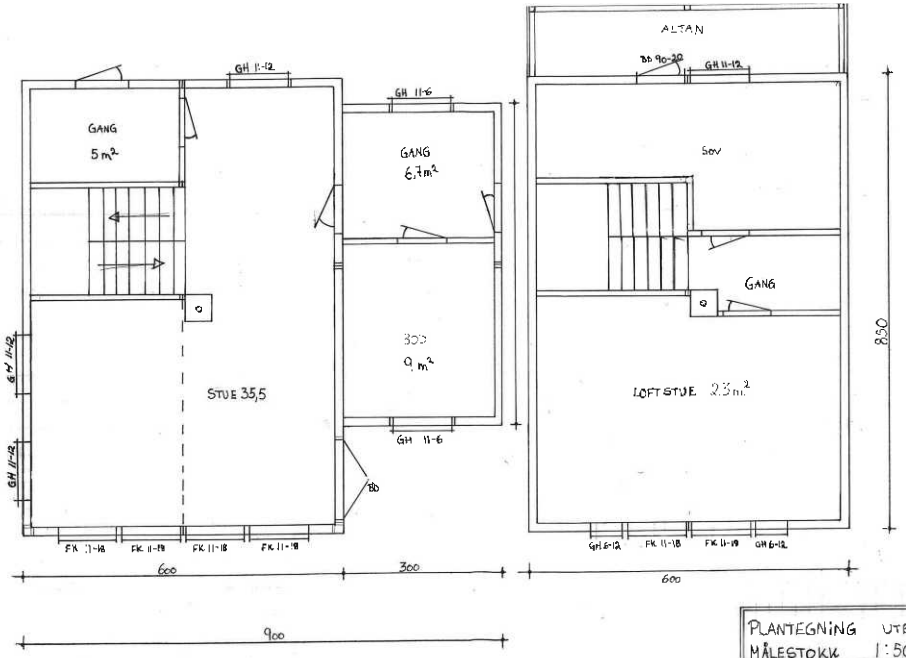
BD 262/92



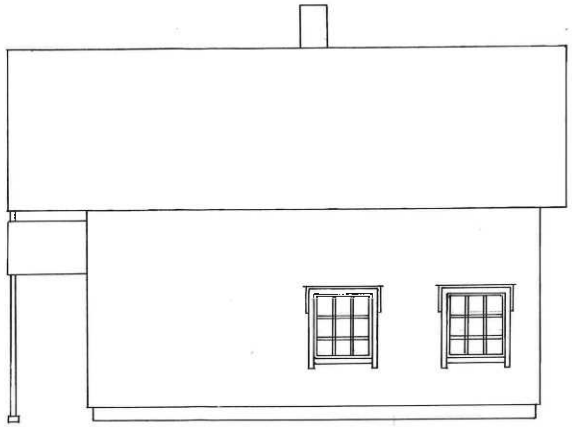
TØMMERMANNSBORDKLEDNING

EKSISTERENDE BYGG = 64,5m² + LOFT NYBYGG = 69 m² + LOFT	PLANTEGN. 1ET. EKS. + NYBYGG MÅLESTOKK 1:50
MONA FAGERENG BREIVIKA 8643 BJERKA	GNR 51/19-14

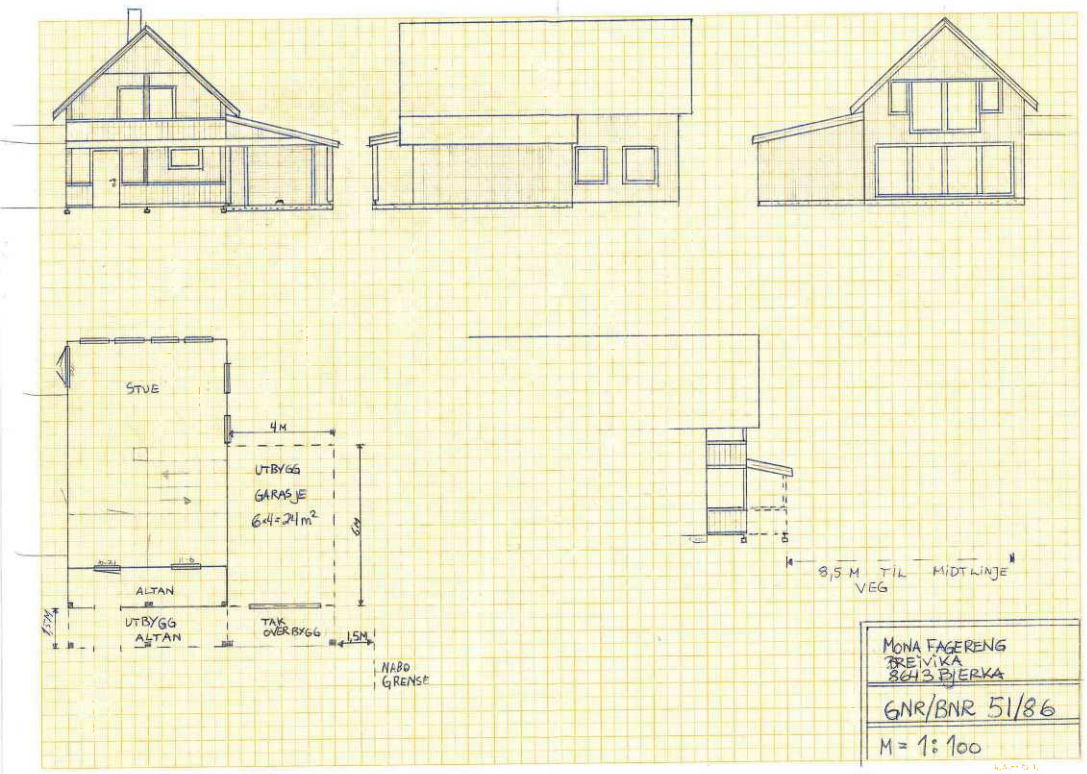
VINDUER/BD = 2LAGS SUPER ENERGIGLASS m/ARGON GASSFYLLING



PLANTEGNING UTBYGG MÅLESTOKK 1:50	
MONA FAGERENG BREIVIKA 8643 BJERKA	GNR/BNR 51/19-14 69 m² + LOFTETASJE



FASADE MÅLESTOKK 1:50	
MONA FAGERENG BREIVIKA 8643 BJERKA	GNR/BNR 51/86



Hemnes kommune
Enhet tekniske tjenester

Vår dato: 10.07.2014

Vår referanse: 14/00135-4

Vedlegg A

TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PBL § 20-2 - MINDRE TILTAK PÅ BEBYGD EIENDOM

Tillatelse er gitt for oppføring av garasje som tilbygg til boligbygning.

Spesifikasjoner:

Saksnummer : 2014/725
Søknadsdato : 21.05.2014
Vedtaksdato : 10.07.2014
Matrikkelnummer : 51/86
Bygningsnummer : 158626670-03
Adresse : Breivika, 8613 Bjerka
Tiltakshaver : Mona Fagereng, Breivika, 8613 Bjerka

Ansvar i byggesaker etter PBL § 20-2:

Tiltaket er unntatt fra kravet om bruk av ansvarlig foretak. Dette innebærer at tiltakshaver selv kan stå for utførelse, prosjektering og tilsyn. Tiltakshaver kan imidlertid velge å benytte ansvarlig foretak. Kravene om uavhengig kontroll i byggesaksforskriften (kapittel 14) gjelder ikke for tiltak som er omfattet av PBL § 20-2. Det følger av PBL § 20-2 første ledd at kommunen ikke utfører noe ansvarlig kontroll knyttet til utførelsen av valgte gjennomføringsområder og oppgaver, eller at kommunen overvåker disse etter de samme reglene. Slik kontroll inngår ikke selv om det er gebyrlagt tiltak.

Generelle vilkår som gjelder alle tillatelser etter PBL § 20-2:

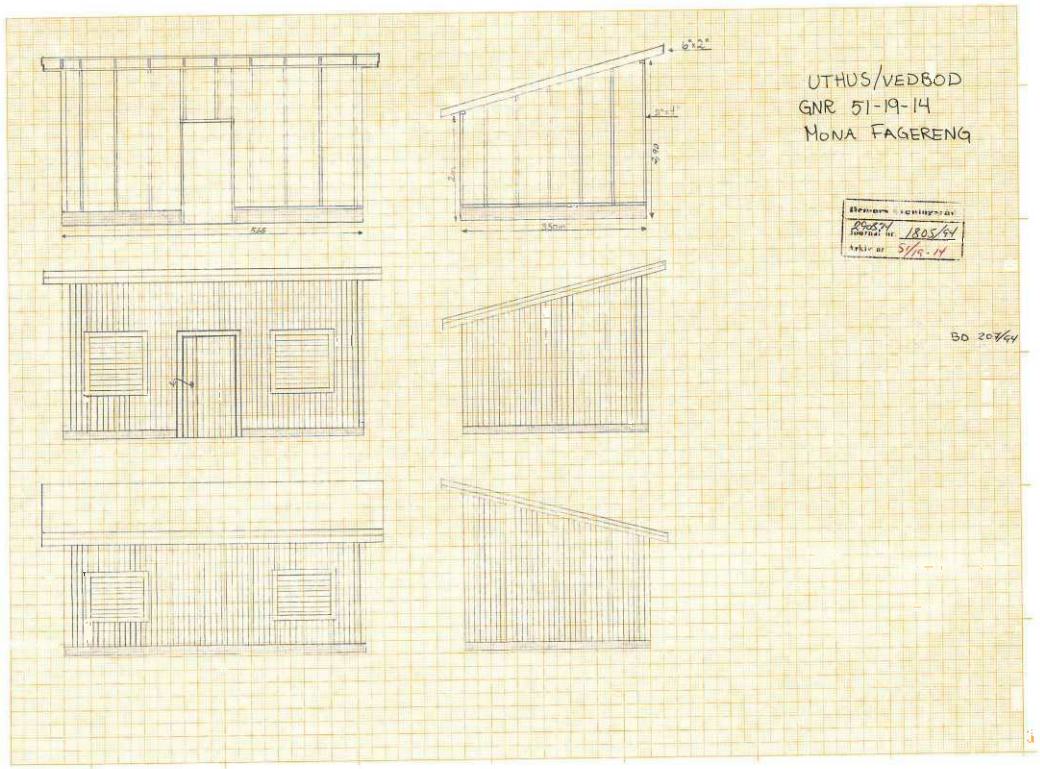
1. Med mindre annet ikke følger av vedtaket ovenfor, skal bygningsmyndighetene ved saksbehandlingen av tiltaket og ferdigattest påse at tiltaket er i samsvar med bestemmelsene i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder bestemmelser om arealbruk, estetikk, universell utforming, miljøhensyn og sikkerhet.
2. Når tiltaket er satt i gang, skal det gis melding om dette til kommunens byggingsmyndighet senest ved start igangsettingsmelding.
3. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder når tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. PBL § 21-9.
4. Når tiltaket/deler av tiltaket er ferdigstilt, må kommunen underrettes skriftlig om ferdigattest, jf. PBL § 21-10. Tillatelsen er delvis bekreftet om ferdigattest gis for deler av tiltaket, dersom disse kan tas i bruk uavhengig av resten av tiltaket. Ved søknad om ferdigattest skal det dokumenteres at byggverket er SAK10 overholdt. Bygningsmyndighetene kan i tillegg til dette vedlikeholdsdokumentet, kreve at det skal foreligge andre dokumenter for at ferdigattest kan gis.
5. Byggesaksgebyret må betales av tiltakshaver innen tidsfristen i tillatelsen forutsetter.

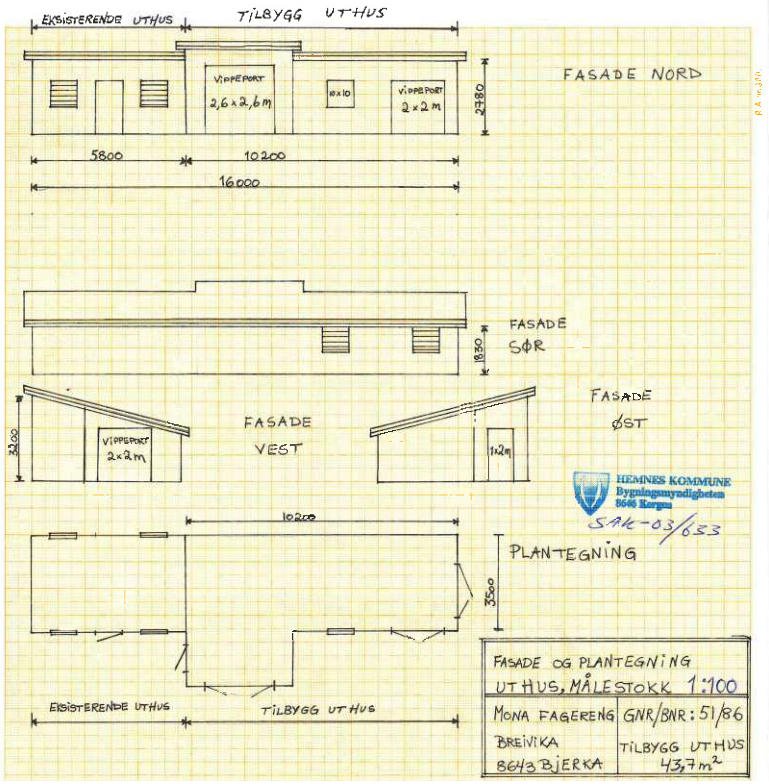
Spesielle vilkår jf. vedtak:

1. Eventuelle nødvendige lovpålagte tillatelser og bygningsmessige forhold som måtte oppstå som en følge av vedtak kan ikke medføre noen økonomisk eller annen form for forpliktelse for kommunen.

HEMNES KOMMUNE
Bygg- og eiendomsavdelingen
Bård Kongas

Kommunens stempel og underskrift


UTHUS/VEDBOD
GNR 51-19-14
MONA FAGERENG
BO 207/64


EKSISTERENDE UTHUS
TILBYGG UTHUS
VIPPEPORT 2,6x2,6m
VIPPEPORT 2x2m
FASADE NORD
5800
10200
16000
2380
FASADE SØR
1830
FASADE VEST
FASADE ØST
3200
HEMNES KOMMUNE
Byggingsmyndigheten
8646 Korgen
SAK-03/633
PLANTEGNING
3500
FASADE OG PLANTEGNING
UTHUS, MÅLESTOKK 1:100
MONA FAGERENG
BREIVIKA
8643 BJERKA
GNR/BNR: 51/86
TILBYGG UTHUS
43,7 m²

Breivika 24.05.13

Hemnes kommune
Bygningsetaten
8646 Korgen

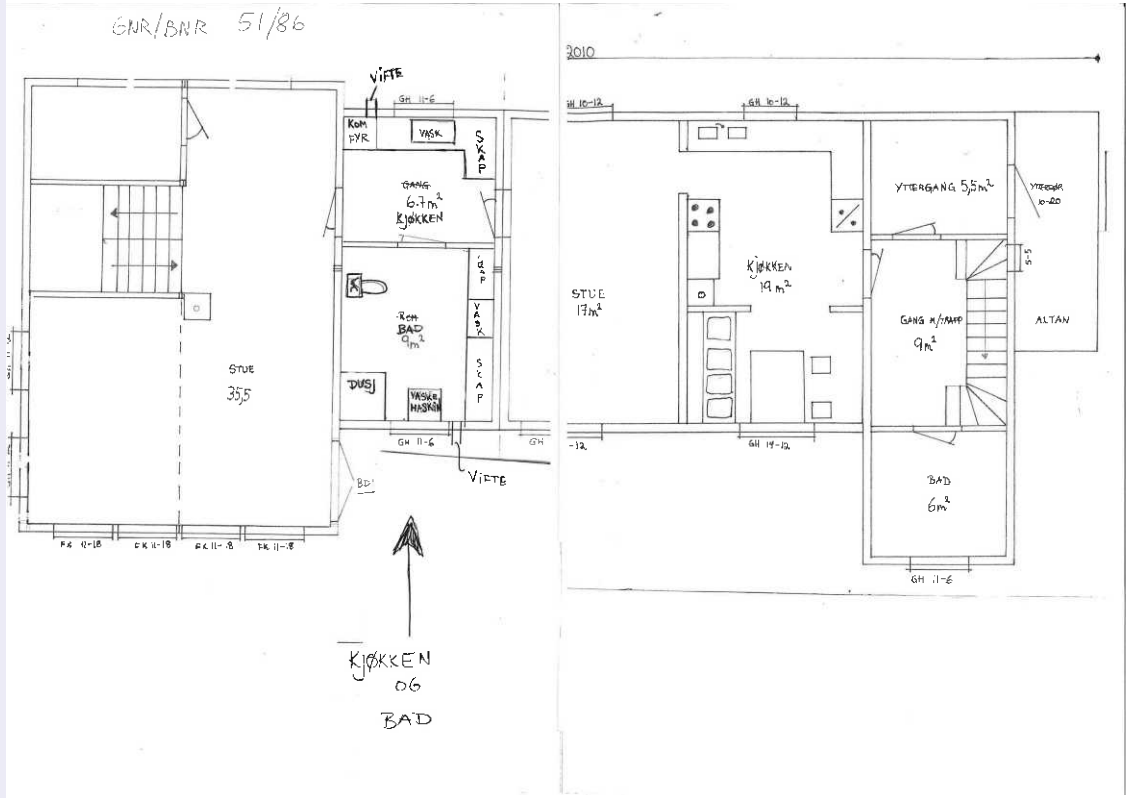
Hemnes kommune			
Saknr.	00/1038	Dok.nr.	8
Mottatt	27 MAI 2013		
Saksbeh.		Avd.	Bygg Kopi
Arkiv	51/86		
Til Orient./Behand.		Eksp.	NG 24.6-13

GNR/BNR 51/86 - KJØKKEN OG BAD

Jeg har forandret 2 av rommene i boligen min i forhdd til de tegninger dere har.

Jeg forstår det slik at jeg kan sende dere disse tegningene uten å søke "byggetillatelse" først dette.

