

Velkommen til

Sørlandsvegen 110 B
8640 Hemnesberget

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Sørlandsvegen 110 B
8640 Hemnesberget

Tiltalende enebolig over to plan | Kjøkken fra 2024 | 5 soverom | Bad oppgradert i 2017

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Hemnesberget. Innvendig har første etasje et lyst inngangsparti med praktisk garderobeløsning bak skyvedører for effektiv oppbevaring av klær og sko. Stuen og kjøkkenet danner et åpent og sosialt oppholdsrom, med god plass til både et stort spisebord og en komfortabel sofagruppe. Kjøkkenet ble fornyet i 2024 med moderne innredning, integrerte hvitevarer og induksjonstopp med integrert avtrekk. I stuen sørger en nyinstallert vedovn fra 2024 sammen med en luft-til-luft-varmepumpe fra samme år for lun og behagelig oppvarming. I andre etasje finner du et romslig baderom med badekar, dobbel servant, vegghengt toalett og behagelig varme i gulvet. Denne etasjen har også et eget walk-in closet og innvendig bod som gir rikelig med oppbevaringsplass i hverdagen. Enkelte vinduer i boligen ble fornyet med tolagsvinduer i 2020.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 390 000
Omkostninger	kr	85 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 475 840
BRA/BRA-i		236 m² / 185 m²
Antall soverom		5
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1994
Tomt		777 m² eiet tomt
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Sørlandsvegen 110 B, 8640 Hemnesberget

Registerbetegnelse
Gnr. 65, Bnr. 41, Hemnes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 390 000,-
Omkostninger	kr	85 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 475 840,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 475 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 492 340,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 250,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 85 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 18 995,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og feiing/branntilsyn. Det er ikke eiendomsskatt i denne kommunen. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 6 938,- per år fordelt på 4 terminer, faktureres av Helgeland Avfallsforedling IKS.

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: 185 m²
BRA - e: 51 m²
BRA totalt: 236 m²
TBA: 82 m²
GUA: 279 m²

ALH: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
1: 107 m²,
2: 83 m²

Garasje
1: 46 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
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 og på egen tomt. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Tomt

Tomtestørrelse er 777 m² på eiet tomt.
Iht. matrikkelrapport datert 08.09.2026 av Hemnes kommune.

Eiertomt opparbeidet med plen og prydbusker, samt gruset innkjørsel og gårdsplass.
Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 65 bnr. 1 fnr. 350 for kjørevei.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Boligen har synlig grunnmursplast på deler av tilbygget del. Flesteparten av taknedløpene er tilkoblet drensrør/avløpsrør for bortledning av overvann. Resterende deler av dreneringsløsningen er ikke kjent.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

Terrengforhold:
Boligen ligger i relativt flatt terreng, med deler av tomten på nordsiden av boligen som har skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår.

Byggeår
Enebolig 1994 ifølge kommunen. Garasje 2003

Innhold
Enebolig oppført over to plan samt frittstående garasje, med følgende romfordeling:

Enebolig

1. etasje
BRA-i 102 m²: Entré/gang, garderobe, gang, soverom, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, bod.
BRA-e 5 m²: Bod m/utvendig adkomst.

2. etasje
BRA-i 83 m²: Trapperom/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, soverom 4, bod, bad/wc.

Garasje

1. etasje
BRA-e 46 m²: Garasje.

Sørvendt terrasse på 48,5 m² og takoverbygget platting ved ytterdøren på 33 m².

I tillegg er det 6 m² ikke-måleverdig areal (ALH) i eneboligens 2. etasje, samt 37 m² ikke-måleverdig areal (ALH) på uinnredet loft i garasjen.

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 foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bolig godkjent 02.07.1993, for tilbygg datert 07.07.2002, samt for garasje datert 12.06.2003.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som vindfang i 1. etasje, benyttes i dag som vindfang og garderobe (delt av med skyvedører).
- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som soverom i tilbyggets 2. etasje, benyttes i dag som soverom, gang og bod (delt inn til flere rom). Omgjøring av soverom til bod er et søknadspliktig tiltak.
- Sørvendt terrasse er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser med gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm er søknadspliktige.
Kjøper overtar ansvar og risiko for forholdene

Standard
Eneboligen fra 1994 fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2024 med laminerte fronter og vitrineskap med glassfelt, samt laminatbenkeplate med oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og induksjonstopp med integrert avtrekk ført ut gjennom yttervegg. Det er montert komfyrvakt og Waterguard.

Bad 1. etasje:
Badet er fra byggeåret 1994 og har et oppgraderingsbehov. Rommet har belegg på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og himlingsplater. Innredningen består av servantskap, speilskap med belysning, utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert armatur, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har plastsluk og naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu.

Bad 2. etasje:
Badet ble oppgradert i 2017 med våtromsvinyl på gulv, elektriske varmekabler, våtromsplater på vegger og himlingspanel. Innredningen har to nedfelte servanter, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget sisterne og badekar med veggmontert blandebatteri med dusjhode. Rommet har plastsluk og naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu.

Overflater:
Gulv: Laminat, flis og belegg.
Vegger: Trepanel, panelplater og malte gipsplater.
Himling: Trepanel, himlingsplater og MDF-himlingspanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Boligen har støpt betongplate med overliggende tilfarergulv i 1. etasje og trebjelkelag i 2. etasje.

Pipe og ildsted:
Det er elementpipe og vedovn. I 2024 ble det montert nytt hull til røykrør samt ny vedovn av Mo Varme.

Innvendige trapper:
Boligen har malt tretrapp mellom etasjene.

Innvendige dører:
Innvendig er det formpressede speildører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede skjøter.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer på baderom, samt integrert avtrekk i induksjonstopp på kjøkken ført ut gjennom yttervegg.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer, overspenningsvern og overbelastningsvern på 63 A. Innmaten i sikringsskapet ble fornyet i 2024, og det er lagt opp egne kurser for elbillader og kjøkkenapparater.

Branntekniske forhold:
Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr.

Lagring:
Boligen har innvendig bod i 1. etasje, bod og walk-in closet i 2. etasje, samt garderobe med skyvedører i tilknytning til entré. Utvendig bod på 5 m² med støpt betongplate, skapinnredning og opplegg for Flexit sentralstøvsuger. Frittstående garasje fra 2003 på 46 m² med uinnredet loft på 37 m² (GUA).