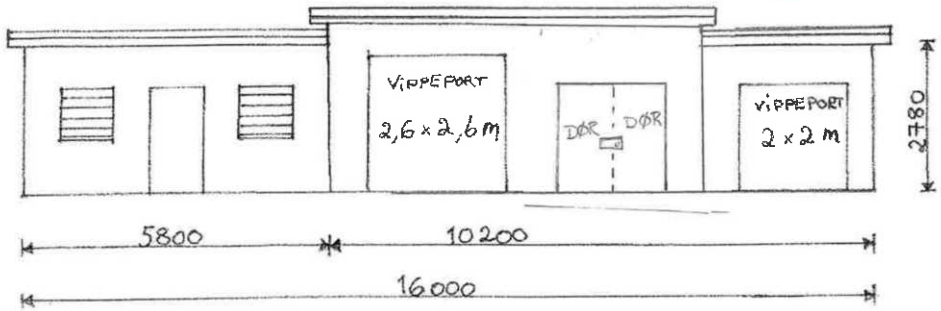
Mona Fagereng TLF 45 45 15 08
Breivika
8643 Bjerka

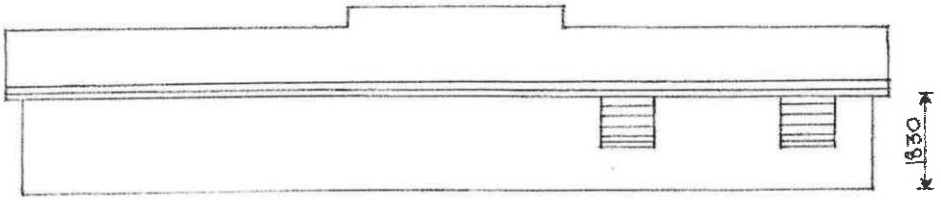


Hemnes kommune
Saknr. 13/452 Dok.nr. 1
Mottatt 14 MAI 2013
Saksbeh. Avd. Byg Kopi
Arkiv S1/86
Til Orient./Behand. Eksp. MCH
SC215-13

GNR/BNR - 51/86 - MONA FAGERENG

FASADE ENDRING - UTHUS/GARASJE

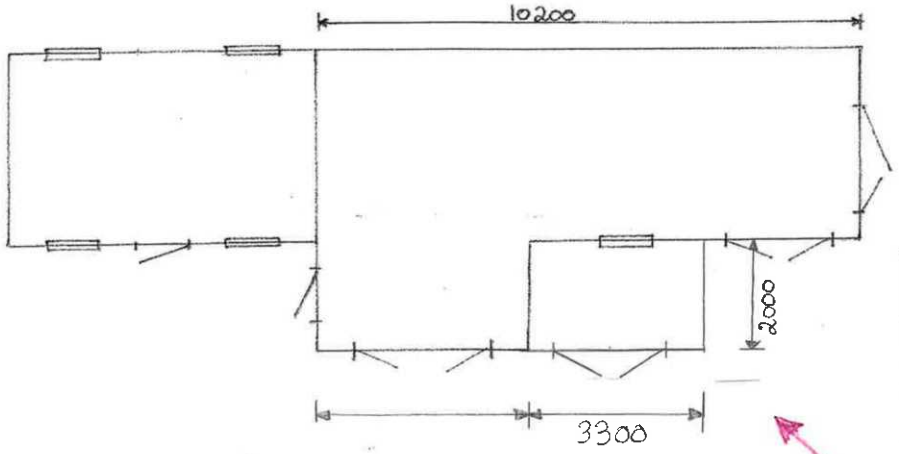




FASA
SØR



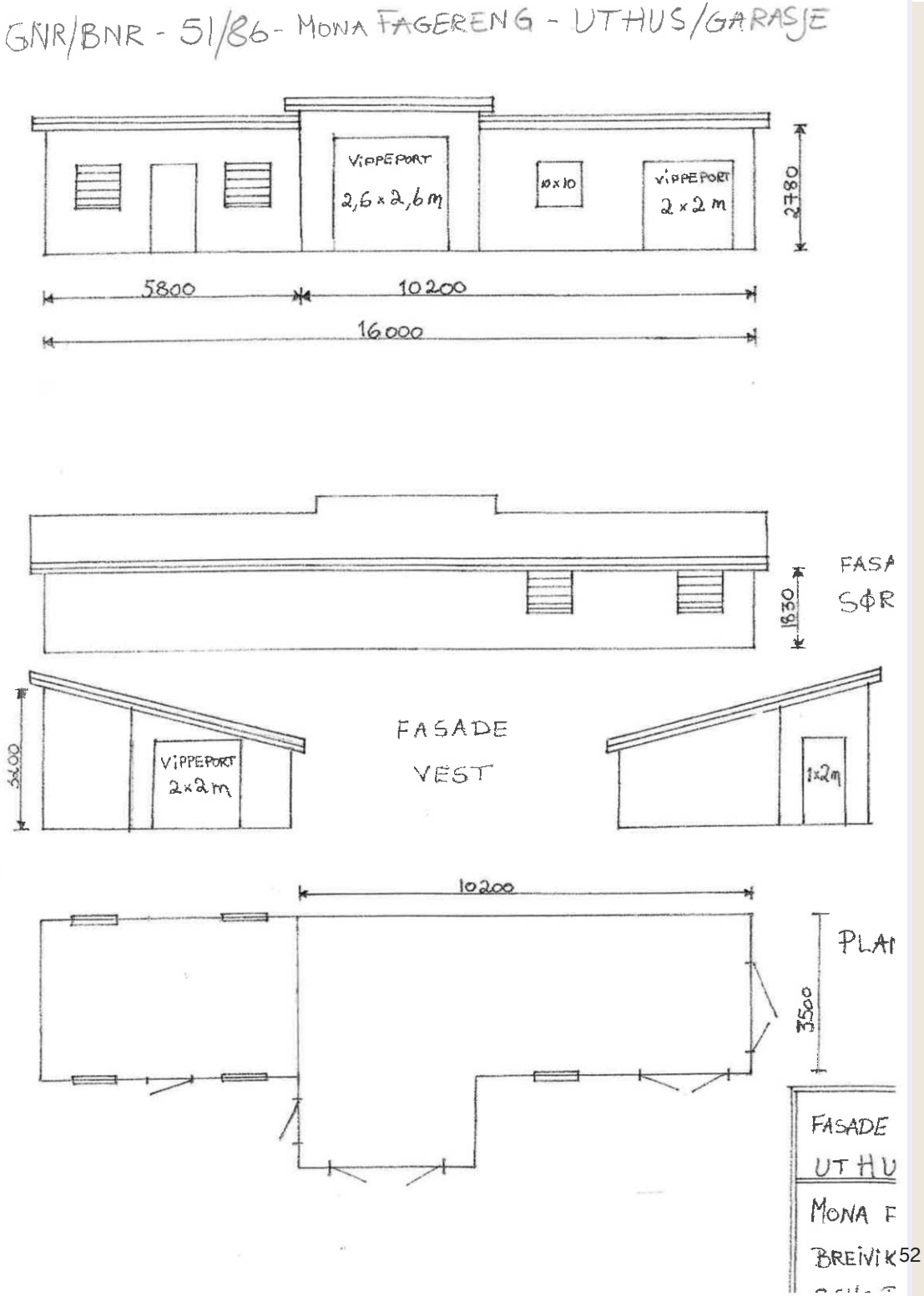
FASADE
VEST



PLAN

FASADE
UTHU

MONA F
BREIVIK



bank ID SIGNERT 12.07.2025 Fagereng, Mona

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

Mona Fagereng

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1988
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Breivikveien 20
8643 Bjerka

1832-51/86/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Mona Fagereng
   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av dusj og vaskemaskinrom i inngang carport.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Ronny Angelsen
   Beskrivelse av arbeidet: Våtromsbelegg i dusjrom /vaskemaskinrom carport.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: T/S Bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av vegger /tak /gulv i dusj/vaskemaskinrom i carport.
4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Haneseth Rørco
   Beskrivelse av arbeidet: Rørarbeid i dusj/vaskemaskinrom samt rørarbeid i kjeller.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: IP Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid med dusj/vaskemaskinrom og inngang. Samt bytting av sikringer til jordfeilsikringer. Kobling av utelys terrasse m/bryter og stikkontakt. Elektrisk arbeid til varmepumpe.
6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Killi Service
   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe montert.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av Carport. Og utbygg inngangsparti/ gang soverom. Innbygging av altan i 2. etasje.

Vet du om tettsjikt, 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002
   Firmanavn: Per Arne Ånonli
   Beskrivelse av arbeidet: Tilbygg bolig.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av terrasse

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Vann/fukt i gulv kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vann/fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1996
   Firmanavn: Per Arne Ånonli
   Beskrivelse av arbeidet: Gravearbeid med gravemaskin. Legging av ny septik og avløp.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Killi Service
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny varmepumpe

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

Pipebrann i pipe.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005
   Firmanavn: Illfast
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny stålpipe i pipe.

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?
• **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?: 2025
Firmanavn: IP Elektro
Beskrivelse av arbeidet: Bytte sikringer i sikringsskap/ el innstalasjon i dusj/vaskemaskinrom/gang. Innstalasjon i utelys terrasse bl.annet.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

2002 påbygg

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Utbygg av bolig.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Jeg leier ut deler av huset.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

Hadde først 1 boenhet. Utbygg ble boenhet 2.

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 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig med tilbygd bolig-/utleiedel
Breivikveien 20, 8643 BJERKA
HEMNES kommune
gnr. 51, bnr. 86

Markedsverdi

3 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 30.07.2025 **Rapportdato:** 09.08.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2379 **Referansenummer:** SR1914

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle r 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.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med tilbygd bolig-/utleiedel - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sørøst.
Taket er tekket med profilerte takplater av stål av typen Plannja Royal fra 2008. Arbeidene ble utført av Hemnes Bygg og Vedlikehold AS.
Renner og nedløp av metall.
Pipene er tekket med heldekkende beslag med pipehatter.
Stigetrinn til piper.

Yttervegger av reisverk og bindingsverk av tre isolert med 15 cm isolasjon. Opprinnelige del ble etterisolert i ca. 2008 opplyser eier.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning.
Det er et innkledd dørhull i 1. etasje mellom opprinnelig bolig og tilbygget del (inne i kjøkkenveggen i tilbygd del).

Vinduer i opprinnelig del:
1. etasje:
Malt vendevindu med 2-lags glass fra 2006 i kjøkken
Malt vendevindu med 2-lags glass fra 1994 i spisestue.
Malt vendevindu og topphengslet vindu med 2-lags glass fra 2005 i stue.
Malt vendevindu med 2-lags glass på bad.
Loftsetasje:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2006.

Vinduer i tilbygget del:
I hovedsak malte vendevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 2002.
Fire malte faste vinduer med 2-lags glass fra byggeår i stue.

Ytterdører, opprinnelig del:
Inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Ytterdører, tilbygget del:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dr med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, fasade nord: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2018.
Terrassedør, fasade sør: Malt isolert to-føyet dør med 2-lags isolerglassfelt.
Bi-inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglass.

Terrasser etc.:
Liten takoverbygd altan på ca. 5,0 m2 ifm. inngangspartiet til opprinnelig del/ fasade sør.
Western veranda på 9,3 m2 foran inngangspartiet til tilbygd del/ fasade øst.
Takoverbygd terrasse på ca. 15,0 m2 med utgang fra stue i tilbygd del/ fasade vest. Terrassen har liggende rekkverk. Det er støpt såle under terrassen, opplyser eier.
Store terrassearealer på til sammen ca. 69,0 langs fasade nord og vest tilknyttet tilbygd del. Levegger mot nord.

Utvendige trapper: Trapp til takoverbygget repos ifm. opprinnelig del. Malt stående rekkverk ved repos.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv er tekket med laminat, belegg og gulvbord. Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom i tilbygget del.
Vegger er tekket med malt panel, malte panelplater og malt tapet.
Himlinger er tekket med malt panel, malte plater og mdf-himlingspanel.

Gulv/etasjeskille, opprinnelige del:
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i 1. etasje og loftsetasje.
Støpt såle mot grunnen i kjeller.

Gulv/etasjeskille, tilbygget del:
Støpt såle mot grunnen i 1. etasje.
I tilbygget entre/gang og soverom er det lagt bjelkelag med mellomliggende styrofoamplater med overliggende betong.
Konstruksjonsoppbygging opplyst av eier.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i loftsetasjen.

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

Piper og ildsteder, opprinnelige del:
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjeller og over tak. Pipen er innvendig rehabilitert med innvendig røykrør av stål i ca. 2005. Arbeidene ble utført av Sandberg Ildfast AS.
Sotluke montert i kjeller.
Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder; vedovn i stuen og en eldre bryggerpanne i kjeller. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.

Piper og ildsteder, tilbygget del:
Boligen har ett innvendig elementpipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak.
Sotluke montert i stuen.
Pipeløpet har to fastmontert ildsteder; Jøtul nr. 3 i både stue og i loftstuen. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.
Pipen i tilbygget del ble siste feiet sommeren 2025.

Rom under terreng:
Gulv av betong. Vegger av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Innvendige trapper, opprinnelig del:
Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp med sving.
Teppehalvmåner i inntrinn. Malt stående rekkverk i loftsetasjen.
Veggmontert håndløper.
Trapp mellom 1. etasje og kjeller: Åpen enkel tretrapp.

Innvendige trapper, tilbygget del:
Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje: Lakkert tett tretrapp med repos. Veggmontert håndløper langs den ene siden av trappeløpet.
Teppehalvmåner i enkelte inntrinn.
Trapp mellom bi-inngang og trapperepos: Åpen rett tretrapp.
inntrinn er tekket med laminat. Veggmontert håndløper. Enkelte av trinnene (trinn nr. 2, 3 og 4 sett nedenfra) er ikke festet ordentlig, dette med hensikt for å kunne komme til røropplegg som befinner seg under trappen.

Innvendige dører:
Opprinnelige del: Malte heltre speildører.

Beskrivelse av eiendommen

Tilbygget del: Malte heltre speildører, malte slette dører og malte formpressede dører.

VÅTROM

Gå til side

Bad/wc/vaskerom (1. etasje opprinnelige del):
Baderommet ble sist renovert i 2008. Dokumentasjon foreligger ikke.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med mdf-himlingspanel.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
Servant med ett-greps blandebatteri. Noe treg avrenning fra servanten.
Gulvmonter toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har mekanisk avtrekk via vegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.
Hulltaking ble ikke utført da rørgjennomføringer er i gulvet og det har aldri vært dusjet direkte på overflatene.
Det ble fuktmålt fra kjelleretasjen, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Bad/wc/vaskerom (1. etasje tilbygget del):
Baderommet ble sist renovert i 2008. Dokumentasjon foreligger ikke.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Heltre innredning med slette fronter. Laminert benkeplate.
Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.
Hulltaking ble ikke utført da rørgjennomføringer er i gulvet og det har aldri vært dusjet direkte på overflatene.

Bad/vaskerom (1. etasje tilbygget del):
Våtrommet er fra 2025. Overflatene er montert av fagfolk/firma. El og rørarbeider er også utført av fagfolk/firma.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med våtromsplater og mdf-himlingspanel.
Det bemerkes at mdf-panel ikke er beregnet for våtrom.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk fra 2025.
Bolleservant med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Åpen dusjløsning med veggmontert blandebatteri.
Rommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.
Hulltaking er ikke utført da baderommet er nyere enn 5 år.
Arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

KJØKKEN

Gå til side

1. etasje, opprinnelig del:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt panel og malt tapet.
Himling er tekket med malt panel.
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter.
Lamineret benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

1. etasje, tilbygget del:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt panel.
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med profilerte fronter.
Malte laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

Loftsetasje, tilbygget del:
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt panel.
Himling er tekket med malt panel og malte plater.
Kjøkkeninnredning med malte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Avløpet fra oppvaskkummen blir ledet til sluk i gulvet i tilstøtende toalettrom.
Kjøkkenet har ikke komfyr/koketopp.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom i loftsetasje, tilbygget del:
Gulv er tekket med belegg.
vegger er tekket med malt panel og laminat.
Himling er tekket med laminat.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Plastsluk i gulvet.
Laminert skrog med profilerte fronter under servanten. Speilskap over servanten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannrør av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.
Avløpsrør av plast.
Luftingen av kloakken er ledet til bad/wc/vaskerommet i tilbygget del. Her er det montert en vakuumventil.

Ventilasjon, opprinnelige del:
1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Kjeller: kjelleren har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Ventilasjon, tilbygget del:
1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken, bad/wc/vaskerom og bad/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Ventil i yttervegg i soverommet.
Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.

2 stk. varmtvannsberedere av merket Høiax på ca. 200 liter av nyere dato, plassert i kjeller under opprinnelige del.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2024 (montert i 2025) montert i stuen i tilbygget del.

El-anlegg, opprinnelige del:
El-skap plassert i trappegangen i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler. 40 amp hovedsikring.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

El-anlegg, tilbygget del:
El-skap plassert i kjøkkenet. Jordfeilautomater fra 2025.
El-skap plassert i trappegangen i 1. etasje. Automatsikringer og måler.
Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom i 1. etasje.
Termostat fra 2025.

Brann og rømning:
Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat i opprinnelige del.
Brannstige er montert på fasade øst utenfor opprinnelige del.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Boligen er oppført på leirholdige masser.

Drenering rundt opprinnelige del ukjent.
Drenering rundt tilbygget del er fra byggeår.
Både drenering og avløpsvann blir ledet til kum.

Grunnmur og fundamenter, opprinnelige del: Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterVegger av betong.
Grunnmur og fundamenter, tilbygget del: Støpt såle med grunnmurer av betong.

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra ukjent årstall.
Septiktank av glassfiber fra den gangen boligen fikk utslipstillatelse. I tillegg ble det i ca. 2012 nedgravd en ekstra kum med pumpe.
Overløpet blir her ledet ut i fjorden via et 300 meter langt skjøtefritt rør, opplyser eier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	328 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	263 m²
Totalpris	3 600 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 550 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig med tilbygd bolig-/utleiedel

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

Det finnes diverse bygningstegninger fra 1992, 2000 og 2014, men enklere beskrevet og forklart gjelder følgende:
- Opprinnelig bolig ble i 1992 tilbygd med entré og takoverbygd inngangsparti. Det finnes tegninger på dette i kommunes arkiv, men ingen ferdigattest.
- I 2000 ble boligen tilbygd med en helt ny boligdel over 2 plan. Det finnes godkjente tegninger av både hovedetasjen og loftsetasjen, samt ferdigattest på tilbygget. Men dagens entré/inngangsparti er bygd lengre ut mot veien (ca. 2,5 meter) enn hva de godkjente tegningene sier. Det bemerkes også at de godkjente tilbyggstegningene viser en dør mellom opprinnelig del og tilbygd del, men denne er nå "kledd igjen" ifm. bruksendringen som ble foretatt i 2013, se neste punkt.
- I 2013 ble det sendt inn en endringsmelding til kommunen vedrørende bruksendring av to rom i den tilbygde delen. Her ble da "mellomgang" mellom boligene bruksendret til et kjøkken, mens det andre rommet i denne mellomfløyen, kalt "rom" på tegningen, ble bruksendret til et bad/våtrom. Bruksendringen er mottatt og stemplet/registrert hos Hemnes kommune.
- I 2014 ble den tilbygde boligen tilbygd med en garasje/carport (på tegningen godkjent som garasje). Tilbygget er godkjent, men garasjen er bygd lengre ut mot veien (ca. 2,5 meter) enn hva de tegningene tilsier, dvs. i flukt med øvrig fasade/inngangsparti som også er bygd tilsvarende lengre ut enn tegningene tilsier. Det må også nevnes at garasjen er godkjent som garasje, men at den p.t. ikke har port og fremstår i praksis som en carport.
- I 2025 ble den tilbygde boligen tilbygd med en bi-inngang (mellomgang mellom garasje og bolig) samt et bad/vaskerom i tilknytning trapperommet som også forbinder 1. etasje og loftsetasje. Dette tilbygget er ikke byggesøkt.

Eier ønsker å presisere at det er hun som har bygd carporten/garasjen i ca. 2014, som nevnt over. Eier opplyser også at det er hun som har bygd ut inngangspartiet/gangen pluss soverommet ut mot veien. Eier har ikke byggfaglig utdanning som snekker. Til orientering.

Oppsummering:
- Det kan ikke utelukkes at det også er andre såkalte "ulovligheter" mht. tilbygg, fasadeendringer, tilbygde terrasseplatter etc.
- Ettersom døråpningen mellom opprinnelig del og tilbygd del er "kledd igjen", så har boligen per i dag ikke en såkalt godkjent utleiedel. Se avsnittet "Utleiedel" under kapitlet "Opplysninger om eiendommen" på side 50.

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan -/bruksendringer og eventuelle manglende ferdigattester/brukstillatelser. Dette med mål og få godkjent bygg/tilbygg i tråd med dagens virkelighet, også mht. fasadeendringer, terrasseplatter etc. Tiltak og saksomkostninger i anledning må forventes. Dette til orientering.