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- 1. etasje Bad/wc/vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Undertak/bretex (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år. Det er registrert betongtakstein med sprekker/skader. Det er stedvis noe mose på taktekket.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur, da det er registrert takrennenedløp som ikke er tilkoblet drensrør for bortledning av vann. Det er registrert ufagmessig innfesting av deler av overliggerne, da disse er festet direkte i spillblekk. Innfestingen vurderes ikke å være en egnet løsning med hensyn til nødvendig innfestingsstyrke. Det er registrert tegn til påbegynnende rustdannelse på luftehatt og pipebeslag. Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/Loft: Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje. Kaldloftet har svært begrenset mulighet for inspeksjon på grunn av lav frihøyde. Det er heller ikke etablert loftsluke med fast stige eller annen løsning som sikrer trygg adkomst til kaldloftet. Det foreligger videre ingen dokumentasjon på oppbyggingen av den isolerte, gjenbygde delen av takkonstruksjonen med skråhimling. Ved besiktigelse av kaldloftet, gjennom en utsparing i

himlingen, ble det registrert fuktmerker på undertaket. På grunn av begrenset tilgjengelighet og manglende dokumentasjon er det ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av takkonstruksjonen eller avklare årsaken til de registrerte fuktmerkene.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er registrert steder hvor det er liten avstand mellom terreng og nedkant av bordkledning.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Bod med utvendig adkomst: Det ble registrert fuktmerker i nedre kant av enkelte sponplater. Det ble utført fuktmåling i disse områdene ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Gulvet i 1. etasje er utført som tilfarergulv over støpt betongplate. Oppbyggingen er ikke tilgjengelig for nærmere kontroll, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere konstruksjonens utførelse eller tilstand under gulvet. Tilfarergulv over betongplate kan være en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell fuktpåvirkning fra grunnen, og eventuelle skjulte fuktskader eller andre avvik kan ikke avdekkes uten nærmere undersøkelser.
- Innvendige vannledninger: Kobberrørene har nådd en alder hvor det ved oppgraderinger av bygningsdeler tilknyttet de innvendige vannledningene vil være fornuftig å vurdere utskifting av eldre kobberrør.
- Ventilasjon: Det er registrert ventilasjonskanaler fra begge baderommene som ligger på kaldloftet. Avtrekksviften er fjernet, og kanalene er ikke ført ut av boligen. Endene på kanalene er tettet igjen, men kanalene er fortsatt tilkoblet ventilene på baderommene. Dette medfører at varm og fuktig luft fra baderommene kan ledes inn i kanalene, hvor luften kan bli stående. Det er registrert svarte flekker på innsiden av kanalene, noe som kan være forenlig med fukt- og kondensrelaterte forhold. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av flekkene eller kanalene. Forholdet medfører risiko for kondens og fuktpåvirkning i kanalene og omkringliggende konstruksjoner.
- Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Det er registrert manglende klemlist på synlig grunnmursplast på deler av tilbygget. Dette kan medføre redusert sikring av grunnmursplasten mot forskyvning og vanninntrengning bak plasten. Resterende deler av dreneringsløsningen er ikke kjent, og tilstanden til dreneringen under terreng kan derfor ikke vurderes nærmere.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren. Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann, med en risikoscore på 1 av 6, hvor 6 er høyest risiko.
- 2. etasje Bad/wc - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- 2. etasje Bad/wc - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning. Det er ikke utført tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under servant. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved eventuelle lekkasjer.
- 2. etasje Bad/wc - Ventilasjon: Baderommet har naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu. Det bemerkes at avtrekkskanalen for ventil i himlingen er tettet igjen i enden på kaldloftet.

Helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på sørvendt terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på deler av sørvendt terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke

uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring

Pkt. 2: Arbeid på bad i 2. etasje utført i 2017. Faglært arbeid: Ip elektro as la opp nytt elektrisk anlegg (stikkontakter, lys, brytere og varmekabler). Hemnes rør as monterte toalett, vasker og badekar. Beleggsentret as avrettet gulv og la nytt gulvbelegg for våtrom. Ufaglært arbeid: Eier monterte baderomsplater (Fibo) på veggene og tak.

Pkt. 6: Vindu i 1. etasje i garasje er i dårlig stand. To vinduer i stue mot sør har dårlig tetting. To vinduer på soverom mot sør i 2. etasje er trege å åpne/lukke.

Pkt. 7: Ufaglært arbeid i 2023: Bygget carport til snøfreser ved siden av garasje.

Pkt. 8: Terrasse kan ved tele danne skjevheter grunnet manglende isolering rundt betongsøyler.

Pkt. 9: Drenering bakvegg garasje tok ikke unna vann, og det kan til tider komme tilsig av vann i bakkant av garasje hvis takrenner ikke er renset. Ufaglært arbeid i 2019: Lagt nye dreneringsrør og dreneringsmasse på bakvegg av garasje samt grunnmurspapp.

Pkt. 11: Ufaglært arbeid i 2019 med legging av nye dreneringsrør, dreneringsmasse og grunnmurspapp på bakvegg av garasje.

Pkt. 12: Garasje har noe fuktskader og misfarging i tak etter fukt.

Pkt. 17: Ventilasjonsvifte på loftet ble fjernet ved oppussing av kjøkken, slik at avtrekk fra bad i 2. etasje ikke fungerer. Avtrekksrør fra bad i 1. etasje ble kappet ved utbygging i 2003.

Pkt. 18: Killi Service as monterte ny varmepumpe i 2024 og utførte service på varmepumpen i 2026.

Pkt. 20: Faglært arbeid utført av Mo Varme as i 2024 med flytting av hull til røykrør og montering av ny vedovn.

Pkt. 22: Misfarget støpsel til varmtvannstank ble utbedret i 2025 av Ip elektro as ved montering av fast tilkobling med bryter.

Pkt. 23: Elektrisk arbeid utført av Ip elektro as i 2024 (byttet innmat i sikringsskap, to nye kurser til hvitevarer på kjøkken, stikkontakter, brytere og lys i stue og kjøkken ifm. oppussing) og i 2025 (fastmontert bryter til varmtvannstank, flere stikkontakter i bod/kjøkken, byttet deksler i gang 2. etasje, beskyttet inntakskabel). Haaland as monterte elbillader og la opp ny kurs i 2022. Imtas elektro as la opp kurs til varmepumpe, utendørs kontakt og kurs til garasje i 2016.

Pkt. 26: Boligen ble bygget ut i 2003 av tidligere eier. Det foreligger ferdigattest på utbyggingen.

Pkt. 37: Feil eller skader ved garasje knyttet til drenering som beskrevet under pkt. 9.

Pkt. 41: Bekreftelse på veirett over eiendom gnr. 65 bnr. 1 fnr. 350.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er tekket med betongtakstein fra opprinnelig byggeår og Decra-takpanner fra tilbyggsåret.

Det er undertak av Bretex. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Nedløp og beslag:
Boligen har takrenner og nedløp av plast og metall, stigetrinn av metall til pipen, samt luftehatt og pipebeslag av heldekkende beslag.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning.

Vinduer:
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra henholdsvis byggeår, tilbyggår og 2020.

Dører:
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Malt isolert boddør av tre.

Balkonger/terrasser:
Boligen har en sørvendt terrasse på 48,5 m², oppført på støpte peler av betong. Terrassen har PVC spilerekkverk. Boligen har også en takoverbygget platting ved ytterdøren på 33 m².

Utvendige trapper:
Det er utvendige trapper av tre.

Garasje:
Garasje oppført i 2003 (registrert tatt i bruk 14.09.2003). Støpt plate av betong, grunnmurer av lettklinkerblokker (leca) og betong. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med Decra takpanner. Renner og nedløp av plast. Leddporter av tre. Malte inngangsdører og vinduer av tre.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i Sørlandsvegen, i underkant av to kilometer øst for sentrum av Hemnesberget. Tettstedet ligger som en halvøy på sørsiden av Ranafjorden, og fra eiendommen er det utsikt mot fjorden og fjellene omkring. Nabolaget består i hovedsak av etablert villabebyggelse med grønne omgivelser og nærhet til naturen.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel. Hemnes sentralskole, som dekker 1. til 10. trinn, ligger en kort kjøretur eller sykkeltur unna i retning sentrum. I samme område finner du også barnehagetilbud. Dagligvarehandelen gjøres greit på Coop Prix i sentrum, hvor det også er bensinstasjon, post i butikk og lokale servicetilbud.

Fritidstilbudene og turmulighetene i området er varierte året rundt. Like ved finner du idrettsanlegg med Hemnes stadion, flerbrukshall og frisbeegolfbane, samt lysløype ved Kaukarberget for løping og skiturer. For turer i skog og mark er det merkede stier opp mot Ramflåget med vidstrakt fjordutsikt, og nede ved sjøen ligger Juvika friluftsområde med badeplass. Hemnesberget har i tillegg et rikt kulturliv med det historiske bryggemiljøet på Lapphella.

Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Juvik kryss i kort gangavstand fra boligen, med ruter mot både sentrum og Mo i Rana. For togreiser ligger Bjerka stasjon på Nordlandsbanen omtrent et kvarters kjøretur unna. Til regionsenteret Mo i Rana er det rundt 36 kilometer, noe som tilsvarer en kjøretur på cirka 35 til 40 minutter med bil.

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

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

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

Tv-benken i stua, lampen over spisebordet og tråkurvene i garderobeskapet ned følger ikke med.

Brukstillatelse/ferdigattest
Enebolig:
Det foreligger godkjente bygningstegninger for opprinnelig bolig datert 10.06.1994. Kopi av disse følger vedlagt.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak 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. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygget datert 07.07.2002. Kopi av disse følger vedlagt.

Det er gitt ferdigattest for tilbygg enebolig datert 27.10.2004. 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.

Garasje:
Det foreligger godkjente bygningstegninger for garasjen datert 12.06.2003. Kopi av disse følger vedlagt.

Kommunen opplyser at det ikke er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før eiendommen lovlig kan tas i bruk.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser tilknyttet ovennevnte.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe fra Panasonic fra 2024 og elementpipe med vedovn montert i 2024. Det er elektriske varmekabler i gulv på soverom, bad/wc/vaskerom i 1. etasje og på bad/wc i 2. etasje.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Fiber fra Telenor. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

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
Eiendommen ligger i et uregulert område. Dette kan bety begrensinger med utvikling, påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2026-2038, vedtatt 10.06.2026. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - eksisterende.

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

Eiendommen har tinglyst veirett (kjørevei) over gnr. 65 bnr. 1 fnr. 350, tinglyst 06.07.1994 med dokumentnr. 1994/3815/72.

Det er ikke tinglyst veirett og bnr. 506 (begynnelsen på veien). Kjøper overtar ansvar og risiko for forhold.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 998 199,- for 2024
Sekundærverdi kr 3 992 795,-.





Stuen har laminatgulv og en rentbrennende vedovn montert i 2024.



Bad i andre etasje oppgradert i 2017, innredet med badekar, dobbeltservant og gulvvarme.


110B



Utsikt mot fjorden og de omkringliggende fjellene.





Høyskapvegg med integrert stekeovn, integrert kjøleskap og glassvitrineskap.

Plantegning



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by **DIAKRIT**

1. etg

Plantegning 1. etasje

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



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

2. etg

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



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Produced by DIAKRIT

Garasje loft (2. etg)

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.

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
Ine Rølvåg Kranum og Stein Ove Kranum

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

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3815
Dato: 06.07.1994
Bestemmelse om veg
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 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (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 samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 24-09-2026 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 24.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 08.09.2026
- Bygningstegninger bolig datert 22.11.1993
- Bygningstegninger tilbygg datert 07.07.2002
- Bygningstegninger garasje datert 12.06.2003
- Ferdigattest datert 27.10.2004
- Matrikkelrapport datert 29.06.1993
- Grunnkart datert 09.09.2026
- Kommuneplankart datert 09.09.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 10.06.2026
- Tinglyste erklæringer datert 08.09.2026
- 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
Tina Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 49 363
Epost: tina.jakobsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Mo i Rana

Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Jernbanegata 15, 8622 MoIRana
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

SØRLANDSVEGEN 110B

Nabolaget Hemnesberget - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Juvik kryss Linje 200, 321	**2 min** 0.2 km
Bjerka stasjon Linje F7	**15 min** 17.5 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**50 min**

SKOLER

Hemnes sentralskole (1-10 kl.) 170 elever, 11 klasser	**18 min** 1.7 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**42 min** 40.1 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**58 min** 72.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