Beskrivelse av eiendommen

Garasje- og uthusbygg

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

Opprinnelig garasje/uthus ble revet av nåværende eier på begynnelsen av 90-tallet og nytt ble "uthus/vedbod" ble søkt om i 1994 (godkjent av kommunen 29.08.1994). I 1997 ble uthusbygget utvidet med et par garasjer på til sammen om lag 50 m2 og tegningen er stemplet av kommunen med "SAK-03/633.
Det finnes ikke ferdigattest på garasjen.

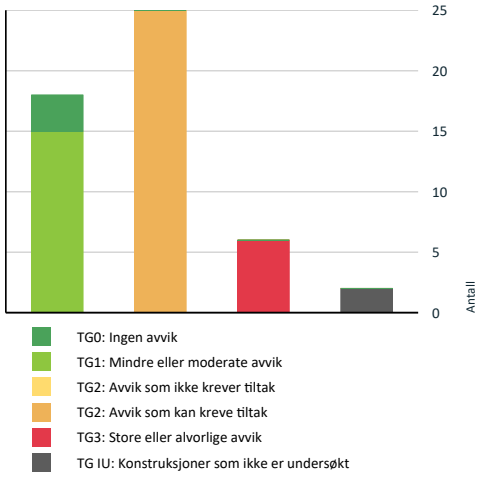
Det bemerkes at i bakkant av garasjen er det laget et lite tilbygg på ca. 2,2 meter lengde og 1 meter bredde. Tilbygget har til hensikt å få draget på bil-tilhenger eller en campingvogn lengre inn i bygget slik at man får inn eksempelvis en campingvogn. Tilbygget er lavt, dvs. har ikke måleverdig romhøyde, og tilbygget er ikke byggesøkt.
Tilbygget går også utenfor egen tomtegrense, dvs. bygd inn på gnr 51 bnr 11.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

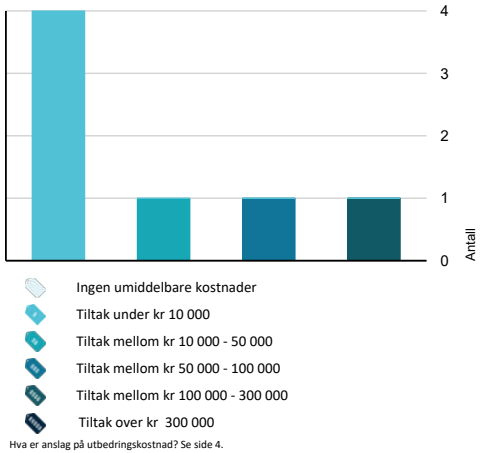
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med tilbygd bolig-/utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrassedør loftsetasje Gå til side

Det er avvik:

Døren subber mot karm/terskel.
Det bemerkes at døren fører ut på et tak som ikke er sikret med rekkverk. TG3 settes på grunn av dette.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
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.

Sammendrag av boligens tilstand

Den eldste delen av boligen (opprinnelig bolig) er fra begynnelsen av 50-tallet. Planavvik/ skjevheter i gulv er i så måte veldig vanlig. I 1. etasje ble det i mellomgangen målt 26 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 30 mm i hele rommet. I stuen ble det målt 12 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 19 mm i hele rommet. På kjøkkenet og i spisestue var det noe mindre avvik. På loftet ble det også målt planavvik/ skjevheter i gulv på mer enn enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
I den delen av boligen (opprinnelig del) gis det med andre ord TG2 med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

I den tilbygde delen fra 2000 ble det også målt noen planavvik/ skjevheter i gulv, riktig non en del mindre enn i den opprinnelige delen. I 1. etasje ble det i soverommet målt 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. I stuen ble det målt 7 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 12 mm i hele rommet. På kjøkkenet var det i likhet med stuen kun mindre avvik. På loftet ble det også målt noe planavvik/ skjevheter i gulv, men innenfor "TG2-normen" av hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
I den tilbygde delen gis det med andre ord TG2 med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Under befaringen ble det utført fuktmåling, og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes naturlig manglende fuktsperre mot grunnen relatert til byggeår. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk, men en støpt betongsåle, noe som eliminerer risikoen for råteskader i den underliggende konstruksjonen. Det er likevel viktig at fuktige kjellere er godt ventilerte og at det ikke lagres organisk materialer i kjelelren så som trevirke, papp, tekstiler etc. Får derimot en "fuktig grovkjeller" som er godt ventilert og uten lagrede organiske materialer, så gjør den sjelden noen skader i en bolig. Til orientering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Innvendige trapper i opprinnelige del Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat i opprinnelige del.
Brannstige er montert på fasade øst utenfor opprinnelige del.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Loftsetasje tilbygd del > 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 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det kun begrensede inspeksjonsmuligheter til en liten del av takkonstruksjonen over opprinnelige del. Adkomst via en uisolert plate/luke i knevegg i loftsetasjen i opprinnelige del. Det samme gjelder i tilbygget del.
Det ble registrert spor etter mus i opprinnelige del.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Opprinnelige del:
El-skap plassert i trappegangen i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler. 40 amp hovedsikring.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Tilbygget del:
El-skap plassert i kjøkkenet. Jordfeilautomater fra 2025.
El-skap plassert i trappegangen i 1. etasje.
Automatsikringer og måler.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom i 1. etasje. Termostat fra 2025.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er snøfangere på taket.
Dette var et krav når tilbygget del ble oppført.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Stedvis tilfredsstillende musebånd under ytterkledningen i opprinnelig del. Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledningen i tilbygd del. Nåværende eier opplyser å aldri registret lyder eller spor av mus i tilbygd bolig hvor hun selv bor. Under befaringen ble det dog registrert spor etter mus (muselort) på kaldloftet utenfor kneveggen i opprinnelige del, og det er følgelig usikkert mht. hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner. Disse sporene av mus (muselort) kan for øvrig også være av eldre årgang før opprinnelig bolig ble etterisolert i 2015. Men mus kan uansett aldri garanteres i eldre bygg iht. datidens byggeskikk.

Det bemerkes at tilbygget entre/gang, soverom og carport i tilbygget del er oppført av eier (ufaglært). Det gjenstår også en god del utvendige malerarbeider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe slitte.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Opprinnelige del.
Inngangsdør: Sår i dørblad og tettepakning.
Tilbygget del.
Hovedinngangsdør: Sår/skade i tettepakning.
Terrassedør, fasade nord: Ingen merknader.
Terrassedør, fasade sør: Ingen merknader.
Bi-inngangsdør: Ingen merknader.

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

Det er avvik:

Takoverbygget over terrassen mangler vindskibord, renne og nedløp, og taket er kun utvendig tekket med presenning. TG2 settes på grunn av dette.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Stedvis gjenstående arbeider.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dagens krav tilsier at det skal være noe å holde seg på begge sider av et trappeløp.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Døren til bad/wc/vaskerom i opprinnelige del subber mot karm/terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Dette gjelder for eldre røropplegg i opprinnelige del.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.
Generelt om lufting av avløp:
Lufterøret skal minimum ha samme dimensjon som hovedavløpet.
På generelt grunnlag bør luftingen ligge over høyeste vannlås i boligen og monteres minst 60 cm. over eller to meter til siden for ventiler eller vinduer som kan åpnes.
Vakuumventiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.
Avløpsrør i kjeller har provisoriske understøtter av tre i kjelleren.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Ventiler i kjelleren mangler innvendig reguleringslokk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble ved befaring fuktmålt, og noe forhøyede fuktverdier ble registrert i støpt såle. Det er ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning.
Det bemerkes at innredede rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon. Så lenge en grovkjeller (ikke innredet) får lov å være en grovkjeller, så er det sjelden et stort problem om den støpte sålen og kjellerytterveggene er noe fuktige. Det er derimot viktig at kjelleren ventileres tilfredsstillende slik at fuktig luft får anledning å luftes ut. Det er også viktig å ikke lagre treverk eller andre organiske materialer på en slik måte et dette kommer i kontakt med fukt, ei heller bygge konstruksjoner av tre (vegger, reoler etc.) som kommer i kontakt med den fuktige betongsålen og betongytterveggene.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved befaring ble det registrert utvendig sprekk i grunnmur under bad/wc/vaskerom i opprinnelige del.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i flomutsatt område.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område med som på NVEs skredfarekart defineres som "høy".

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 > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > 1. etasje opprinnelige del > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Fuktskader i himling. Det bemerkes at denne typen panel ikke er beregnet for våtrom.
Veggplater mangler bunnlister og tilhørende tetting ved plateender ned mot gulvet.

Våtrom > 1. etasje opprinnelige del > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har svakt fall, stedvis flatt.
Det bemerkes at baderommet ikke har noen fastmontert varmekilde.

Våtrom > 1. etasje opprinnelige del > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluken er plassert ganske langt under dusjkabinettet.

Kjøkken > 1. etasje opprinnelige del > Kjøkken m/ spisestue > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Enkelte fronter mangler knotter/håndtak.
Stedvis svikt i hengsler.
Front over ventilator subber mot ventilator.

Våtrom > 1. etasje tilbygd del > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Stedvis skruehull i vegger.
Veggplater er montert uten bunnlister og tilhørende tetting.

Våtrom > 1. etasje tilbygd del > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har lokalt fall mot sluk, gulvet er flatt ved døren.
Misfarging i belegget etter overoppheting av varmekablene.

Våtrom > 1. etasje tilbygd del > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflate gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har svakt fall mot sluk.

Boligens energimerking



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.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått flere oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. Blant annet er boligen betydelig tilbygd rundt år 2000 med de krav som da var gjeldende. I tillegg er opprinnelig bolig både etterisolert og vinduer er skiftet ut med nye vinder med bedre isolasjonsevne. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:



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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED TILBYGD BOLIG-/UTLEIEDEL



Byggeår
1953

Kommentar
Skjøte på eiendommen ble tegnet den 10.02.1951. Det antas derfor at boligen ble påbygd samme året og stod ferdig et par år senere. I ettertid er boligen tilbygd en rekke ganger.

Anvendelse
Deler av boligens tilbygde del var ved befaring bebodd av eier. Deler av den tilbygde delen ble også tidvis leid ut via Airbnb. Opprinnelig del var utleid.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt/godt vedlikeholdt. En del oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde/slitasje og feil/mangler. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Opprinnelig bolig ble i 1992 tilbygd med entré og takoverbygd inngangsparti.
2000	Tilbygg	I 2000 ble boligen tilbygd med en helt ny boligdel over 2 plan.
2013	Ombygging	I 2013 ble det sendt inn en endringsmelding til kommunen vedrørende bruksendring av to rom i den tilbygde delen. Her ble da "mellomgang" mellom boligene bruksendret til et kjøkken, mens det andre rommet i denne mellomfløyen, kalt "rom" på tegningen, ble bruksendret til et bad/våtrom.
2014	Tilbygg	I 2014 ble den tilbygde boligen tilbygd med en garasje/carport (på tegningen godkjent som garasje).
2025	Tilbygg	I 2025 ble den tilbygde boligen tilbygd med en bi-inngang (mellomgang mellom garasje og bolig) samt et bad/vaskerom i tilknytning trapperommet som også forbinder 1. etasje og loftsetasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av stål av typen Plannja Royal fra 2008. Arbeidene ble utført av Hemnes Bygg og Vedlikehold AS.

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Stedvis bulker i mønepanner.



Visuell besiktelse av taket.



Stedvis rust i taktekket.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Pipene er tekket med heldekkende beslag med pipehatter.
Stigetrinn til piper.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er snøfangere på taket. Dette var et krav når tilbygget del ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av snøfangere bør vurderes.



Takvann blir ledet bor av rør som ligger opp på grunnen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk og bindingsverk av tre isolert med 15 cm isolasjon. Opprinnelige del ble etterisolert i ca. 2008 opplyser eier. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning.
Det er et innkledd dørhull i 1. etasje mellom opprinnelig bolig og tilbygget del (inne i kjøkkenveggen i tilbygd del).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Stedvis tilfredsstillende musebånd under ytterkledningen i opprinnelig del. Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledningen i tilbygd del. Nåværende eier opplyser å aldri registret lyder eller spor av mus i tilbygd bolig hvor hun selv bor. Under befaringen ble det dog registrert spor etter mus (muselort) på kaldloftet utenfor kneveggen i opprinnelige del, og det er følgelig usikkert mht. hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner. Disse sporene av mus (muselort) kan for øvrig også være av eldre årgang før opprinnelig bolig ble etterisolert i 2015. Men mus kan uansett aldri garanteres i eldre bygg iht. datidens byggeskikk.

Det bemerkes at tilbygget entre/gang, soverom og carport i tilbygget del er oppført av eier (ufaglært).
Det gjenstår også en god del utvendige malerarbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montering av musebånd/musebørster bør vurderes.
Ferdigstilling av malerarbeider må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Gjenstående malerarbeider.



Deler av ytterkledningen er oppført nærme grunnen. Anbefalt minste avstand er ca. 30 cm.



Åpen isolasjon i carporten.



Kontroll av ytterkledningen og bakenforliggende lekter og vindsperre. Her fra kledningen til opprinnelig del hvor spor av musebånd også vises

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sørøst.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det kun begrensede inspeksjonsmuligheter til en liten del av takkonstruksjonen over opprinnelige del. Adkomst via en uisolert plate/luke i knevegg i loftsetasjen i opprinnelige del. Det samme gjelder i tilbygget del.
Det ble registrert spor etter mus i opprinnelige del.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Luke knevegg bør isoleres tilfredsstillende.
Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Inspeksjon utenfor knevegger i opprinnelig del.



Inspeksjon utenfor knevegger i opprinnelig del.



Inspeksjon utenfor knevegger i tilbygd del.



Inspeksjon utenfor knevegger i tilbygd del.

TG 2 Vinduer

Opprinnelig del:
1. etasje:
Malt vendevindu med 2-lags glass fra 2006 i kjøkken
Malt vendevindu med 2-lags glass fra 1994 i spisestue.
Malt vendevindu og topphengslet vindu med 2-lags glass fra 2005 i stue.
Malt vendevindu med 2-lags glass på bad.
Loftsetasje:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2006.

Tilbygget del:
I hovedsak malte vendevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 2000/2002.
Fire malte faste vinduer med 2-lags glass fra byggeår i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe slitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling av enkelte vinduer bør påregnes.
Overvåk tilstanden.

TG 2 Dører

Opprinnelige del:
Inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Tilbygget del:
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dr med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, fasade nord: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2018.
Terrassedør, fasade sør: Malt isolert to-føyet dør med 2-lags isolerglassfelt.
Bi-inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Opprinnelige del.
Inngangsdør: Sår i dørblad og tettepakning.
Tilbygget del.
Hovedinngangsdør: Sår/skade i tettepakning.
Terrassedør, fasade nord: Ingen merknader.
Terrassedør, fasade sør: Ingen merknader.
Bi-inngangsdør: Ingen merknader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.



Skadet tettepakning på hovedinngangsdøren i tilbygget del.



Hovedinngangsdør tilbygget del.



Det bemerkes at rør for varmepumpen er lagt under terrassedøren. Disse rørene må sikres for ikke å bli utsatt for tråkk.

TG 3 Terrassedør loftsetasje

Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 1981.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren subber mot karm/terskel.
Det bemerkes at døren fører ut på et tak som ikke er sikret med rekkverk. TG3 settes på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må sikres tilfredsstillende for å unngå eventuelle fallskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Terrassedøren må sikres tilfredsstillende.
Terrassedøren er også tung å lukke/åpne da den "klemmer" i nerkant.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Liten takoverbygd altan på ca. 5,0 m2 ifm. inngangspartiet til opprinnelig del/ fasade sør.
Western veranda på 9,3 m2 foran inngangspartiet til tilbygd del/ fasade øst.
Takoverbygd terrasse på ca. 15,0 m2 med utgang fra stue i tilbygd del/ fasade vest. Terrassen har liggende rekkverk. Det er støpt såle under terrassen, opplyser eier.
Store terrassearealer på til sammen ca. 69,0 langs fasade nord og vest tilknyttet tilbygd del. Levegger mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takoverbygget over terrassen mangler vindskibord, renne og nedløp, og taket er kun utvendig tekket med presenning. TG2 settes på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer av den takoverbygde terrassen må påregnes.



Takoverbygget terrasse.



Taket er kunnet tekket med presenning.



Markplatting med levegg.



Takoverbygd "western veranda" bygd foran inngangspartiet til tilbygd del.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp til takoverbygget repos ifm. opprinnelig del. Malt stående rekkverk ved repos.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Trapp foran inngang til opprinnelige del.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med laminat, belegg og gulvbord.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom i tilbygget del.

Vegger er tekket med malt panel, malte panelplater og malt tapet.

Himlinger er tekket med malt panel, malte plater og mdf-himlingspanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ferdigstilling av gjenstående arbeider bør påregnes.



Gjenstående arbeider.



Gjenstående arbeider.



Det er lagt panel "rundt" lysbryter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Opprinnelige del.

Tilstandsrapport

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i 1. etasje og loftsetasje.
Støpt såle mot grunnen i kjeller.

Tilbygget del:
Støpt såle mot grunnen i 1. etasje.
I tilbygget entre/gang og soverom er det lagt bjelkelag med mellomliggende styrofoamplater med overliggende betong. Konstruksjonsoppbygging opplyst av eier.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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.

Den eldste delen av boligen (opprinnelig bolig) er fra begynnelsen av 50-tallet. Planavvik/ skjevheter i gulv er i så måte veldig vanlig. I 1. etasje ble det i mellomgangen målt 26 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 30 mm i hele rommet. I stuen ble det målt 12 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 19 mm i hele rommet. På kjøkkenet og i spisestue var det noe mindre avvik. På loftet ble det også målt planavvik/ skjevheter i gulv på mer enn enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
I den delen av boligen (opprinnelig del) gis det med andre ord TG2 med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

I den tilbygde delen fra 2000 ble det også målt noen planavvik/ skjevheter i gulv, riktig non en del mindre enn i den opprinnelige delen. I 1. etasje ble det i soverommet målt 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. I stuen ble det målt 7 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 12 mm i hele rommet. På kjøkkenet var det i likhet med stuen kun mindre avvik. På loftet ble det også målt noe planavvik/ skjevheter i gulv, men innenfor "TG2-normen" av hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.
I den tilbygde delen gis det med andre ord TG2 med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 og TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser, her fra stuen i opprinnelig del.



Det mangler isolasjon i gulvet ved luken til kjelleren.



Understøtte av tre i kjeller, forhøyede fuktverdier ble her registrert.



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser, her fra stuen i tilbygd del.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Opprinnelige del:
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjeller og over tak. Pipen er innvendig rehabilitert med innvendig røykrør av stål i ca. 2005. Arbeidene ble utført av Sandberg Ildfast AS.
Sotluke montert i kjeller.
Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder; vedovn i stuen og eldre bryggerpanne i kjeller. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.

Tilbygget del:
Boligen har ett innvendig elementpipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak.
Sotluke montert i stuen.
Pipeløpet har to fastmontert ildsteder; Jøtul nr. 3 i både stue og i loftstuen. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.
Pipen i tilbygget del ble siste feiet sommeren 2025.



Vedovn i opprinnelige del.



Kontroll av sotluke.



Vedovn i stuen i tilbygget del.