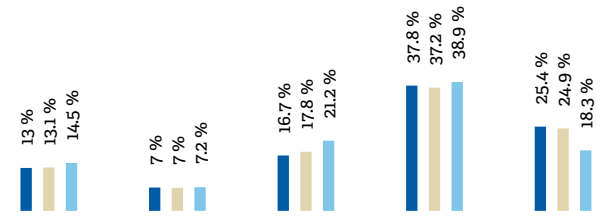
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Frikultbarnehagen Hemnes (1-5 år) 16 barn	**11 min** 1 km
Hemnes barnehage (1-5 år) 54 barn	**16 min** 1.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Hemnesberget Post i butikk, PostNord	**19 min** 1.8 km
Coop Prix Bjerka Post i butikk, PostNord	**14 min** 17.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

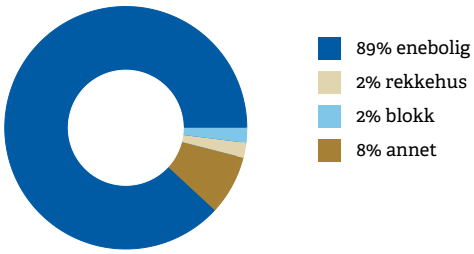
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Hemnesberget flerbrukshall Aktivitetshall	2 min 0.8 km
Hemnes stadion kunstgress Fotball	2 min 0.8 km

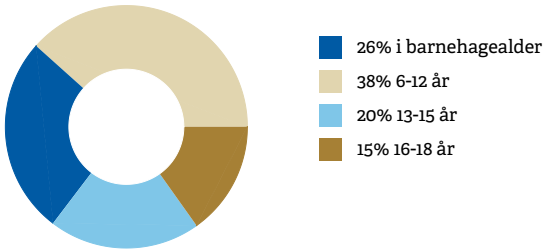
BOLIGMASSE



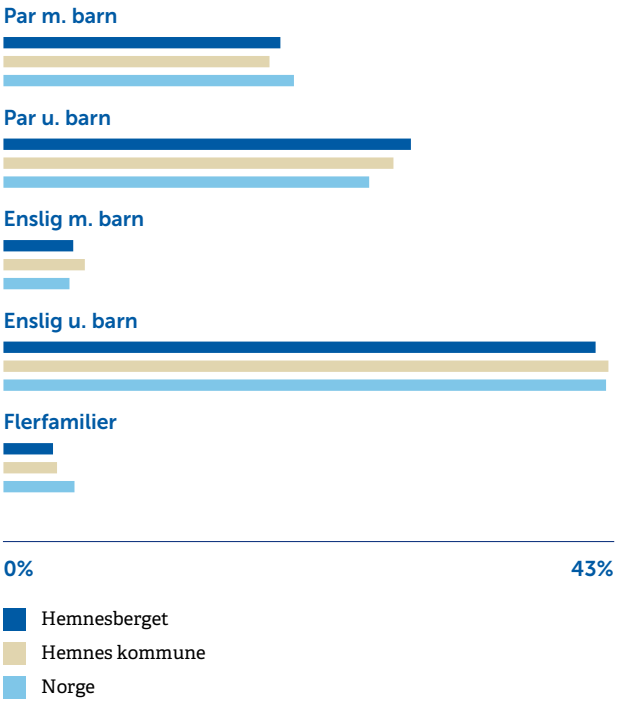
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Korgen	21 min
Korgen Vinmonopol	22 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



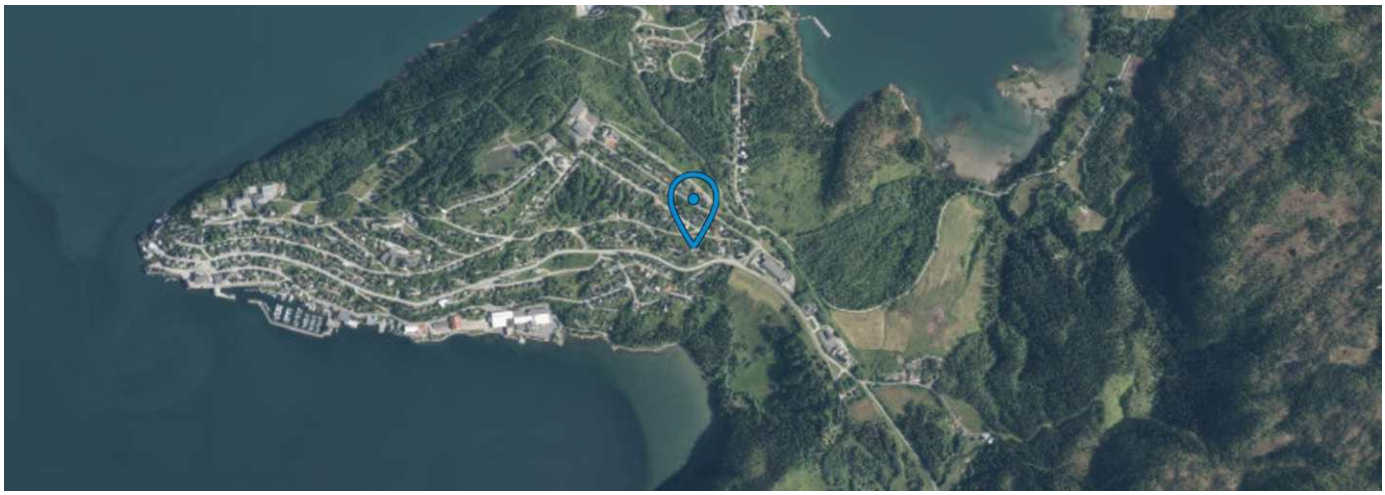
FAMILIESAMMENSETNING

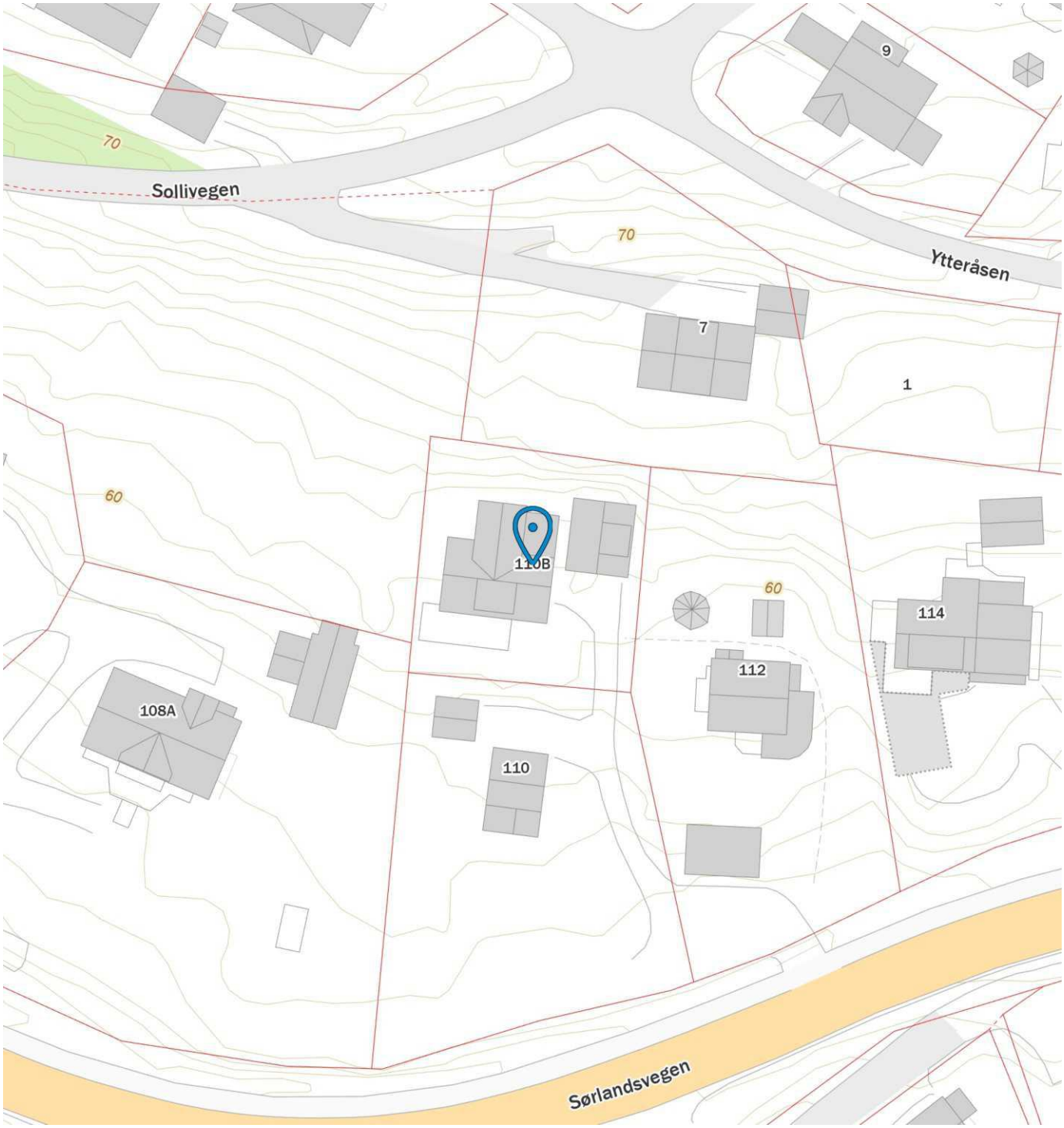


SIVILSTAND

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

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





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

Kranum, Stein Ove
08.09.2026
Signed bankID

Kranum, Ine Rølvåg
08.09.2026
Signed bankID

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

Ine Rølvåg Kranum

Stein Ove Kranum

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2014
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sørlandsvegen 110B
8640 Hemnesberget

1832-65/41/0/0

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?: 2017

Firmanavn: Ip elektro as

Beskrivelse av arbeidet: De la opp nytt alt av strøm på badet i 2.etg. De koblet stikkontakter, lys, brytere og varmekabler.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Hemnes rør as

Beskrivelse av arbeidet: De monterte toalett, vasker og badekar.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Beleggsentret as

Beskrivelse av arbeidet: De rettet gulvet slik at det ble riktig fall mot sluk, med avrettingsmasse og la nytt gulvbelegg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Vi monterte selv veggplater og tak.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble brukt baderomsplater(Fibo) på veggene.
Gulvbelegg ment for våtrom.
Sluk i gulv montert av de som la gulvbelegg

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Vindu i 1.etg garasje dårlig stand.

2stk vindu 1.etg stue mot sør dårlig tetting.

2stk vindu 2.etg soverom sør er treg å lukke/åpne.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd "carport" til snøfreser ved siden av garasje.

---

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

- **Ja**

Terrasse kan ved tele danne skjevheter grunnet ikke isolert rundt betongsøyler.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Ja**

Drenering bakvegg garasje tok ikke unna vann.
Til tider kan det komme tilsig av vann i bakkant av garasje hvis takrenner ikke er renset.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye dreneringsrør og dreneringsmasse på bakvegg garasje. Samt grunnmurspapp

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye dreneringsrør og dreneringsmasse på bakvegg garasje. Samt grunnmurspapp

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Garasje

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

- **Ja**

Garasje har noe fuktskader etter fukt. Misfarging tak i garasje.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Har fjernet ventilasjonsvifte på loftet ved oppussing av kjøkken dermed fungerer ikke avtrekk bad 2.etg.

Avtrekk bad 1.etg, der ble rør kappet når huset ble utbygd i 2003 av tidligere eier.

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

- **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?:** 2024
   Firmanavn: Killi Service as
   Beskrivelse av arbeidet: Monterte ny varmepumpe
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Killi Service as
   Beskrivelse av arbeidet: Service varmepumpe

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Mo Varme as
   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet hull til røykrør og monterte ny vedovn

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?

- **Ja**

Støpsel til varmtvannstank missfarget

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Ip elektro as
   Beskrivelse av arbeidet: Klipte støpsel og fjernet kontakt på vegg. Monterte fast kobling med bryter.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ip elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Byttet all innmat i sikringsskap. La opp 2 nye kurser til hvitevarer kjøkken. La opp og koblet stikkontakter, brytere og lys i stue og kjøkken i forbindelse med oppussing.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ip elektro as

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med El kontroll ble støpsel varmtvanns tank byttet og fastmontert med bryter. Det ble også montert opp flere stikk i bod kjøkken. Det ble byttet deksel på flere kontakter i 2.etg gang. Vi måtte også beskytte inntaks kabel under sikringsskap da den lå synlig i samarbeid med elektriker.