Vedovn i loftsetasjen i tilbygget del.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Under befaringen ble det utført fuktmåling, og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes naturlig manglende fuktsperre mot grunnen relatert til byggeår. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk, men en støpt betongsåle, noe som eliminerer risikoen for råteskader i den underliggende konstruksjonen. Det er likevel viktig at fuktige kjellere er godt ventilerte og at det ikke lagres organisk materialer i kjelelren så som trevirke, papp, tekstiler etc. Får derimot en "fuktig grovkjeller" som er godt ventilert og uten lagrede organiske materialer, så gjør den sjelden noen skader i en bolig. Til orientering.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Se punktet "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde av grovkjeller under opprinnelig bolig.

TG 2 Innvendige trapper

Tilbygget del:

Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje: Lakkert tett tretrapp med repos. Veggmontert håndløper langs den ene siden av trappeløpet. Teppehalvmåner i enkelte inntrinn.

Trapp mellom bi-inngang og trapperepos: Åpen rett tretrapp. inntrinn er tekket med laminat. Veggmontert håndløper.
Enkelte av trinnene (trinn nr. 2, 3 og 4 sett nedenfra) er ikke festet ordentlig, dette med hensikt for å kunne komme til røropplegg som befinner seg under trappen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Dagens krav tilsier at det skal være noe å holde seg på begge sider av et trappeløp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montering av håndløpere bør vurderes.



Avtagbare trinn i trappen fra carporten.

TG 3 Innvendige trapper i opprinnelige del

Opprinnelig del:

Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje opprinnelige del: Malt tett tretrapp med sving. Teppehalvmåner i inntrinn. Malt stående rekkverk i loftsetasjen. Veggmontert håndløper.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Trapp mellom 1. etasje og kjeller: Åpen enkel tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trappeløpet har lysåpninger som overstiger 10 cm. Lysåpninger i trappeløp skal iht. dagens forskriftskrav være maksimalt 10 cm, dette av sikkerhetsmessige grunner for å hindre barn i å sette seg fast eller å krype igjennom. Rekkverkshøyden i trappeløp skal iht. dagens forskriftskrav være minimum 90 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende rekkverk i trappeløpet.



Rekkverket i loftsetasjen er lavere enn dagens krav, samt det har lysåpninger som overstiger 10 cm.



Enkel tretrapp til kjeller.



Trappevang suger fukt i kontakt med det våte kjellergulvet.

TG 2 Innvendige dører

Opprinnelige del: Malte heltre speildører.
Tilbygget del: Malte heltre speildører, malte slette dører og malte formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren til bad/wc/vaskerom i opprinnelige del subber mot karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av baderomsdøren bør påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE OPPRINNELIGE DEL > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet ble sist renovert i 2008. Dokumentasjon foreligger ikke.

Tilstandsrapport



Baderom opprinnelig bolig



Stikkontakt plassert for lavt ned mot gulv i våtsone bak dusjkabinett.

1. ETASJE OPPRINNELIGE DEL > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktskader i himling. Det bemerkes at denne typen panel ikke er beregnet for våtrom.
Veggplater mangler bunnlister og tilhørende tetting ved plateender ned mot gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.
Vær forsiktig med vannsøl i himling og sørg for tilfredsstillende ventilasjon i rommet.



Fuktsvell i himlingspanel.

1. ETASJE OPPRINNELIGE DEL > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har svakt fall, stedvis flatt.
Det bemerkes at baderommet ikke har noen fastmontert varmekilde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE OPPRINNELIGE DEL > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluken er plassert ganske langt under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Sluk under dusjkabinettet.

1. ETASJE OPPRINNELIGE DEL > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri. Noe treg avrenning fra servanten.
Gulvmonter toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

Tilstandsrapport

1. ETASJE OPPRINNELIGE DEL > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

1. ETASJE OPPRINNELIGE DEL > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført da rørgjennomføringer er i gulvet og det har aldri vært dusjet direkte på overflatene.
Det ble fuktmålt fra kjelleretasjen, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet ble sist renovert i 2008. Dokumentasjon foreligger ikke.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis skruehull i vegger.
Veggplater er montert uten bunnlister og tilhørende tetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er tekket med belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har lokalt fall mot sluk, gulvet er flatt ved døren.
Misfarging i belegget etter overoppheting av varmekablene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.



Stedvis merker i belegget.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Badekar med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Heltre innredning med slette fronter. Laminert benkeplate.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

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

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført da rørgjennomføringer er i gulvet og det har aldri vært dusjet direkte på overflatene.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra 2025. Overflatene er montert av fagfolk/firma. El og rørarbeider er også utført av fagfolk/firma.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med våtromsplater og mdf-himlingspanel.
Det bemerkes at mdf-panel ikke er beregnet for våtrom.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er tekket med belegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det bemerkes at det dusjes direkte på overflate gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har svakt fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk fra 2025.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Bolleservant med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Åpen dusjløsning med veggmontert blandebatteri.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

1. ETASJE TILBYGD DEL > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da baderommet er nyere enn 5 år. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

KJØKKEN

1. ETASJE OPPRINNELIGE DEL > KJØKKEN M/ SPISESTUE

TG 2 **Overflater og innredning**

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt panel og malt tapet.
Himling er tekket med malt panel.

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter.
Lamineret benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte fronter mangler knotter/håndtak.
Stedvis svikt i hengsler.
Front over ventilator subber mot ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE OPPRINNELIGE DEL > KJØKKEN M/ SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over komfyren.

1. ETASJE TILBYGD DEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt panel.
Himling er tekket med malt plater.

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Malte laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE TILBYGD DEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket

LOFTSETASJE TILBYGD DEL > STUE M/ KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt panel.
Himling er tekket med malt panel og malte plater.

Kjøkkeninnredning med malte fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Avløpet fra oppvaskkummen blir ledet til sluk i gulvet i tilstøtende toalettrom.



Kontroll av vanntrykk og avrenning



Kontroll av røropplegget under oppvaskkummen.



Avløpet fra kjøkkenet blir ledet til sluket i toalettrommet.

LOFTSETASJE TILBYGD DEL > STUE M/ KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke komfyr/koketopp.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

LOFTSETASJE TILBYGD DEL > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulv er tekket med belegg.
vegger er tekket med malt panel og laminat.
Himling er tekket med laminat.

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Plastsluk i gulvet.
Laminert skrog med profilerte fronter under servanten. Speilskap over servanten.

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 10 000


Toalettrom i loftsetasjen i tilbygget del.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Dette gjelder for eldre røropplegg i opprinnelige del.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport


Kontroll av innvendig hovedstoppekran.


Kondens på deler av vannrør i kjeller.


Fordelerstokkker for vannrør av plast (rør i rør).


Kontroll av røropplegg under trapp i tilbygget del.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Luftingen av kloakken er ledet til bad/wc/vaskerommet i tilbygget del. Her er det montert en vakuumventil.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen.
Generelt om lufting av avløp:
Lufterøret skal minimum ha samme dimensjon som hovedavløpet.
På generelt grunnlag bør luftingen ligge over høyeste vannlås i boligen og monteres minst 60 cm. over eller to meter til siden for ventiler eller vinduer som kan åpnes.
Vakuumventiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.
Avløpsrør i kjeller har provisoriske understøtter av tre i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.


Kontroll av røropplegg i kjeller.


Kontroll av røropplegg i kjeller.

TG 2 Ventilasjon

Opprinnelige del.

Tilstandsrapport

1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Kjeller: kjelleren har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Tilbygget del.
1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken, bad/wc/vaskerom og bad/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Ventil i yttervegg i soverommet.
Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventiler i kjelleren mangler innvendig reguleringslokk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Monter innvendige reguleringslokk på ventiler i kjeller.


Ventiler i kjelleren mangler innvendig reguleringslokk.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2024 (montert i 2025) montert i stuen i tilbygget del.

TG 2 Varmtvannstank

2 stk. varmtvannsberedere av merket Høiax på ca. 200 liter av nyere dato, plassert i kjeller under opprinnelige del.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.


Beredere er plassert i kjeller.

TG IU Elektrisk anlegg

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
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.

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

Opprinnelige del:
El-skap plassert i trappegangen i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler. 40 amp hovedsikring.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Tilbygget del:
El-skap plassert i kjøkkenet. Jordfeilautomater fra 2025.
El-skap plassert i trappegangen i 1. etasje. Automatsikringer og måler.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom i 1. etasje. Termostat fra 2025.

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. Det anbefales at det gjennomføres en fullstendig kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Stikkontakt på baderommet i opprinnelig del er montert helt nede ved gulvet (se bilde under punktet våtrom). Nærmere undersøkelser anbefales. TGIU settes på grunn av dette.
Generell info våtrom: Stikkontakt må monteres minst 125 cm over gulv i sone 2. For sone 1 gjelder 170 cm over gulv. Dette må utbedres selv om kontakten per i dag befinner seg bak dusjkabinettet.


Kontroll av el-skapet i opprinnelige del.


Stedvis små utettheter i el-skapet i opprinnelige del.


Kontroll av el-skap plassert i trappegangen i tilbygd del.


Kontroll av el-skap plassert på kjøkkenet i tilbygd del.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat i opprinnelige del.
Brannstige er montert på fasade øst utenfor opprinnelige del.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år i opprinnelige del.
   Brannslukningsapparat fra 2022 og 2007 i tilbygget del.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt opprinnelige del ukjent.
Drenering rundt tilbygget del fra byggeår.
Både drenering og avløpsvann blir ledet til kum.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det ble ved befaring fuktmålt, og noe forhøyede fuktverdier ble registrert i støpt såle. Det er ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen (relatert til byggeår), og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor nokså normalt alder tatt i betraktning. Det bemerkes at innredede rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon. Så lenge en grovkjeller (ikke innredet) får lov å være en grovkjeller, så er det sjelden et stort problem om den støpte sålen og kjellerytterveggene er noe fuktige. Det er derimot viktig at kjelleren ventileres tilfredsstillende slik at fuktig luft får anledning å luftes ut. Det er også viktig å ikke lagre treverk eller andre organiske materialer på en slik måte et dette kommer i kontakt med fukt, ei heller bygge konstruksjoner av tre (vegger, reoler etc.) som kommer i kontakt med den fuktige betongsålen og betongytterveggene.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.


Kjelleren er fuktig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Opprinnelige del:
Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggeg av betong.
Tilbygget del:
Støpt såle med grunnmurer av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved befaring ble det registrert utvendig sprekk i grunnmur under bad/wc/vaskerom i opprinnelige del.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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


Sprekk/riss i grunnmur.


Sprekk/riss i grunnmur.


Sprekk/riss i grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

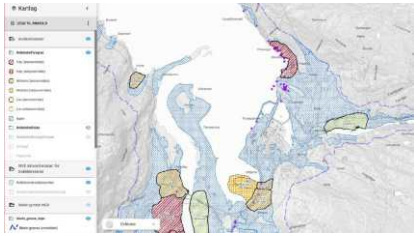
Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Eiendommen ligger i flomutsatt område.
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område med som på NVEs skredfarekart defineres som "høy".

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak med unntak av eventuelle terrengjusteringer for å hindre overflatevann å trenge inn i kjelleren. Det skal dog sies at nåværende eier har gjort tiltak med taknedløpene hvor disse leder vannet vekk fra bygningskroppen.

Tilstandsrapport



Boligen ligger helt i ytterkant (lengst sør) på NVE sitt kvikkleirekart, dvs. i det røde kartfeltet øverst i bildet. Nærmere info kan leses på https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra ukjent årstall.

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.

Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 2 Septiktank

Septiktank av glassfiber fra den gangen boligen fikk utslipstillatelse. I tillegg ble det i ca. 2012 nedgravd en ekstra kum med pumpe. Overløpet blir her ledet ut i fjorden via et 300 meter langt skjøtefritt rør, opplyser eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden. Utskiftning av septiktanken bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.



Septiktank av betong av eldre dato. Ekstra kum med pumpe til høyre i bildet (nede i gresset).

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

263 m²/258 m²

Enebolig med tilbygd bolig-/utleiedel: 2 Entré, 4 Trapperom, 3 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Gang, 5 Soverom, 3 Uinnredet kjellerrom, 2 Bod, Garasje, Toalettrom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje- og uthusbygg
Bruksareal andre bygg: 65 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 6 550 000

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	**3 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 600 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger like nord for Bjerka i Hemnes kommune, nærmere bestemt ca. 1,3 km sør for Coop Prix på Bjerka, ca. 11 km sør for Korgen og ca. 29 km sør for Mo i Rana.
Eiendommen ligger med gangavstand til både skole og barnehage, samt nevnte Coop Prix og øvrige fasiliteter på Bjerka.
Eiendommen ligger vestvendt ned mot Sørfjorden, og med usjenert beliggenhet iht. andre boliger.
I øst grenser eiendommen mot mot gamle E6 som i dag kun brukes av et fåtall andre boliger som ligger langs denne veien. Mot vest grenser eiendommen mot ei fredet strandlinje mellom tomten og Sørfjorden.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur-, og friluftsformål) og det vil nok i så måte ikke bli bygd i nærheten av denne boligen noen gang.
Boligen er stor og inneholder i dag "to boenheter". I tillegg er det laget en "ekstra boenhet" på loftet i den tilbygde delen.
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 påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Breivikveien 33 ,8643 BJERKA 143 m²	1933	3 sov	04-09-2017	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**24 476**
2	Kangsliveien 6 ,8643 BJERKA 183 m²	1977	4 sov	13-06-2023	3 600 000	**4 250 000**		4 250 000	**23 224**
3	Nordengveien 28 ,8643 BJERKA 228 m²	2010	5 sov	16-11-2024	5 200 000	**4 500 000**		4 500 000	**19 737**
4	Bjerkaliveien 42 ,8643 BJERKA 167 m²	2000	4 sov	29-06-2021	3 000 000	**3 250 000**		3 250 000	**19 461**
5	Litlbjerkveien 1 ,8643 BJERKA 211 m²	1970	3 sov	06-10-2022	4 200 000	**3 950 000**		3 950 000	**18 720**
6	Bjerkadalsveien 90 ,8643 BJERKA 136 m²	1998	3 sov	18-02-2021	2 700 000	**2 500 000**		2 500 000	**18 382**
7	Europaveien 18 ,8646 KORGEN 195 m²	1955	3 sov	29-08-2021	3 250 000	**3 150 000**		3 150 000	**16 154**
8	Jernbanevegen 20 ,8642 FINNEIDFJORD 262 m²	1938	5 sov	28-07-2020	2 950 000	**2 850 000**		2 850 000	**10 878**

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.

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn (ved utleie av tilleggsdelen må et større abonnement vurderes):	Kr.	6 993
Tømming av privat septiktank i regi av HAF, kr. 4 002,- annet hvert år:	Kr.	2 001
Kommunale avgifter, vann:	Kr.	7 264
Kommunale avgifter, brannsyn/feiing:	Kr.	687
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	28 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**60 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med tilbygd bolig-/utleiedel			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med tilbygd bolig-/utleiedel	Kr.		**5 400 000**
Garasje- og uthusbygg			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje- og uthusbygg	Kr.		**600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 000 000**

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.	550 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**550 000**

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

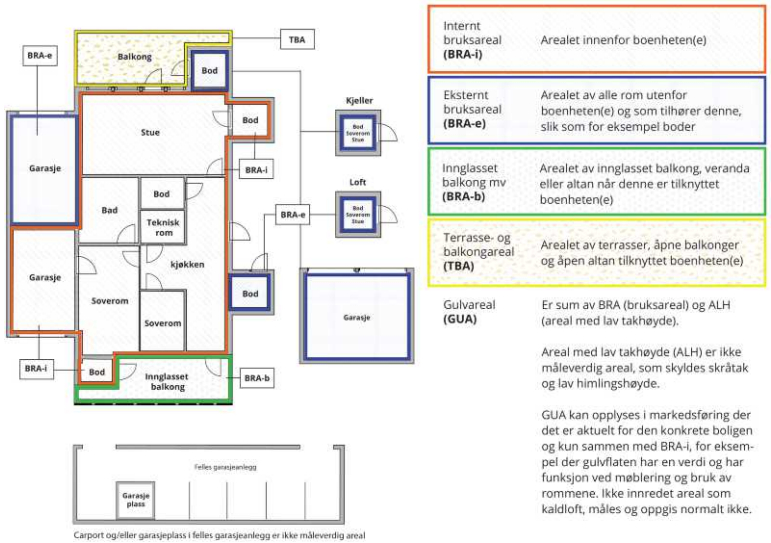
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Enebolig med tilbygd bolig-/utleiedel

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)
1. etasje opprinnelige del	55			55	5		55
Loftsetasje opprinnelige del	34			34		6	40
Kjeller opprinnelige del (ikke måleverdig)						43	43
1. etasje tilbygd del	120	5		125	93		125
Loftsetasje tilbygd del	49			49		3	52
SUM	**258**	**5**			**98**	**52**	**315**
SUM BRA	**263**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje opprinnelige del	Entré/gang, Trappegang, Bad/wc/vaskerom, Kjøkken m/ spisestue, Stue		
Loftsetasje opprinnelige del	Trappegang, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller opprinnelige del (ikke måleverdig)	Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3		
1. etasje tilbygd del	Entré/gang, Soverom, Trapperom, Bod, Stue, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Bad/vaskerom, Bi-inngang via garasje/carport, Garasje u/ port	Bod m/ utv. adkomst	
Loftsetasje tilbygd del	Trappegang, Toalettrom, Stue m/ kjøkken, Soverom 1 m/ garderobe, Soverom 2 m/ hemsloft		

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Liten takoverbygd altan på ca. 5,0 m2 ifm. inngangspartiet til opprinnelig del/ fasade sør.
Western veranda på 9,3 m2 foran inngangspartiet til tilbygd del/ fasade øst.
Takoverbygd terrasse på ca. 15,0 m2 med utgang fra stue i tilbygd del/ fasade vest.
Store terrassearealer på til sammen ca. 69,0 langs fasade nord og vest tilknyttet tilbygd del.

Areal med lav himlingshøyde (ALH):
Det bemerkes at ca. 5,5 m2 av gulvarealet i loftsetasjen i opprinnelig del ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".
Det bemerkes at ca. 2,9 m2 av gulvarealet i loftsetasjen i tilbygd del ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".
Begge nevnte arealer er ikke medtatt som bruksareal men som "areal med lav himlingshøyde".

BRA-e (eksternt bruksareal):
Bod inntil garasje på ca. 4,6 m2 m/ utvendig adkomst og gjennomgang til bakhage langs fasade nord.

Merknad:
Det bemerkes at dagens garasje ikke har port, og er i så måte å betrakte som en "carport". Men ettersom garasjen er byggegodkjent som en garasje så har takstmannen valgt å ta med dette arealet i boligens bruksaeral som S-rom ettersom et er adkomst mellom boligen og garasjen i bakkant av garasjerommet. Til orientering.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes diverse bygningstegninger fra 1992, 2000 og 2014, men enklere beskrevet og forklart gjelder følgende:
- Opprinnelig bolig ble i 1992 tilbygd med entré og takoverbygd inngangsparti. Det finnes tegninger på dette i kommunes arkiv, men ingen ferdigattest.
- I 2000 ble boligen tilbygd med en helt ny boligdel over 2 plan. Det finnes godkjente tegninger av både hovedetasjen og loftsetasjen, samt ferdigattest på tilbygget. Men dagens entré/inngangsparti er bygd lengre ut mot veien (ca. 2,5 meter) enn hva de godkjente tegningene sier. Det bemerkes også at de godkjente tilbyggstegningene viser en dør mellom opprinnelig del og tilbygd del, men denne er nå "kledd igjen" ifm. bruksendringen som ble foretatt i 2013, se neste punkt.
- I 2013 ble det sendt inn en endringsmelding til kommunen vedrørende bruksendring av to rom i den tilbygde delen. Her ble da "mellomgang" mellom boligene bruksendret til et kjøkken, mens det andre rommet i denne mellomfløyen, kalt "rom" på tegningen, ble bruksendret til et bad/våtrom. Bruksendringen er mottatt og stemplet/registrert hos Hemnes kommune.
- I 2014 ble den tilbygde boligen tilbygd med en garasje/carport (på tegningen godkjent som garasje). Tilbygget er godkjent, men garasjen er bygd lengre ut mot veien (ca. 2,5 meter) enn hva de tegningene tilsier, dvs. i flukt med øvrig fasade/inngangsparti som også er bygd tilsvarende lengre ut enn tegningene tilsier. Det må også nevnes at garasjen er godkjent som garasje, men at den p.t. ikke har port og fremstår i praksis som en carport.
- I 2025 ble den tilbygde boligen tilbygd med en bi-inngang (mellomgang mellom garasje og bolig) samt et bad/vaskerom i tilknytning trapperommet som også forbinder 1. etasje og loftsetasje. Dette tilbygget er ikke byggesøkt.