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

   Firmanavn: Haaland as

   Beskrivelse av arbeidet: Monterte elbil lader og la opp ny kurs til den

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Imtas elektro as

Beskrivelse av arbeidet: La opp ny kurs til varmepumpe. Monterte kontakt utendørs til varmepumpe. La samtidig opp kurs til garasjen og monterte kontakter.

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**

Bolig utbygd i 2003 av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Har ferdigattest på utbygg

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

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

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

Drenering bakvegg garasje tok ikke unna vann.
Til tider kan det komme tilsig av vann i bakkant av garasje hvis takrenner ikke er renset.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye dreneringsrør og dreneringsmasse på bakvegg garasje. Samt grunnmurspapp

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Vi har bekreftelse på veirett over eiendom gnr.65 bnr.1 festenr.350.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
HEMNES kommune
gnr. 65, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 236 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2781 **Eiendomsverdi ref nr:** SM9066

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

C ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra opprinnelig byggeår og Decra -takpanner fra tilbyggsåret. Det er undertak av Bretex. Taket er besiktiget fra taket.
Boligen har takrenner og nedløp av plast og metall, stigetrinn av metall til pipen, samt luftehatt og pipebeslag av heldekkende beslag.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra henholdsvis byggeår, tilbyggår og 2020.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Boligen har en sørvendt terrasse på 48,5 m², oppført på støpte peler av betong. Terrassen har PVC spilerekkverk. Boligen har også en takoverbygget platting ved ytterdøren på 33 m².
Det er utvendige trapper av tre.
Boligen har en bod med utvendig adkomst på 5 m2.

Enkel beskrivelse:
Støpt plate av betong.
Vegger er innvendig kledd med sponplater.
Himling er kledd med himlingsplater.
Det er montert skapinnredning (kjøkkeninnredning) i laminert utførelse med laminert benkeplate.
Flexit sentralstøvsuger plassert i boden.
Malt isolert boddør av tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er tekket med laminat, flis og belegg.
Veggene har trepanel, panelplater og malte gipsplater. Himlingen har trepanel, himlingsplater og MDF-himlingspanel.
Boligen har støpt betongplate med overliggende tilfarergulv i 1. etasje og trebjelkelag i 2. etasje.
Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling.
Det er elementpipe og vedovn. I 2024 ble det montert nytt hull til røykrør samt ny vedovn. Arbeidet ble utført av Mo Varme.
Det er malt tretrapp.
Det er formpressede speildører.
Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr/mus eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. etasje › Bad/wc/vaskerom
Baderommet er fra byggeår.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg. Gulvet er tilnærmet flatt.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Servantskap.
Speilskap med belysning.
Utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Elektriske varmekabler i gulvet.
naturlig ventilering via luftespalte i vindu.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 2. etasje › Bad/wc
Badet ble oppgradert i 2017. Arbeider med elektriske installasjoner, VVS-installasjoner, flyteavretting og gulvbelegg ble utført av firma. Arbeider med veggplater og himling ble utført som egeninnsats av eierne.
Badet har våtromsplater på veggene og himlingspanel i himlingen.
Badet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk ble målt til 10 mm.
Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.
Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget sisterne og badekar med veggmontert blandebatteri med dusjhode.
Baderommet har naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har laminerte fronter, samt fronter med glassfelt, og benkeplate i laminat med kjøkkenvask av kompositt. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp med integrert avtrekk. Kjøkkenet har også montert Waterguard og komfyrvakt.
Det er integrert avtrekk i induksjonstoppen, og avtrekksluften ledes ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede skjøter.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2024.
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Rømningsmuligheter er via ytterdører og vinduer.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Boligen har synlig grunnmursplast på deler av tilbygget del.
Flesteparten av taknedløpene er tilkoblet drensrør/avløpsrør for bortledning av overvann. Resterende deler av dreneringsløsningen er ikke kjent.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.
Boligen ligger i relativt flatt terreng, med deler av tomten på nordsiden av boligen som har skrånende terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og ifm. tilbygg.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer på tilbygget del av boligen, og disse er som følger:

1. etasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vindfang, benyttes i dag som vindfang og garderobe (rommet er delt av med skyvedører).

2. etasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som soverom, benyttes i dag som soverom, gang og bod (rommet er delt inn til flere rom).

Utvendig:
- Terrasse på fasade sør er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig del av boligen. Tilbygget del av boligen fikk utstedt ferdigattest 27.10.2004.

Garasje

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

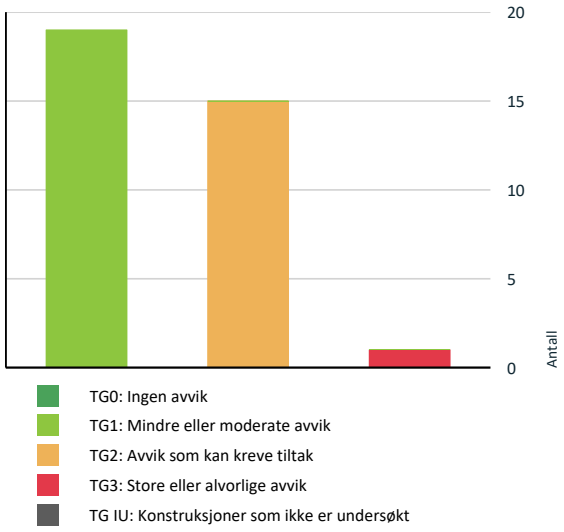
Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen fra kommunens arkiver.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

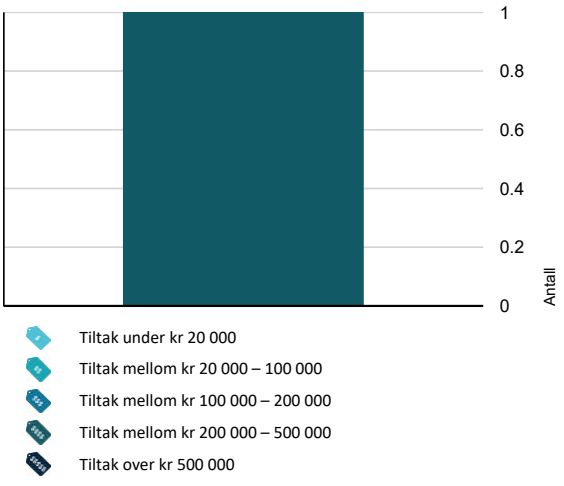
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Undertak/bretex (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
Det er registrert betongtakstein med sprekker/skader.
Det er stedvis noe mose på taktekket.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur, da det er registrert takrennenedløp som ikke er tilkoblet drensrør for bortledning av vann.
Det er registrert ufagmessig innfesting av deler av overliggerne, da disse er festet direkte i spillblekk.
Innfestingen vurderes ikke å være en egnet løsning med hensyn til nødvendig innfestingsstyrke
Det er registrert tegn til påbegynnende rustdannelse på luftehatt og pipebeslag.
Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Sammendrag av boligens tilstand

Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.
Kaldloftet har svært begrenset mulighet for inspeksjon på grunn av lav frihøyde. Det er heller ikke etablert loftsluke med fast stige eller annen løsning som sikrer trygg adkomst til kaldloftet. Det foreligger videre ingen dokumentasjon på oppbyggingen av den isolerte, gjenbygde delen av takkonstruksjonen med skråhimling. Ved besiktigelse av kaldloftet, gjennom en utsparing i himlingen, ble det registrert fuktmerker på undertaket. På grunn av begrenset tilgjengelighet og manglende dokumentasjon er det ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av takkonstruksjonen eller avklare årsaken til de registrerte fuktmerkene.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Det er registrert steder hvor det er liten avstand mellom terreng og nedkant av bordkledning.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Bod med utvendig adkomst Gå til side
Det ble registrert fuktmerker i nedre kant av enkelte sponplater.
Det ble utført fuktmåling i disse områdene ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Gulvet i 1. etasje er utført som tilfarergulv over støpt betongplate. Oppbyggingen er ikke tilgjengelig for nærmere kontroll, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere konstruksjonens utførelse eller tilstand under gulvet. Tilfarergulv over betongplate kan være en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell fuktpåvirkning fra grunnen, og eventuelle skjulte fuktskader eller andre avvik kan ikke avdekkes uten nærmere undersøkelser.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrørene har nådd en alder hvor det ved oppgraderinger av bygningsdeler tilknyttet de innvendige vannledningene vil være fornuftig å vurdere utskifting av eldre kobberrør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er registrert ventilasjonskanaler fra begge baderommene som ligger på kaldloftet. Avtrekksviften er fjernet, og kanalene er ikke ført ut av boligen. Endene på kanalene er tettet igjen, men kanalene er fortsatt tilkoblet ventilene på baderommene. Dette medfører at varm og fuktig luft fra baderommene kan ledes inn i kanalene, hvor luften kan bli stående. Det er registrert svarte flekker på innsiden av kanalene, noe som kan være forenlig med fukt- og kondensrelaterte forhold. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av flekkene eller kanalene. Forholdet medfører risiko for kondens og fuktpåvirkning i kanalene og omkringliggende konstruksjoner.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det er registrert manglende klemlist på synlig grunnmursplast på deler av tilbygget. Dette kan medføre redusert sikring av grunnmursplasten mot forskyvning og vanninntrengning bak plasten. Resterende deler av dreneringsløsningen er ikke kjent, og tilstanden til dreneringen under terreng kan derfor ikke vurderes nærmere.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren. Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann, med en risikoscore på 1 av 6, hvor 6 er høyest risiko.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.
Det er ikke utført tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under servant. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved eventuelle lekkasjer.

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Sammendrag av boligens tilstand

Baderommet har naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu.
Det bemerkes at avtrekkskanalen for ventil i himlingen er tettet igjen i enden på kaldloftet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på sørvendtterrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på deler av sørvendt terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Boligens energimerking



Beskrivelse

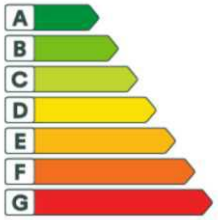
Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

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

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Boligen ble godkjent 02.07.1993 og registrert tatt i bruk 18.03.1994.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eiere.

Standard
Boligen holder normal standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med vindfang og soverom i 1. etasjen og soverom i 2. etasjen. Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for tilbygget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein fra opprinnelig byggeår og Decra-takpanner fra tilbyggsåret. Det er undertak av Bretex. Taket er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
- Undertak/bretex (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.
- Det er registrert betongtakstein med sprekker/skader.
- Det er stedvis noe mose på taktekket.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Skadet eller sprukket betongtakstein bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.
- Mose bør fjernes fra taktekket for å forhindre oppsamling av fukt og redusert levetid på takmaterialene. Dersom mosen ikke fjernes, kan dette føre til økt risiko for frostsprengning og skader på taket.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Sprekk i mønestein.



Sprekk i takstein.



Mose på taket.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp av plast og metall, stigetrinn av metall til pipen, samt luftehatt og pipebeslag av heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp ved grunnmur, da det er registrert takrennenedløp som ikke er tilkoblet drensrør for bortledning av vann.

• Det er registrert ufagmessig innfesting av deler av overliggerne, da disse er festet direkte i spillblekk. Innfestingen vurderes ikke å være en egnet løsning med hensyn til nødvendig innfestingsstyrke

• Det er registrert tegn til påbegynnende rustdannelse på luftehatt og pipebeslag.

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Ved tegn til svekkelser eller mangelfull innfesting bør forholdet utbedres slik at overliggerne får tilfredsstillende og varig innfesting.

• Det er registrert at bue på pipebeslaget mangler. Det er også hull i topplaten etter tidligere innfesting av denne. Forholdet medfører risiko for vanninntrenging ved pipebeslaget.

• Det anbefales å utbedre pipebeslaget og tette hullene i topplaten.

• Rustdannelse på luftehatt og pipebeslag bør utbedres eller overflatebehandles for å forhindre videre korrosjon og redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer og underliggende takkonstruksjoner.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Det er registrert ufagmessig innfesting av deler av overliggerne, da disse er festet direkte i spillblekk.



Det er registrert at bue på pipebeslaget mangler. Det er også hull i topplaten etter tidligere innfesting av denne.



Påbegynt rustdannelse.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra alle taknedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Loftet er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.