Eier ønsker å presisere at det er hun som har bygd carporten/garasjen i ca. 2014, som nevnt over. Eier opplyser også at det er hun som har bygd ut inngangspartiet/gangen pluss soverommet ut mot veien. Eier har ikke byggfaglig utdanning som snekker. Til orientering.

Oppsummering:
- Det kan ikke utelukkes at det også er andre såkalte "ulovligheter" mht. tilbygg, fasadeendringer, tilbygde terrasseplatter etc.
- Ettersom døråpningen mellom opprinnelig del og tilbygd del er "kledd igjen", så har boligen per i dag ikke en såkalt godkjent utleiedel. Se avsnittet "Utleiedel" under kapitlet "Opplysninger om eiendommen" på side 50.

Anbefaling:
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan -/bruksendringer og eventuelle manglende ferdigattester/brukstillatelser. Dette med mål og få godkjent bygg/tilbygg i tråd med dagens virkelighet, også mht. fasadeendringer, terrasseplatter etc. Tiltak og saksomkostninger i anledning må forventes. Dette til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse arbeider, les tilstandsrapporten i sin helhet for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen har etter takstmannens skjønn både godkjent rømningsvei og lysinnslipp. Forbehold tas her allikevel da en del faktorer spiller inn, så som manglende tegninger av tilbygd loftsetasje m.m. Nærmere undersøkelser anbefales.
Når det gjelder romhøyder, har boligen i all hovedsak romhøyder over 2,20 meter. Unntaket er i loftsetasjen i opprinnelig del. Nedenfor er en oversikt over alle etasjer og dens romhøyder:
Opprinnelig del:
- 1. etasje: Romhøyder mellom 2,24 og 2,31 meter.
- Loftsetasje: Romhøyder mellom 1,99 og 2,17 meter, med skrånende himling ned til kne- og yttervegger.
- Kjelleretasje (ikke måleverdi bruksareal, ei heller ingen oppholdsrom): Romhøyder mellom 1,78 og 1,84 meter.
Tilbygd del:
- 1. etasje: Romhøyder mellom 2,30 og 2,43 meter.
- Loftsetasje: Romhøyder mellom 2,38 og 2,39 meter (noe lavere ved yttervegger)

Garasje- og uthusbygg

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		65		65		2	67
SUM		**65**				**2**	**67**
SUM BRA	**65**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje-/uthusrom 1, Garasje -/uthusrom 2, Garasje-/uthusrom 3	

Kommentar

I bakkant av garasjen er det laget et lite tilbygg på ca. 2,2 meter lengde og 1 meter bredde. Tilbygget har til hensikt å få draget på bilhenger eller campingvogn lengre inn i bygget slik at man får inn eksempelvis en campingvogn. Tilbygget er lav - dvs. har ikke måleverdig romhøyde, og tilbygget er ikke byggesøkt. Tilbygget går også utenfor egen tomtegrense og inn på gnr 51 bnr 11.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig garasje/uthus ble revet av nåværende eier på begynnelsen av 90-tallet og nytt ble "uthus/vedbod" ble søkt om i 1994 (godkjent av kommunen 29.08.1994). I 1997 ble uthusbygget utvidet med et par garasjer på til sammen om lag 50 m2 og tegningen er stemplet av kommunen med "SAK-03/633.
Det finnes ikke ferdigattest på garasjen.

Det bemerkes at i bakkant av garasjen er det laget et lite tilbygg på ca. 2,2 meter lengde og 1 meter bredde. Tilbygget har til hensikt å få draget på bil-tilhenger eller en campingvogn lengre inn i bygget slik at man får inn eksempelvis en campingvogn. Tilbygget er lavt, dvs. har ikke måleverdig romhøyde, og tilbygget er ikke byggesøkt. Tilbygget går også utenfor egen tomtegrense, dvs. bygd inn på gnr 51 bnr 11.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med tilbygd bolig-/utleiedel	223	35
Garasje- og uthusbygg	0	65

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.7.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene O. Mikalsen	Takstmedarbeider
	Mona Fagereng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	51	86		0	1029.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Breivikveien 20

Hjemmelshaver
Mona Fagereng

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like nord for Bjerka i Hemnes kommune, nærmere bestemt ca. 1,3 km sør for Coop Prix på Bjerka, ca. 11 km sør for Korgen og ca. 29 km sør for Mo i Rana.
Eiendommen ligger med gangavstand til både skole og barnehage, samt nevnte Coop Prix og øvrige fasiliteter på Bjerka.
Eiendommen ligger vestvendt ned mot Sørfjorden, og med usjenert beliggenhet iht. andre boliger.
I øst grenser eiendommen mot mot gamle E6 som i dag kun brukes av et fåtall andre boliger som ligger langs denne veien. Mot vest grenser eiendommen mot ei fredet strandlinje mellom tomten og Sørfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank og slamskiller. Det foreligger godkjent utslippstillatelse fra Hemnes kommune datert 03.10.1991, men selve jobben ble først utført i 1994.
Septiktanken tømmes av HAF annet hvert år.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-formål (landbruks-, natur-, og friluftsformål).

Om tomten

Eiet tomt på 1 029,3 m2.
Flat opparbeidet tomt med plen og store terrassearealer.
Gruset gårdsplass mellom bolig og garasjebygg.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt såle med grunnmurer/kjellerytterveggger av betong under opprinnelig del. Støpt såle med grunnmurer av betong under tilbygde deler.
Yttervegger av reisverk og bindingsverk av tre, isolert med 15 cm isolasjon (opprinnelige del er etterisolert). Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med ark mot sørøst. Taket er tekket med profilerte takplater av stål av typen Plannja Royal fra 2008.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Parkering

Parkering i garasje, carport og på egen tomt.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra ca. 1953 bygd over 3 plan inkl. kjeller. Opprinnelig bolig ble senere tilbygd i 1992, mens i 2000 ble boligen tilbygd med en helt ny boligdel over 2 plan. I 2014 ble den tilbygde boligen tilbygd med en carport.
Til boligen hører det med et garasje- og uthusbygg.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av spredt småhusbebyggelse/villaeiendommer med god avstand mellom boligene. Ca. 1 kilometer lengre sør ankommer man tettstedet Bjerka.

Kommuneplan

Plannavn: Kommuneplanens arealdel
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Plan-identifikasjon: 2006100
Ikrafttredelsesdato: 13.06.2006
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Utleiedel

Det bemerkes at det ikke foreligger offentlig godkjenning av boligens utleiedel, slik boligen fremstår i dag. Dette ettersom døråpningen mellom opprinnelig del og tilbygd del er "kledd igjen".

INFORMASJON OM "UTLEIE AV DELER AV EGEN BOLIG"
I utgangspunktet kan man som eier av en bolig leie ut deler av egen bolig uten å måtte søke om dette til kommunen. En forutsetning er at minst ett av rommene man leier ut er godkjent til varig opphold, og at rommene ellers er godkjent for den bruken de skal leies ut for. En annen forutsetning er at det er intern forbindelse mellom den delen av boligen du bor i, og den delen som leies ut. Dette kan for eksempel være ivaretatt via intern forbindelse med trapp og innvendige dører.
Hvis du ønsker å leie ut deler av boligen din, for eksempel i kjelleren eller på loftet, må du først passe på at rommene er godkjent til den bruken du ønsker. Å endre bruken på et rom kan være søknadspliktig. Det er for eksempel søknadspliktig å endre bruken av et rom fra tilleggsdel (f.eks. bod, oppbevaringsrom, teknisk rom etc.) om til hoveddel (dvs. rom hvor man oppholder seg i, som f.eks. stue, kjøkken, bad og soverom). Hvis rommene allerede er godkjent for den bruken du ønsker, trenger du ikke søke.
Avgjørende for hvilken bruk rommene er godkjente til, vil som regel være bruken av det som kommer frem av plantegningene i forbindelse med at huset ble oppført. Dette gjelder med mindre det i ettertid er blitt søkt om, og godkjent bruksendring av ett eller flere rom i boligen. Dersom du skal bruke rom i boligen til noe annet enn det som er godkjent av kommunen, må du søke om bruksendring og påse at rommene oppfyller gjeldende tekniske krav.
For nærmere informasjon om reglene som til enhver tid gjelder for bruksendring av rom, ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV SELVSTENDIG BOENHET TILKNYTTET EGEN BOLIG"
Dersom boligen din har en selvstendig boenhet eller du ønsker å etablere en selvstendig boenhet, er det en rekke tekniske krav som må være oppfylte. Det er ikke tilstrekkelig at rommene er godkjent til varig opphold.
En selvstendig boenhet må for det første ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett. Videre er det et krav om at boenheten har egen inngang, og at det ikke er intern forbindelse mellom de øvrige boligarealene i den eksisterende boligen. I tillegg kommer en rekke tekniske krav som må være oppfylte, for eksempel krav til romhøyde, lysforhold, brannsikring m.fl. (gjeldende byggteknisk forskrift - TEK 17).
Dersom du ønsker å etablere en selvstendig boenhet i den eksisterende boligen din må du sende en søknad til kommunen.
Hvilke krav som gjelder for etablering av selvstendige boenheter endres til stadighet. For nærmere informasjon om hvilke regler som gjelder ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

Siste hjemmelsovergang

År
2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		15 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Bygninger på eiendommen

Garasje- og uthusbygg



Anvendelse
Garasje- og uthusbygg for bil og redskaper.

Byggeår
1994

Kommentar
Opprinnelig garasje/uthus ble revet av nåværende eier på begynnelsen av 90-tallet og nytt ble "uthus/vedbod" ble søkt om i 1994 (godkjent av kommunen 29.08.1994). I 1997 ble uthusbygget utvidet med et par garasjer på til sammen om lag 50 m2 og tegningen er stemplet av kommunen med "SAK-03/633.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bygningen er oppført over tre etapper.
Støpt såle med plasstøpte grunnmurer.
Uisolert bindingsverk utvendig tekket med vindpapp og stående tømmermannkledning.
Pulttak takkonstruksjon av tre.
Undertak av duk og yttertak av A-takplater av aluminium og bølgeblikk.
Forkantbeslag i overgang taktekke/renner.
Renner og nedløp av aluminium, renner er delvis malt.
Vedboder med adkomst via to enkle labankdører.
To stk. utvendig malte uisolert vippeporter.
Vippeport på fasade nordøst med en åpning på ca. 2,53 meter høyde og ca. 2,45 meter bredde.
Vippeport på fasade nordvest med en åpning på ca. 2,04 meter høyde og ca. 1,96 meter bredde.
Skyvedør på fasade nordøst på ca. 2,17 meter høyde og ca. 1,98 meter bredde.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	I 1997 ble uthusbygget utvidet med et par garasjer på til sammen om lag 50 m2 og tegningen er stemplet av Hemnes kommune med "SAK-03/633.
	Tilbygg	I bakkant av garasjen er det laget et lite tilbygg på ca. 2,2 meter lengde og 1 meter bredde. Ukjent byggeår.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.07.2025		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	12.07.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Fremvist	8	Nei
Ordregrunnlag	10.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ambita/Infoland	10.07.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	40	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	01.07.2024	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende hovedboligens el-anlegg (den tilbygde/nyeste delen).	Gjennomgått	1	Ja
Helgeland Kraft AS (Linea)	01.07.2024	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende utleiedelens el-anlegg (den opprinnelige/eldste delen).	Gjennomgått	1	Ja
Rekvirent/eier	30.07.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	30.07.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	08.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi AS	08.08.2025	Gjennomgang av matrikkel- og grunnboksutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	8	Nei
Situasjonskart	30.07.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi AS	08.08.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Hemnes bygningsråd	03.10.1991	Skjøte datert 06.12.1990 samt dokumentasjon på utslippstillatelse via privat anlegg med slamskiller.	Gjennomgått	19	Nei

Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Gnr 51 - Bnr 86
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.08.2025	
2	09.08.2025	
3	12.08.2025	
4	12.08.2025	
5	12.08.2025	
6	13.08.2025	
7	13.08.2025	
8	14.08.2025	

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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: 30.07.2025
Vår ref.: Geir Arne Nilsen **Saksnummer: 114394**

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i BREIVIKVEIEN 20, 8643 BJERKA.

Navn nettkunde:	FAGERENG MONA
Målernummer:	6970631404085199
Anlegget ble sist kontrollert:	01.07.2024
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

Geir Arne Nilsen
Senioringeniør

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 11.08.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 114523**

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i BREIVIKVEIEN 20, 8643 BJERKA.

Navn nettkunde:	PETTERSEN LEO ROBIN
Målernummer:	6970631404418669
Anlegget ble sist kontrollert:	01.07.2024
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

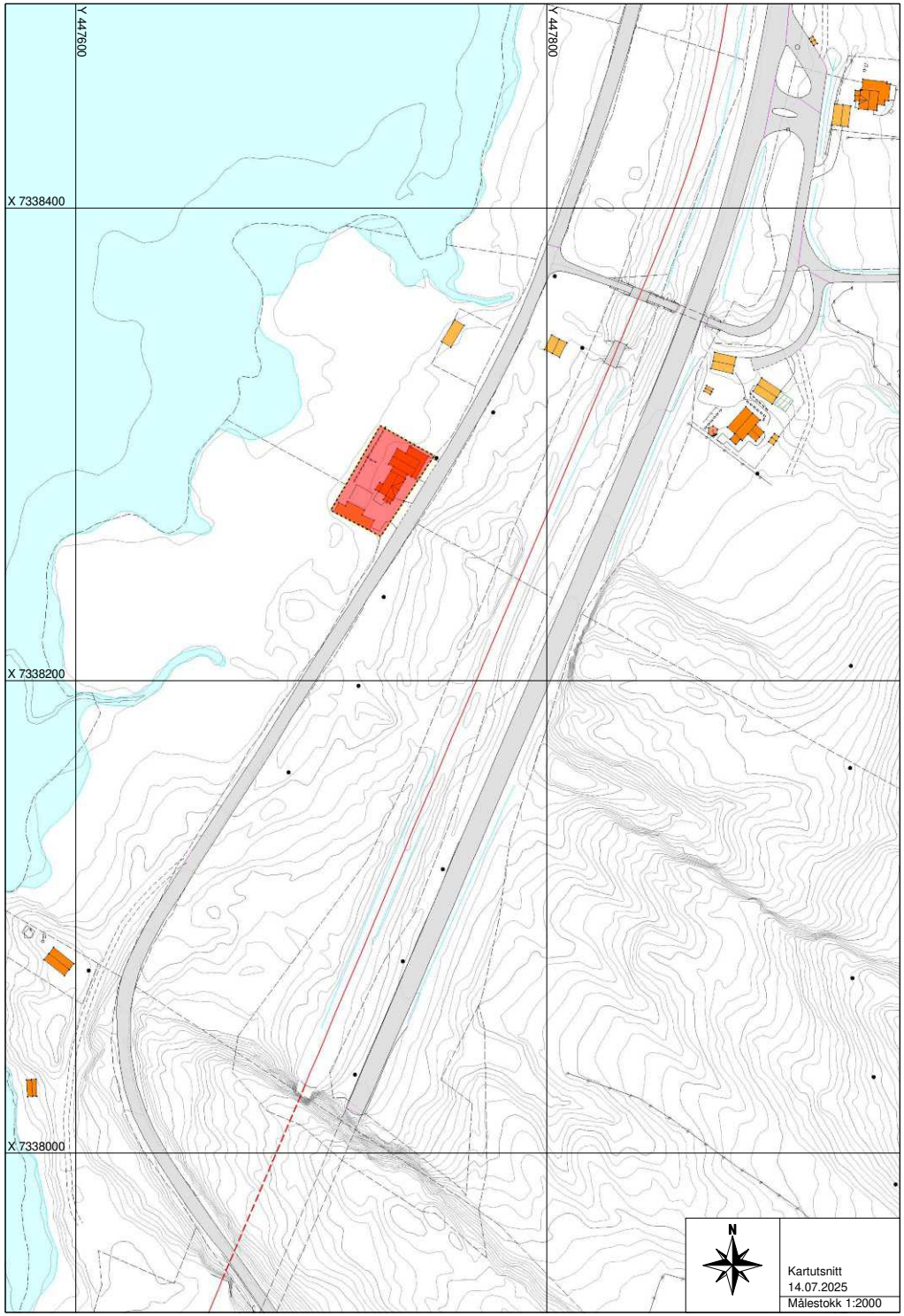
Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

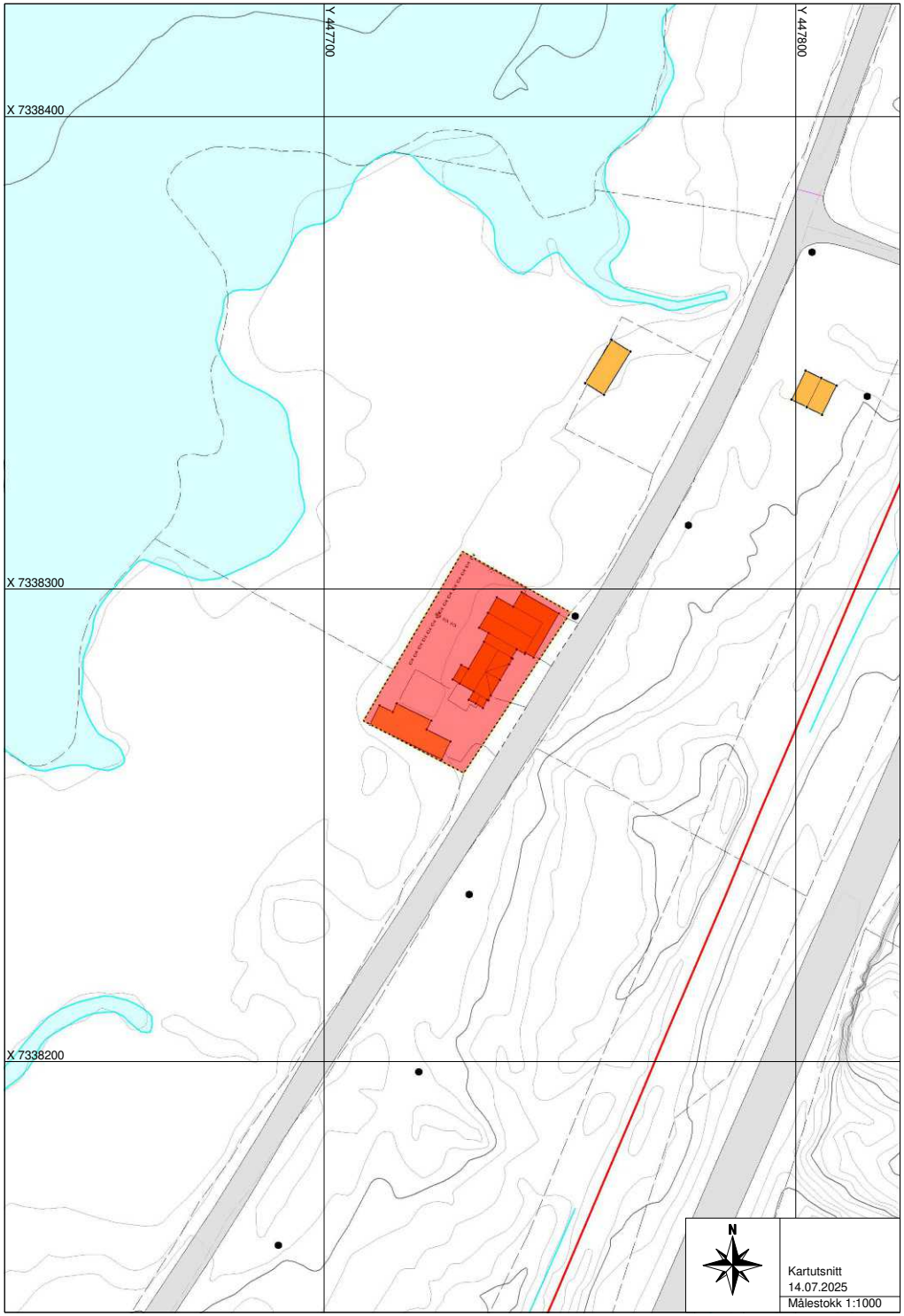
Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler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

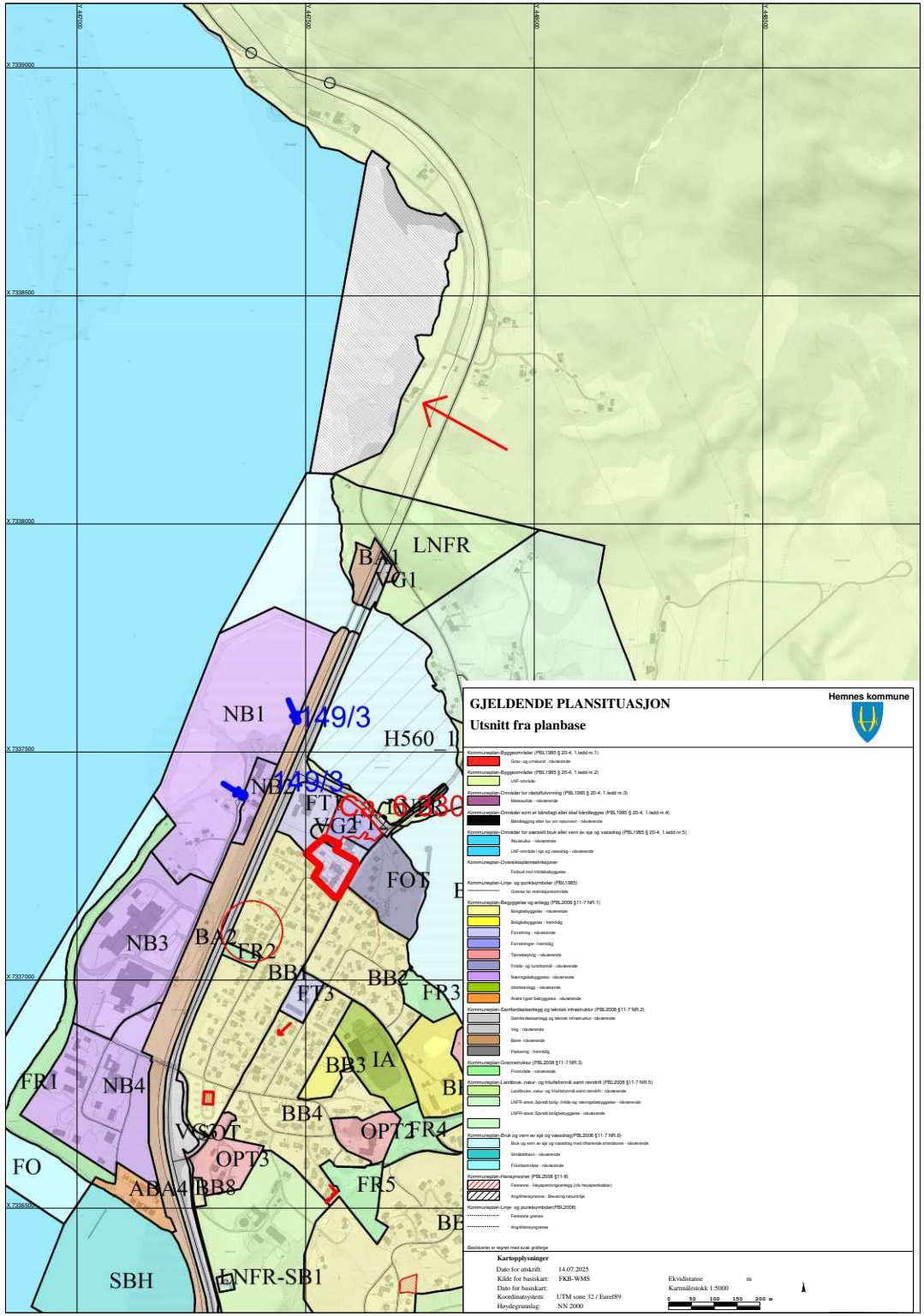
Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør




Y 447700
Y 447800
X 7338400
X 7338300
X 7338200
N
Kartutsnitt
14.07.2025
Målestokk 1:1000


GJELDENDE PLANSITUASJON
Utsnitt fra planbase
Hemnes kommune
X 7339000
X 7338500
X 7338000
X 7337500
X 7337000
X 7336500
LNFR
BA1
VG1
NB1
149/3
H560_1
NB2
FT1
VG2
FOT
NB3
BA2
FR2
BB1
BB2
FT3
FR3
BB3
IA
FR1
NB4
BB4
OPT2
FR4
VG3
OT
OPT3
FO
ABA4
BB8
FR5
SBH
LNFR-SB1
Kartopplysninger
Dato for utskrift: 14.07.2025
Kilde for basiskart: FKB-WMS
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
Høydegrunnlag: NN 2000
Ekvidistanse m
Kartmålestokk 1:5000

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 51, Bruksnr 86	**Kommune:**	1832	Hemnes
Adresse:				
Veiadresse:	Breivikveien 20, gatenr 3183 8643 Bjerka	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	201 3	Breivika-Bjerkadal Bjerka
Oppdatert:	12.04.2016	**Kirkesogn:**	10030502	Korgen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.10.1998	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 029,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning: Matrikkelført:	20.06.2013 20.06.2013	Avgiver	1832/51/86	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	31.05.2013 20.06.2013	Berørt Berørt Berørt Berørt	1832/Eierløs(e) teig(er) 1832/51/11 1832/51/19 1832/51/86	0,0 0,0 0,0 0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	23.10.1998	Avgiver Mottaker	1832/51/19 1832/51/86	-958,8 958,8
Grunneiendom fra feste	Forretning: Matrikkelført:	23.10.1998	Avgiver Mottaker	1832/51/19/14 1832/51/86	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Breivikveien 20	H0101	Bolig	200,0	Kjøkken		1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	200,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	200,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	188258670			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		122,0		122,0				
H02			78,0		78,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Breivikveien 20	H0101	Bolig	23,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	30,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	23,0	Igangset.till.:	10.07.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	23,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	188258670 / 3			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			23,0		23,0		24,0		24,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Fagereng Mona	130662

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

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:	10.10.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.10.1994
Energikilde:		BRA annet:	67,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	67,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.10.1994
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	17096052			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				67,0	67,0			71,0	71,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 14.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 51 **Bruksnr.:** 86
Adresse: Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Referanse: 87250168

Kommuneplan vedtatt	
Dato	13.06.2006
Planen vedlagt	Nei
LNF-2 - Uten bestemmelser	

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Ja

Vedlegg
2 vedlegg

Kommentar
Kommuneplanens arealdel er under revisjon.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

BESTEMMELSER

AREALBRUK	BESTEMMELSER
Byggeområder	
Boligbebyggelse med tilhørende anlegg § 20-4 andre ledd a)	I BA1 Millingsjord kan det føres opp ny bolig når godkjent bebyggelsesplan foreligger. I BA-områdene skal bebygd areal (BYA) ikke overstige 25 prosent av tomta.
Industriområde § 20-4 andre ledd a)	I områdene I1, I2, I3 skal bebygd areal ikke overstige 50 prosent av tomta.
Landbruks- natur og friluftsområder	
LNF-1 § 20-4 andre ledd e)	**LNF-områder der det ikke er tillatt å føre opp ny fritidsbolig** Vedtak om dispensasjon fra denne bestemmelsen kan fattes av kommunestyret.
LNF-2 § 20-4 første ledd 2.	**LNF-områder** (uten bestemmelser, se opplysning 1.5 og retningslinje 2.2)
LNF-3 § 20-4 andre ledd b) og c)	**1. LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (SB)** I følgende områder er spredt boligbygging tillatt: SB1 Sund, SB2 Kleivneset, SB3 Valla, SB4 Vesterlia, SB5 Bjuråneset, SB6 Furulund, SB7 Storsvingen, SB8 Åsen. Oppføring av ny bolig kan skje når det foreligger bebyggelsesplan. I SB7 kan det også føres opp fritidsbolig. Denne skal tilkobles stedets vann- og avløpsanlegg. For eksisterende og ny bolig kan bebygd areal (BYA) utgjøre inntil 20 prosent av tomta. **2. LNF-område der spredt ervervsbebyggelse er tillatt (SE)** I SE1 Lille Målvatn kan det settes opp inntil fem utleiehytter og felles sanitæsanlegg når det foreligger bebyggelsesplan. Krav til eksisterende og ny bebyggelse i SF-områder gjelder så langt de passer. Utleiehytter kan ha inntil 120 kvm bruttoareal (BTA). **3. LNF-område der spredt bolig- og ervervsbebyggelse er tillatt (SBE)** I område SBE1 Illversbakken er spredt bolig- og erversbebyggelse tillatt. Oppføring av ny slik bebyggelse kan skje når det foreligger bebyggelsesplan. For ny og eksisterende bolig- og/eller ervervseiendom kan bebygd areal (BYA) utgjøre inntil 20 prosent av tomta. **4. LNF-områder der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (SF)** **Plankrav og antall** I følgende områder kan det oppføres ny fritidsbolig med ett uthus - antall og krav om bebyggelsesplan er angitt i parentes; SF1 Sandnes (5B), SF4 Lille Høyneset (5), SF8 Krokvatnet (1 på hver av parsellene 104/2, 104/5 og 104/10), SF12 Bleikvassforsen (5B), SF17 Sandvik (5), SF19 Valberg (8B), SF20 Ytre Valneset (5B), SF21 Røssvassbukt (8B), SF22 Granli (4B), SF23 Sundsåsmoen (4), SF24 Stubbli (5B), SF25 Holmvik (4B) SF26 Orrhaugen (10B), SF27 Tustervatn øst (5B), SF29 Rødlia (7B) og SF30 Lille Målvatn (2B). Bebyggelsesplanen kan vise inntil det oppgitte antall fritidsboliger og den kan angi lavere grense for bruttoareal og utnyttelsesgrad (BTA/BYA) enn gitt i neste ledd. Den skal fastlegge bebyggelsens plassering med eventuelle parkeringsplasser, naustområder og atkomstveger. Plankartet skal gi informasjon om eventuelle fareområder, kulturminner, nøkkelbiotoper, dyrket jord, plantefelt og areal forbeholdt reindrift. **Krav til eksisterende og ny bebyggelse i SF-områder** Bygningers bruttoareal (BTA) kan være inntil 120 kvm per tomt og bebygd areal (BYA) inntil 16 prosent av tomta. Gesimshøyden (målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde i bygningens omriss) kan være inntil 3,6 m. Maksimal mønehøyde er 6,0 m. Fritidsboligen skal ha saltak med takvinkel 15-30 grader. Hovedmønet skal være parallelt med terrengets høydekoter så lenge ikke særskilte terrengformer eller

	nabobebyggelse tilsier noe annet. Lysåpning under veranda bør ikke overstige 1,0 m. Fritidsboligen med tilhørende anlegg skal utformes slik at beitende bufe og rein ikke kan sette seg fast eller skade seg på annen måte. Bygningene bør ha grunnmur eller telet bør lukkes helt med stakitt. Gjerde skal ikke settes opp. Bygningene skal ikke eksponeres mot flytte- og føringsleier for rein. Ny fritidsbolig skal ha minst 50 m horisontalavstand til dyrket jord og sjølinje. I bebyggelsesplaner og i SF4 Lille Høyneset kan avstanden reduseres til 25 m. Avstanden til plantefelt med høg eller middels bonitet, landbruksveg, vassdrag og kulturminne skal være minst 25 m. Avkjørsel fra offentlig veg og parkeringsplass skal være anlagt før bygging av ny fritidsbolig starter. Avkjørselen kan være inntil 6 meter brei. Hver ny fritidsbolig skal ha minimum 2 parkeringsplasser, ved felles parkeringsplass for tre eller flere eiendommer kan det være 1,5. Parkeringsplassene skal anlegges minst 6 m fra offentlig veg. Parkeringsplass og atkomst til fritidsbolig er et søknadspliktig tiltak. Fritidsboliger kan ha innlagt vann og avløp bare når det foreligger utslippstillatelse. Avfall skal håndteres etter den aktuelle renovasjonsordning. Naust i innlandet kan ha grunnflate inntil 4x6 meter, ved sjøen inntil 70 kvm. Naust skal ha saltak. Gesimshøyden kan være inntil 2,8 meter og mønehøyden inntil 4,0 meter eller slik at naustets takvinkel blir lik nærliggende bebyggelse. Alle bygninger skal ha utvendig kledning i tre. Utvendig farge skal harmonere med omgivelsene og kan være brun, mørk rød, mørk grønn eller sort. Taket skal tekkes med torv eller et materiale i sort, mørk grå eller mørk brun. I de SF-områdene som ikke er nevnt i første ledd, er det ikke tillatt å føre opp ny fritidsbebyggelse. Særlig grunn til dispensasjon foreligger for tomter som er fradelt før denne planens ikrafttreden og når gammel hytte skal erstattes med ny. Naustområde og bilatkomst for eksisterende fritidsbebyggelse skal normalt hjemles i bebyggelsesplan.
Områder for råstoffutvinning	
Masseuttak §20-4 andre ledd a)	M1 skal ha reguleringsplan som også omfatter avkjørsel fra E6. M2 - M12 skal ha godkjent avkjørsel fra offentlig veg. Søknad om tiltak etter pbl § 93 skal vise uttaksretning, lagringssted for avdekningsmasse og etterbruken av arealet. I søknaden skal det gis en vurdering av risiko og sårbarhet ved tiltaket, herunder trafikale forhold og støy. Hvis det oppdages kulturminner i området skal dette øyeblikkelig rapporteres til kulturvernmyndigheten ved Sametinget eller fylkeskommunen eller kommunen ved kultursjef eller byggesaksbehandler.
Viktige ledd i kommunikasjonssyt emet	
Framtidig gang- og sykkelveg §20-4 andre ledd g)	Gang- og sykkelveg langs E6 Finni - Breivika kan bygges på grunnlag av bebyggelsesplan.
Oversiktsplanrestri ksjoner	
Regulerings- og bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde	Følgende reguleringsplaner med endringer og revisjoner skal fortsatt gjelde: Marenvika naustområde, Seljedalen, Stabbursvik hytteområde, Tustervatn nord, Tustervatn sør, Nordeng hytteområde, Valneste hytteområde, Elvbakkneset hytteområde, Lifjellmoen skytebane, Gjeskhåjen skytebane, Rundselbakken, Bugtlia. Følgende bebyggelsesplaner med endringer og revisjoner skal fortsatt gjelde: Storsvingen, Haganeset, Rødlia.

KA Hemnes - vedtatt i kommunestyret 13.06.06

RETNINGSLINJER

1 Retningslinje for behandling av dispensasjon for skjelldyrkingsanlegg

1.1 Fjordområdene rundt Hemneshalvøya er svært viktige for sjø- og vadefugler. Områdene har en stor ærfuglbestand og er samtidig mye brukt til friluftsliv med utgangspunkt i hytter, naust og brygger. Det er begrenset industriell og annen næringsaktivitet i nærheten av sjø.
1.2 Forvaltningen av NFFF-områdene skal være slik at ærfugl ikke kan betraktes som et rovdyr og friluft- interessene skal gis forrang i forhold til skjelldyrking. Kommunens delegerte myndighet til å gi fellingsløyve for ærfugl skal praktiseres strengt.
1.3 Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til å etablere skjelldyrkingsanlegg bør bare gis når søker har godtgjort at ærfugl eller andre beitedyr ikke blir en vesentlig plage for anlegget. Uttalelse fra fagkyndig innen naturforvaltning bør vedlegges søknaden. Anlegget skal ikke være til vesentlig hinder for friluftsinteressene.
1.4 Dispensasjonen bør gis midlertidig og avgrenset til fem år. Midlertidighet vil innebærer at kommunens faste utvalg for plansaker kan gi pålegg eller oppheve dispensasjonen når som helst hvis vilkårene ikke oppfylles. Avgrenset til fem år vil bety at dispensasjonen må fornyes etter fem år.
1.5 Det forutsettes at det i konsesjonen fra fiskerimyndighetene blir gitt tilfredsstillende krav til plassering og utforming av anlegget, som f eks at anleggene skal være tydelige og rektangulære, oppdriftene skal ha regelmessig plassering på anlegget og være i mørk farge.

2 Retningslinje for behandling av dispensasjon til oppføring og utforming av bolig eller fritidsbolig i LNF-område

2.1 Bolig-, ervervs- og fritidsbebyggelse og atkomst til disse skal ikke lokaliseres på dyrket jord eller i skogsmark og plantefelt med høg eller middels bonitet. Spredt bebyggelse skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket. Lokaliseringen skal ta hensyn til landskap og kulturlandskap og gi gode estetiske og andre fysiske forutsetninger for levende bygder. God byggeskikk skal legges til grunn for både lokalisering og utforming av bygninger. Det vises til bestemmelsene foran, Strategisk kommuneplan, landbruksplanen og Prinsipielle retningslinjer for arealforvaltning.

2.2 Dispensasjoner skal fortrinnsvis gis i områder som har bebyggelse fra før. For byggeavstand fra vei vises til vegloven. Minste avstand til plantefelt av høy eller middels bonitet og vassdrag bør være 25 m, til dyrket jord og sjø 50 m. Tre eller flere søknader om oppføring av bolig eller fritidsbolig i samme område bør avgjøres ved at det utarbeides reguleringsplan.

2.3 I 100-metersbeltet langs sjø skal det vises streng holdning ved søknad om dispensasjon ved områder fredet etter naturvernloven, ved Grøftrem skogreservat og på følgende strekninger; Hemneshalvøya fra Juvikelva til Revhalsodden, fra Bjerklund til Sagelva og fra Høyneset til Naustneset ved Svalenget, Sundsmarka fra Kjeldbukta ved Sund til Gangvikelva og Leirvika fra Lassevika til Vefsn grense.

2.4 Tomt til fritidsbolig skal ikke berøre ferdselsveger og bør ikke overstige 2 dekar uten at det er særlig grunn til det. Fritidsboliger bør ikke plasseres på bakketopper og høydedrag slik at de gir silhuett mot himmelen.

2.5 Fylkeskommunens rammeplan for avkjørsler legges til grunn ved dispensasjonsbehandling. Det bør forutsettes at det ikke gis tillatelse til ny avkjørsel eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra E6. Det henvises til Retningslinje vedrørende tiltak i og ved framtidige vegkorridorer og notatet Fylkeskommunens avkjørselspolitikk anvendt på Hemnes kommune (27/10-00).

2.6 I uberørte områder bør rein- og saudrift og allment friluftsliv ha forrang. Tiltak i utmarka bør ikke forringe beitet og være til hinder for beitebruk og flytting mellom beiteområder. Om nødvendig bør gjerdeplikt avklares i den kommunale saksbehandlingen. Tiltak bør ikke forringe friluftsområdenes kvalitet eller være til sjenanse for utøvere av friluftsliv. Atkomst til friluftsområder (løyper og stier) bør behandles som en del av friluftsområdet.

2.7 Gjennom dispensasjonspraksisen bør en hindre bygging i store, sammenhengende, uberørte naturområder og i områder med rødlistearter. Det biologiske mangfoldet bør vernes, områder som er viktige for hekking/ yngling, næringsinntak og overvintring er særlig viktige.

2.8 Bygninger på nedlagte bruk kan omdisponeres til fritidsbolig, men bør ikke utvides og endres på en slik måte at det opprinnelige bygningsmiljøet blir vesentlig endret. Med dette menes f. eks. at et fjøs fortsatt skal være ytre gjenkjennelig og at kårstua eller eldhuset ikke skal kunne forveksles med hovedhuset.

2.9 Byggestilen, spesielt takvinkel, taktekke, ytre kledning og farge, bør harmoniseres i de enkelte hytte-og naustområdene. Hytte og uthus på samme tomt bør ha samme takvinkel, kledning, taktekke og farge. Vindusflatene bør ha begrenset størrelse. Lysåpning over 0,5 meter bør deles med sprosse.

2.10 Bestemmelsene for bebyggelse i SF-områder er å forstå som retningslinje for utforming og plassering av fritidsbebyggelse oppført etter dispensasjon fra planens arealbruksformål.

3 Retningslinje vedrørende tiltak i og ved framtidige vegkorridorer

Søknader om dispensasjon fra kommuneplanen bør avvises dersom tiltaket vanskeliggjør en framtidig utbygging eller omlegging av E6 på strekningen Korgen - Valla og Rv 806 Korgen - Bleikvassli. For strekningen Korgen - Valla legges Fylkesdelplan E6 Mosjøen-Finneidfjord til grunn.

4 Retningslinje vedrørende ervervsbebyggelse utenom stedbunden næring i LNF-område

4.1 Dispensasjon fra LNF-formålet for å bruke eksisterende landbruksbygg med nødvendig uteareal til ervervsfomål kan behandles administrativt. Dispensasjoner som omfatter dyrket eller dyrkbart areal, skogsareal med høg eller middels bonitet eller viktig beiteland skal ha politisk behandling.

4.2 For tiltak som omfatter mer enn 1 da landbruksareal som nevnt i forrige punkt, skal det vanligvis foreligge reguleringsplan. Dispensasjonsbehandling kan skje når tiltaket ligger i umiddelbar nærhet av gårdsbruket og det gjelder utvidelse av eksisterende tilleggsnæring på gården. Krever tiltaket konsesjon som avgjøres av myndigheter utenfor kommunen, skal konsesjonen foreligge før utkast til reguleringsplan eller dispensasjonssøknad behandles.

MÅLEBREV ☐ uten grensejustering ☐ med grensejustering

Kommune: 1832 HEMNES

J.nr.: 98/1075

Målebrev nr.: 24576

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	51	86	
Bruksnavn/adresse	8643 Bjerka		
Areal	958.8		

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 klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	07.10.1998
Rekvirent	Knut Knutsen / Arna S. Fredheim Solhaug
Bestyrer	Kjetil Sjåvik
Forretning	Fradeling av eksisterende festetomt av gnr. 51/19, Sletta i Hemnes. Grensen mellom gnr. 51/11 og 51/19 ble justert under forretningen. Festetomt nr. 14 av gnr. 51/19 utgår og erstattes av denne eiendomstomt. Jfr. arealoppgave på kart.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Korgen	23/10-1998	Magnar Bakksjø	Kjetil Sjåvik

GAB

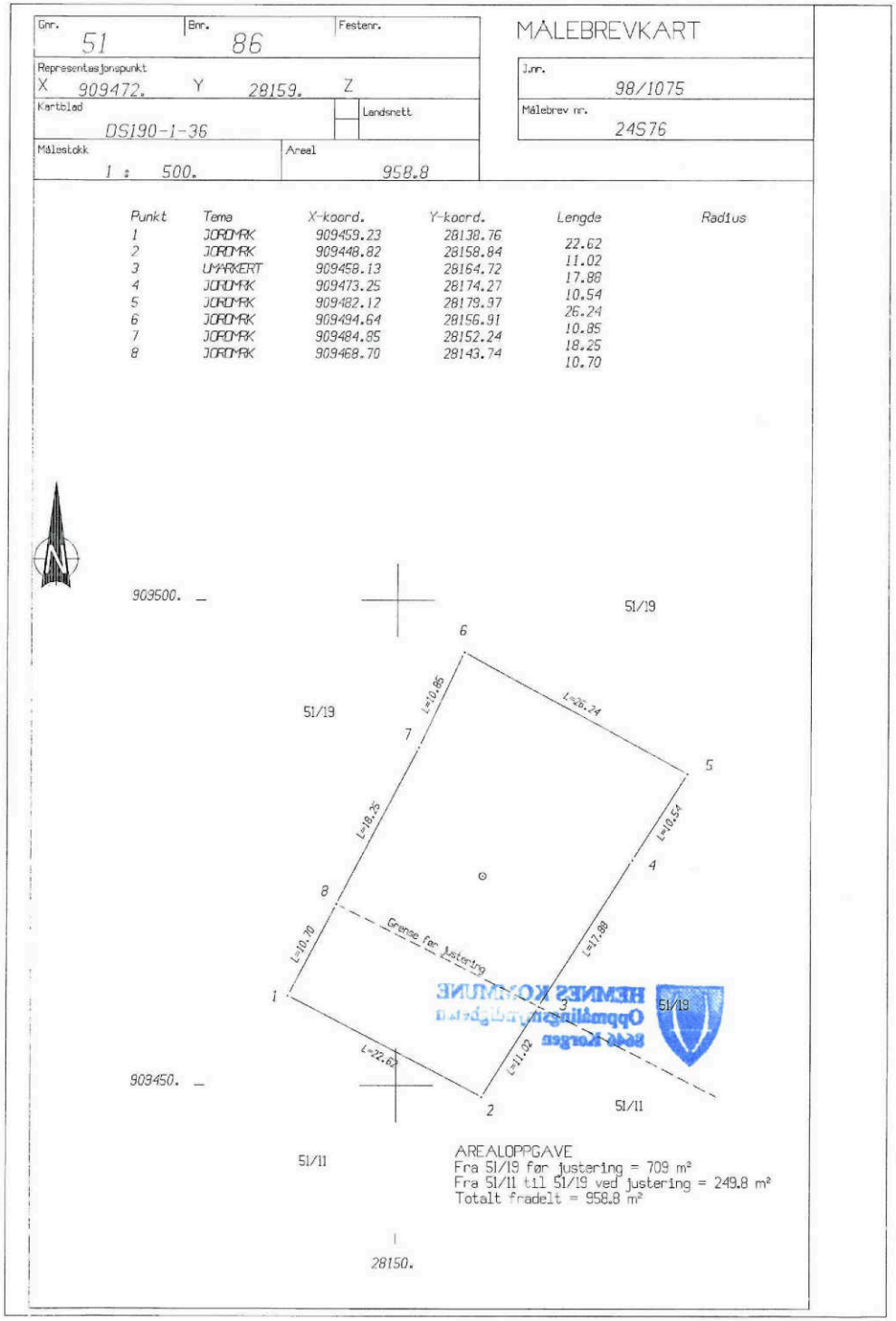
Registreringsstempel: HEMNES KOMMUNE Oppmålingsmyndigheten 8646 Korgen

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel:

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96



Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 11.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt — Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 51 **Bruksnr.:** 86
Adresse: Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Referanse: 87250168

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		7264
Renovasjon	Ekstern leverandør	Helgeland avfallsforedling IKS
Branntilsyn, feiing		687
Slamtømming	Ekstern leverandør	Helgeland Avfallsforedling IKS
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *10.07.2025*

Kommune:	1832	**Gnr:**	51	**Bnr:**	86	**Fnr:**	0	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Breivikveien 20							

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	2 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		13 622
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		30.06.2025

BESKRIVELSE	**SEPTIK**
Type abonnement/tank	Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva	4 002
Siste tømming	12.11.2024
Tømmefrekvense	2-årlig

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 14.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 51 **Bruksnr.:** 86
Adresse: Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Referanse: 87250168

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet privat nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

HEMNES KOMMUNE
Teknisk etat

Vår saksbehandler	Deres dato	Vår dato	Vår referanse	Vår arkivkode
	12.09.02	09.10.02	2000/001038	GNRT 51/86
	Kopi til	Deres referanse		

Mona Fagereng

Breivika
8643 Bjerka

FERDIGATTEST

Etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Det er gitt ferdigattest for tilbygg bolig.

SPESIFIKASJON

SAKSNUMMER	: 2000/1038
SØKNADSDATO	: 13.04.2000
VEDTAKSDATO	: 24.05.2000
GNR/BNR-FNR	: 51/86
ADRESSE	: Breivika, 8643 Bjerka
TILTAKSHAVER	: Mona Fagereng, Breivika, 8643 Bjerka

ANSVARSFORDELING:

ANSV. SØK	:	Tiltakshaver
ANSV. PRO	:	Tiltakshaver
ANSV. KPR	:	Tiltakshaver
ANSV. UTF	:	Tiltakshaver
ANSV. KUT	:	Tiltakshaver

Ansvarlig kontrollerende for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom anmodning om ferdigattest dat. 12.09.2002, har ansvarlig kontrollerende bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse etter PBL § 93.

Trond Stien
Avd. ing

Postadresse
Hemnes kommune
Pb. 100
8648 KORGEN

Besøksadresse
Sentrumsvn. 1
E-postadresse
postmottak@hemnes.kommune.no

Telefon
75 19 70 00

Telefaks
75 19 71 01

Bankkonto
4512 05 00280
Foretaksregisteret
846316442

Hemnes Kommune

Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 14.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse — Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 51 **Bruksnr.:** 86
Adresse: Breivikveien 20, 8643 BJERKA
Referanse: 87250168

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

Kommentar
Ferdigattest for tilbygg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

MØTEBOK

Blad

HEMNES KOMMUNE	HOVEDUTVALG FOR MILJØ- OG NATURFORVALTNING	Møtested: HEMNESBERGET	Møte dato: DELEGASJONSSAK 03.10.91

Sak nr. MND-9/91

SØKNAD OM UTSLIPPSTILLATELSE GNR. 51/19-14

SØKNAD : 05.08.91

SØKER : Mona Fagereng, 8642 Finneidfjord

EIER AV GRUNN : Mona Fagereng og Helga Knutsen

SØKNADEN GJELDER: Nytt avløpsanlegg for eksisterende bolig

VEDLEGG : Situasjonskart

ANSVARSRETT : v/byggherren

NABOVARSEL : Anses ikke påkrevet

ORIENTERING : Undersøkelser viser at det ikke kan bygges infiltrasjonsanlegg/sandfilteranlegg pga. leirholdig jord og høy vannstand (sjøen).

Det foreligger dokumentasjon av kvalifikasjoner fra ansvarshavende.

BYGNINGSSJEFENS VEDTAK:

Utslippstillatelse i hht. forurensingsloven - Forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg, fastsatt 02.12.85 og gjeldende f.o.m. 01.02.86 - innvilges for utslipp via 4 m3 slamavskiller med utløp direkte til sjøen under laveste lavvann med betingelser som framgår av vedlagte anvisningsblader 1, 2 og 5.

Utskrift til: Mona Fagereng, 8642 Finneidfjord
Helga Knutsen, 8643 Bjerka
Fylkesmannen i Nordland, 8000 Bodø
Kommuneingeniøren i Hemnes, 8646 Korgen
Helserådsordføreren i Hemnes
8640 Hemnesberget

Saksbeh./sign.: MB	Utskrift sendt til:
Eksp. dato/sign.: 03.10.91	Som ovenfor

SITUASJONSKART

GNR. 51 BNR. 19 FNR. 14

~~MELDING~~/SØKNAD : UTSLIPP ~~GRUNNEIER~~/FESTER: MONA FAGEREN

BYGGHERRE : MONA FAGERENG 8642 FINNEIDFOOR

BYGGETOMTAS ADR.: 53/19-14 BREIVIKA 8642 FINNEIDF

REGULERINGSPLAN : ZONESTATUS TOMTEAREAL:

UTNYTTINGSGRAD : BEBYGD AREAL: GJ.BYGGB.AREAL:

KARTBLAD : D5 100-1-36 X: Y:

K-SYSTEM : NGO AKSE II

VANN/AVLØP : PRIVAT

TOPP GRUNNMUR :

TEGNFORKLARING

TOMTEGRENSER :

BYGGELINJE : — — —

FRISIKTSLINJE : - - - - - - -

PARKERING :

VANN/AVLØP :

KUNSTIG INFILT. :

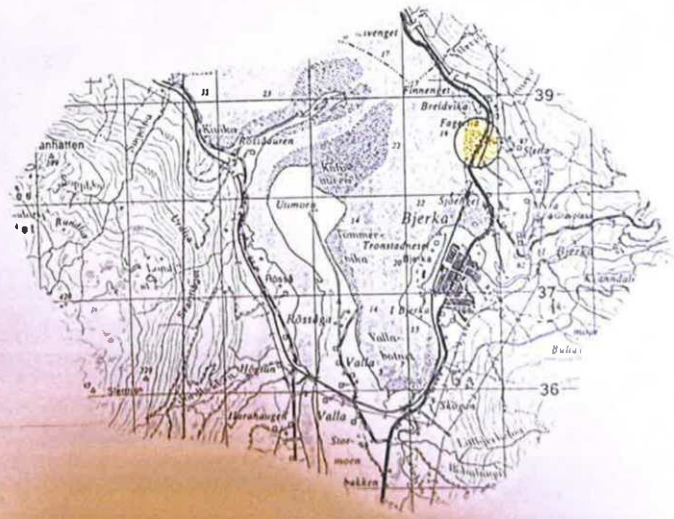
NATURLIG INFILT. :

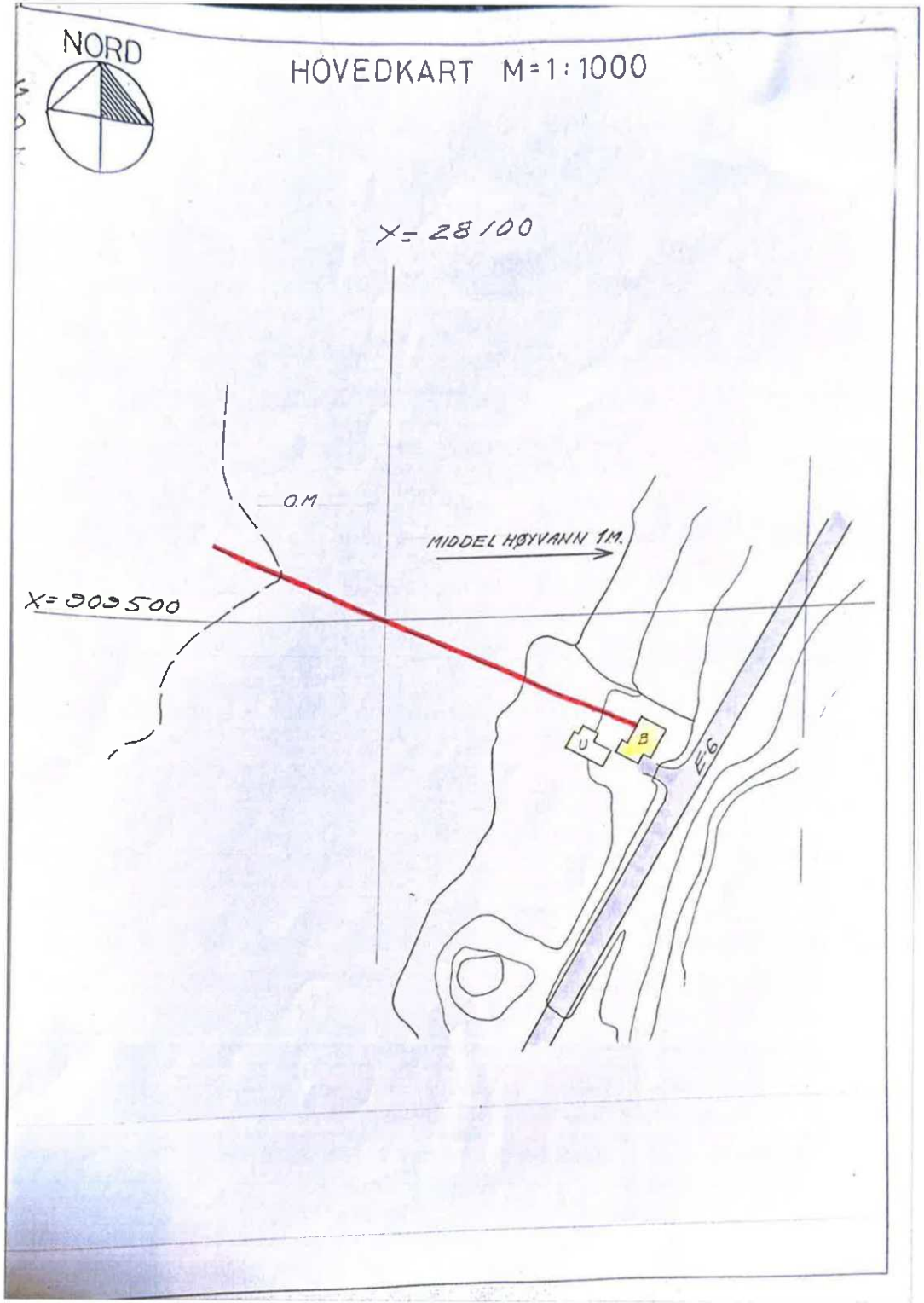
OPPM. VESENET, DEN 2/9-91

GODKJENT:

REVISJONER: MND-9/91

OVERSIKTSKART M=1:50000





MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: 1832 HEMNES

J.nr.: 98/1075

Målebrev nr.: 24576

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	51	86	
Bruksnavn/adresse	8643 Bjerka		
Areal	958.8		

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 klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.

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

Dato for forretningen	07.10.1998
Rekvirent	Knut Knutsen / Arna S. Fredheim Solhaug
Bestyrer	Kjetil Sjåvik
Forretning	Fradeling av eksisterende festetomt av gnr. 51/19, Sletta i Hemnes. Grensen mellom gnr. 51/11 og 51/19 ble justert under forretningen. Festetomt nr. 14 av gnr. 51/19 utgår og erstattes av denne eiendomstomt. Jfr. arealoppgave på kart.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Korgen	23/10-1998	Magnar Bakksjø	Kjetil Sjåvik

GAB

Registreringsstempel:
HEMNES KOMMUNE
Oppmålingsmyndigheten
8646 Korgen

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel:
TINGLYST
11 DES. 1998
RANA
SORLINGSKRIVERSEMBETE
DAGBOKNR.: 5849

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 5849 Tinglyst: 11.12.1998 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-96

Gnr.	Bnr.	Festenr.
51	86	

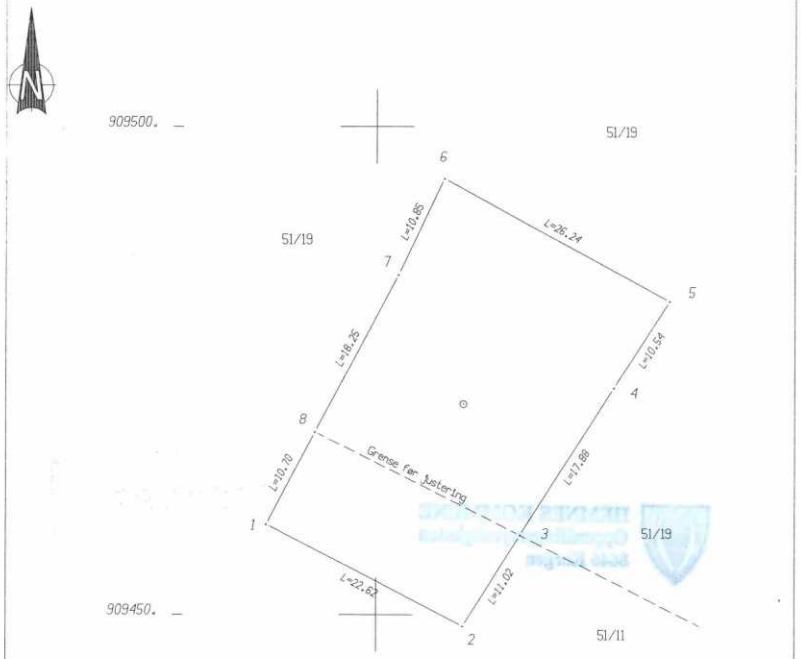
MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt			Landsnett
X 909472.	Y 28159.	Z	
Kartblad: DS190-1-36			

Målestokk	Areal
1 : 500.	958.8

J.nr.	Målebrev nr.
98/1075	24576

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1	JORDMÅK	909459.23	28138.76		
2	JORDMÅK	909448.82	28158.84	22.62	
3	UMÅRKERT	909458.13	28164.72	11.02	
4	JORDMÅK	909473.25	28174.27	17.88	
5	JORDMÅK	909482.12	28179.97	10.54	
6	JORDMÅK	909494.64	28156.91	26.24	
7	JORDMÅK	909484.85	28152.24	10.85	
8	JORDMÅK	909468.70	28143.74	18.25	
				10.70	



AREALOPPGAVE
Fra 51/19 før justering = 709 m²
Fra 51/11 til 51/19 ved justering = 249.8 m²
Totalt fradelt = 958.8 m²

-442

Dagbok nr. 2410/1957 20/9 —
Rana sorenskriverembete

Håndgivelse

Undertegnede Hans Knutsen

eier av Sletta gnr. 51 bnr. 19 i Sör-Rana

som er eier av eller har disposisjonsrett over endel av følgende vass-

drag i Sör-Rana herred:

Bjerka mellom Kjennsvann og havet.

håndgir herved til Elektrokemisk A/S samtlige mine fallstrekninger, eiendommer og rettigheter i forannevnte vassdrag og således at håndgivelsen omfatter rett til å lede elvens vannføring ut av dens leie i kanal, tunnel eller annen ledning over eller forbi min eiendom samt til å få foreta enhver annen foranstaltning til kraftens hensiktsmessige utnyttelse.

Som eier av ovennevnte eiendom samtykker jeg videre i at Elektrokemisk A/S får

1. rett til å foreta de nødvendige målinger, undersøkelser og annet forarbeide til planleggingen av utbyggingen,

2. rett til etter Elektrokemisk A/S' valg å bruke, leie eller erverve nødvendig grunn til tomter, damsted, oppdemning, kanal, tunnel eller annen ledning, veianlegg, jernbane, telefonanlegg og kraftoverføringsanlegg, grustak og steinbrudd, samt rett til enhver annen rådighet til kraftens hensiktsmessige utbygging og utnyttelse, samt

3. rett til å påbegynne utbyggingen før de nødvendige konsesjoner foreligger og i tilfelle før skjønn har vært holdt.

Nærværende håndgivelse er gitt under forutsetning av at jeg ydes full erstatning for mine rettigheter og for all skade og ulempe som utnyttelsen av vassdragene, de forberedende arbeider og anlegget forøvrig påfører meg. Erstatningen skal i mangel av overenskomst fastsettes ved skjønn, som blir å avholde etter de regler som gjelder for skjønn etter vassdragslovgivningen og så snart som mulig etter at de nødvendige konsesjoner foreligger.

- 2 -

Hvis Elektrokemisk A/S påbegynner utbyggingen av det vassdrag hvortil mine rettigheter knytter seg før skjønn har vært holdt, skal de erstatninger jeg tilkommer for mine vannfallsrettigheter forrentes med 4 - fire - % p.a. fra den dag denne utbygging tar til. Eventuelle årlige erstatninger skal løpe fra samme dag. Erstatninger for rettigheter forøvrig og for all skade og ulempe skal forrentes etter samme sats fra den dag utbygging eller anlegg påbegynnes på min eiendom, og slik at eventuelle årlige erstatninger løper fra denne dag. De således påløpne renter og årlige erstatningsbeløp forfaller til betaling ved tiltredelse etter endelig skjønn.

Alle omkostninger til tinglysing m.v. i forbindelse med denne håndgivelse bæres av Elektrokemisk A/S, som også vil dekke rettighetshavernes eventuelle utgifter til nødvendig juridisk og teknisk bistand i forbindelse med senere skjønn overensstemmende med de vanlige regler i vassdragslovgivningen.

Denne håndgivelse faller bort hvis Elektrokemisk A/S innen 1. januar 1965 har gitt myndighetene meddelelse om at det ikke vil bygge ut kraften i Bjerka-Plura-vassdragene.

Elektrokemisk A/S har rett til å overdra sine rettigheter og pliktter etter håndgivelsen.

Bjerka den 2/4 1957.

Hans Knutsen

Det bekreftes at foranstående håndgivelse er undertegnet av Hans Knutsen i mitt (vårt) nærvær og at han er over 21 år.

Bjerka den 2/4 1957.

Helga Knutsen Anny Knutsen

160

Dagbok nr. 202/57 10/2.
Rana sorenskriverembete

– skpe. kr. med kr. 10,–

S k i f t e s k j ø t e :

På skiftet i dødsboet etter Anders Theodor Larsen, Bjerka i Korgen, som døde den 27. desember 1949, har hans sønn Aksel Larsen, f. 1. august 1893, Bjerka i Korgen overtatt boets halvpart av våningshus og uthus, stående på leiet grunn av gnr. 51, brn. 19 i Sør-Rana, for den sum kr. 925,- ni hundrede og fem og tyve kroner o/oo.

Hjemmelsmannehaveren av gnr. 51, brn. 19, Hans Knudsen, har overfor skifteretten samtykket i at Aksel Larsen overtar boets del.

På vegne av dødsboet etter Anders Theodor Larsen, skjøter og overdrar jeg hermed boets halvpart av våningshus og uthus på gnr. 51 brn. 19 i Sør-Rana for den sum kr. 925,-.

Overtageren er arving for 5/18.

Rana skifterett, Mo den 10. februar 1951.

Finn Torstensen (sign).

dfm.

H.

Avtale om leie av jord

TINGLYST
30 JUNI 1997
RANA
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOK NR.: 3224

Mellom Knut Knutsen som eier av gnr. 51 bnr. 19
og Knut Lund som eier av gnr. 51 bnr. 5

er inngått slik avtale:

1. Knut Knutsen leier til Knut Lund Randi Lund
23,2 dekar dyrka jord ..... dekar overflatedyrka jord og ..... daa dyrkbart areal av eiendommen.
« Sletta » gnr. 51 bnr. 19 i Hemnes kommune.

Dokn: 3224 Tinglyst: 30.06.1997 Emb. 072
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. Beliggenhet av det/de areal leieforholdet omfatter:

Fares	4,4 dekar
Rabben	6,6 "
Nord for fjøstomta	2,2 "
Tullskogen	10,0 "
	23,2 dekar

Grensene er for øvrig markert på vedlagte kart/foto.

3a. Avtalens varighet er 10 år regnet fra 1/1 19 97

3b. Avtalens varighet er ..... år regnet fra ..... 19 .....

Avtalen må sies opp skriftlig med minst 1 års varsel. Blir leieavtalen ikke sagt opp eller fornyet, blir den automatisk fornyet med ett år om gangen. Ved oppsigelse plikter oppsigeren straks å sende gjenpart av oppsigelsen til landbrukskontoret.

Skal fratredelse etter oppsigelse skje i tidsrommet mellom 1. mai og 1. oktober, har leieren likevel rett til, mot forholdsvis betaling av leieavgift å disponere de leide arealer fram til 1. oktober. Dette gjelder likevel ikke hvis oppsigelse skjer etter punkt 10.

3a) nyttes ved avtaler inntil 10 år.
Avtalen krever ikke konsesjon og fylkeslandbruksstyrets godkjennelse i h.h.t. jordloven.

3b) nyttes ved avtaler som er lengre enn ti år.
Avtalen krever konsesjon og fylkeslandbruksstyrets godkjennelse i h.h.t. jordloven.

4. Leieren overtar jord, gjerder og veger i den stand som de er i ved tiltredelsen. For drift av de arealer som kontrakten omfatter, får leieren rett til å bruke eksisterende transport- og driftsveger.

5. Leiearealene skal nyttes til jordbruksformål og drives på jordbruksmessig og forsvarlig måte. Dette gjelder såvel gjødsling som ugrasbekjempelse og drift og stell for øvrig. Leieren skal holde ytre og indre gjerder i tilknytning til leiearealene vedlike. Det samme gjelder for veger.

6. Leieren gis rett til å nydyrke, bygge transportveg til nydyrkingsfelt, drenere og kanalisere arealene etter behov.
Arbeid som nevnt i dette punkt kan bare utføres etter planer godkjent av fylkeslandbruksskontoret i Nordland og av eieren. Alle offentlige driftstilskott som følger med drifta/bruken av arealene tilfaller leieren. Eventuelle investeringstilskott fordeles mellom eier og leier etter avtale og i samråd med landbrukskontoret.

7. Leieavgiften er kr 2100,- pr. år. Den forfaller til betaling første gang den 31/12 19 97 og i de påfølgende år til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leien reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeksen. Eieren kan ikke kreve jordleien forhøyet på grunn av forbedringer som er utført eller kostet av leieren.

8. Framleie er ikke tillatt uten samtykke av eieren.

9. Hvis *eieren* dør eller hjemmelen skifter på en annen måte, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme retter og plikter som den tidligere eier.
Ved eierskifte på *leietakerens* eiendom skal den nye eieren ha rett til å tre inn i denne leieravtalen på samme vilkår.

10. Vesentlig misligholdelse av denne avtales bestemmelser, gir eieren rett til å kreve leierforholdet hevet. Som vesentlig mislighold regnes f.eks. unnlatelse av å betale leieavgift 6 måneder etter forfallstid eller disponering av leiearealene til andre formål enn jordbruk.

11. Ved leieforholdets opphør skal de leide arealer med gjerder og veger tilbakeleveres eieren i like god stand som ved tiltredelsen av leieforholdet.

12. Det kan holdes skjønn, dersom en av partene krever det. Skjønnet skal bl.a. gi opplysning om hvilken tilstand de leide arealer, gjerder og veier er i når de blir tiltrådt og fratrådt.
Skjønnet blir holdt av herredsagronomen eller en representant fra landbrukskontoret, samt en person som hver av partene utpeker.
Skjønnet skal ved tiltredelse og fratredelse gi en skriftlig beskrivelse av den tilstand de leide arealer med gjerder og veger er i.
Hvis eier og leier ved leieforholdets opphør er enige i det, kan fratredelsesskjønn utelates.

13. Tvist eller tvil om denne avtalens forståelse avgjøres med bindende virkning av tre personer oppnevnt av sorenskriveren. Denne voldgiftsnemnd treffer også avgjørelse om deling av omkostninger vedrørende voldgiften. Før tvisten bringes inn for voldgift skal den forelegges landbruksskontoret/landbruksnemd som skal forsøke mekling.

14. Denne avtale er i tre eksemplarer hvorav partene beholder hver sin og den tredje oppbevares av landbrukskontoret.

15. Avtalen skal tinglyses. Tinglysingsomkostningene bæres av leier.

Bjerka den 26/6 19 97 — Bjerka den 26/6 19 97

Knut Kristoffersen — Knut Lund Randi Lund

Eier/utleier — Leier

Som eiers ektefelle samtykker jeg i leieavtalen.

, den 26/6 19 97

Anne Synnøve Knutsen

Vi bekrefter herved at ovennevnte personer egenhendig har undertegnet denne avtale i vårt nærvær og at samtlige er over 18 år.

, den 26/6 19 97

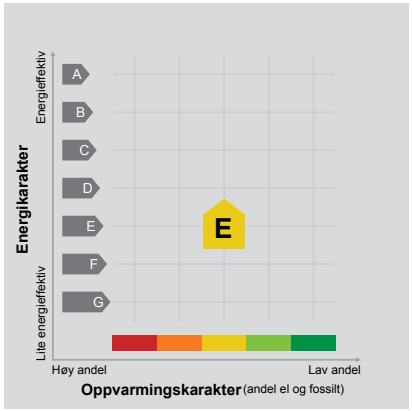
1. Terje Åsvoll

2. Ingunn Kalsen

OFFSET NORD A/S

ENERGIATTEST

Adresse	Breivikveien 20
Postnummer	8643
Sted	BJERKA
Kommunenavn	Hemnes
Gårdsnummer	51
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	188258670
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-153055
Dato	09.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolere varmtvannsrør
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	258
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

BREIVIKVEIEN 20

Nabolaget Bjerka - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Breivik	Linje 200, 311	4 min / 0.4 km
Bjerka stasjon	Linje F7	2 min / 1.8 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		42 min

SKOLER

Bjerka skole (1-4 kl.)	4 min
35 elever, 4 klasser	2 km
Finneidfjord skole (1-7 kl.)	5 min
36 elever, 4 klasser	4.3 km
Korgen sentralskole (1-10 kl.)	12 min
197 elever, 15 klasser	12.2 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	34 min
1420 elever, 76 klasser	31.8 km
Mosjøen vgs - avd. Marka	45 min
130 elever, 10 klasser	56.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

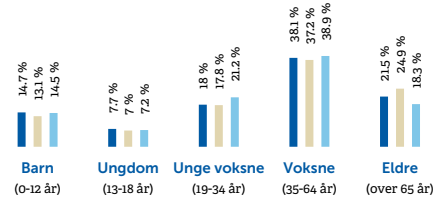
NABOSKAPET

Godt vennskap 85/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bjerka barnehage (1-5 år)	20 min
34 barn	1.9 km
Finneidfjord barnehage (1-5 år)	4 min
18 barn	4.2 km
Korgen Nye barnehage (1-5 år)	12 min
76 barn	12.1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Bjerka	14 min
Post i butikk, PostNord	1.3 km
Coop Extra Korgen	9 min
Post i butikk, PostNord	10.5 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

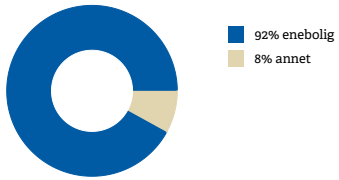
TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

SPORT

Bjerka	18 min
Ballspill, friidrett	1.7 km
Budal skole gymsal	18 min
Aktivitetshall	1.7 km
Feel24 Mo AMFI	26 min
EasyFit Mo i Rana	27 min

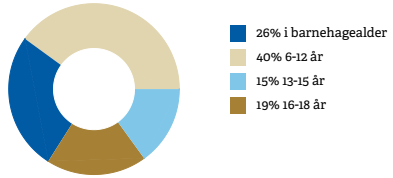
BOLIGMASSE



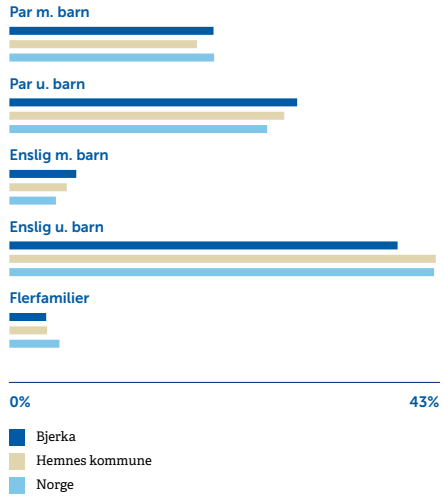
VARER/TJENESTER

Byporten Mo i Rana	25 min
Apotek 1 Korgen	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



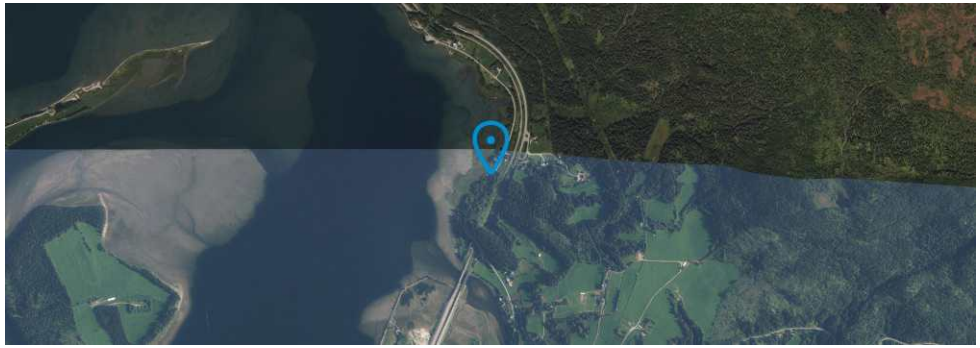
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

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

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 2025





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 2025

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

Boligkjøperforsikring

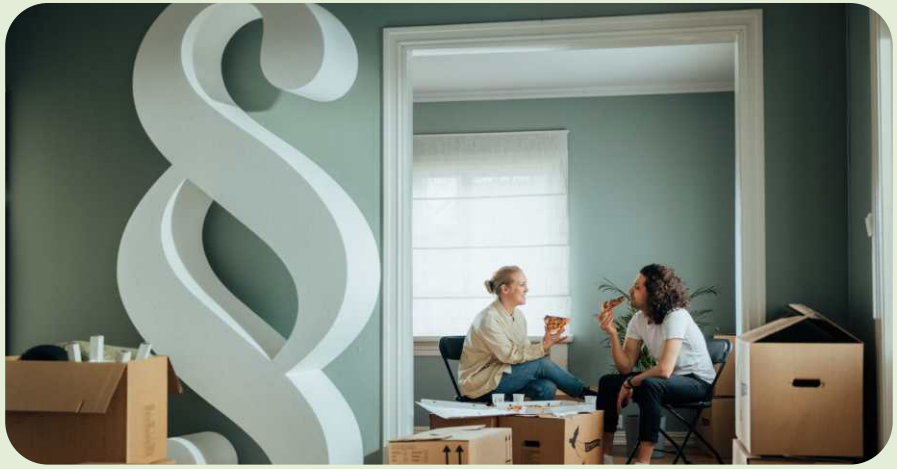
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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

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: 87250168 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Breivikveien 20, 8643 Bjerka.
Gnr. 51, Bnr. 86, 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: 87250168
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.08.2025

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no