• Kaldloftet har svært begrenset mulighet for inspeksjon på grunn av lav frihøyde. Det er heller ikke etablert loftsluke med fast stige eller annen løsning som sikrer trygg adkomst til kaldloftet. Det foreligger videre ingen dokumentasjon på oppbyggingen av den isolerte, gjenbygde delen av takkonstruksjonen med skråhimling. Ved besiktigelse av kaldloftet, gjennom en utsparing i himlingen, ble det registrert fuktmerker på undertaket. På grunn av begrenset tilgjengelighet og manglende dokumentasjon er det ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll av takkonstruksjonen eller avklare årsaken til de registrerte fuktmerkene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere isolert loftsluke med tetningslist.

• Det anbefales å følge utviklingen av de registrerte fuktmerkene og undersøke forholdet nærmere dersom det oppstår tegn til lekkasje, kondens eller ytterligere fuktpåvirkning.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Uisolert loftsluke.



Fuktmerke i undertak.



kaldloftet har lav frihøyde, dette begrenser muligheten for tilfredsstillende besiktigelse av kaldloftet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er registrert steder hvor det er liten avstand mellom terreng og nedkant av bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det bør utføres lokal utbedring for å øke avstanden mellom terreng og nedkant av bordkledning.

Konsekvensen av for liten avstand er økt risiko for fuktopptrekk og råteskader, noe som kan redusere levetiden på kledningen og føre til kostbare utbedringer.



Det er registrert åpninger i musesperre som er store nok til at mus kan komme seg inn i veggkonstruksjonen.



Det er registrert steder hvor det er liten avstand mellom terreng og nedkant av bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra henholdsvis byggeår, tilbyggår og 2020.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Vindu har værslitasje.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en sørvendt terrasse på 48,5 m², oppført på støpte peler av betong. Terrassen har PVC spilerekkverk. Boligen har også en takoverbygget platting ved ytterdøren på 33 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på sørvendtterrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke montert rekkverk på deler av sørvendt terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Det er ikke montert rekkverk på deler av sørvendt terrasse.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Det er utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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



Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.



Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

TG 2 Bod med utvendig adkomst

Beskrivelse
Boligen har en bod med utvendig adkomst på 5 m2.

Enkel beskrivelse:
Støpt plate av betong.
Vegger er innvendig kledd med sponplater.
Himling er kledd med himlingsplater.
Det er montert skapinnredning (kjøkkeninnredning) i laminert utførelse med laminert benkeplate.
Flexit sentralstøvsuger plassert i boden.
Malt isolert boddør av tre.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert fuktmerker i nedre kant av enkelte sponplater.
Det ble utført fuktmåling i disse områdene ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert fuktmerker i nedre kant av sponplatene. Forholdet bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling. Slik forholdet fremstår ved befaring, vurderes merkene hovedsakelig å være av estetisk karakter, og det anses ikke nødvendig med tiltak for å utbedre forholdet på nåværende tidspunkt. Ved utvikling eller økning av fuktmerker bør årsaken undersøkes nærmere, og lokale utbedringer må påregnes.



Fuktmerker i sponplater.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvene er tekket med laminat, flis og belegg.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, panelplater og malte gipsplater. Himlingen har trepanel, himlingsplater og MDF-himlingspanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate med overliggende tilfarergulv i 1. etasje og trebjelkelag i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Gulvet i 1. etasje er utført som tilfarergulv over støpt betongplate. Oppbyggingen er ikke tilgjengelig for nærmere kontroll, og det har derfor ikke vært mulig å verifisere konstruksjonens utførelse eller tilstand under gulvet. Tilfarergulv over betongplate kan være en risikokonstruksjon med hensyn til eventuell fuktpåvirkning fra grunnen, og eventuelle skjulte fuktskader eller andre avvik kan ikke avdekkes uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på konstruksjonen og være oppmerksom på eventuelle tegn til fukt eller skader, som lukt, misfarging eller endringer i gulvoverflater. Ved mistanke om fukt eller skade bør det utføres nærmere undersøkelser av gulvkonstruksjonen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• 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/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn. I 2024 ble det montert nytt hull til røykrør samt ny vedovn. Arbeidet ble utført av Mo Varme.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede speildører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen ikke observert synlige tegn eller spor etter skadedyr/mus eller fuktkrevende insekter. Det er heller ikke opplyst om kjente problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra byggeår.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg. Gulvet er tilnærmet flatt.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Servantskap.
Speilskap med belysning.
Utslagsvask av rustfritt stål med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Elektriske varmekabler i gulvet.
naturlig ventilering via luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Gulvet er tilnærmet flatt.



Gulvet er tilnærmet flatt.



Det ble målt forhøyde fuktverdier i gulvet ved befaring.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang, uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppgradert i 2017. Arbeider med elektriske installasjoner, VVS-installasjoner, flyteavretting og gulvbelegg ble utført av firma. Arbeider med veggplater og himling ble utført som egeninnsats av eierne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/WC

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har våtromsplater på veggene og himlingspanel i himlingen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk ble målt til 10 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

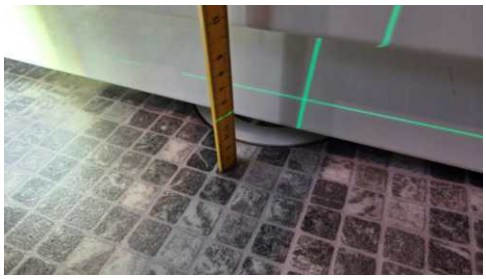
Konsekvens/tiltak

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



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

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

• Det er ikke utført tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under servant. Dette kan medføre økt risiko for fuktskader i konstruksjonen ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det må tettes rundt rørgjennomføringer.



Det er ikke utført tilstrekkelig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.



Våtrommet har våtromsvinyl på gulv og plastsluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med 2 nedfelte servanter, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget sisterne og badekar med veggmontert blandebatteri med dusjhode.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommet har naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

• Baderommet har naturlig ventilasjon via luftespalte i vindu.
Det bemerkes at avtrekkskanalen for ventil i himlingen er tettet igjen i enden på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk fra baderommet, for eksempel ved å åpne eller reetablere avtrekkskanalen i himlingen og eventuelt montere elektrisk avtrekksvifte.
Konsekvensen av manglende utbedring er at ventilasjonen ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til opphopning av fukt.



Avtrekkskanalen for ventil i himlingen er tettet igjen i enden på kaldloftet.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har laminerte fronter, samt fronter med glassfelt, og benkeplate i laminat med kjøkkenvask av kompositt. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp med integrert avtrekk. Kjøkkenet har også montert Waterguard og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Det er montert Waterguard.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er integrert avtrekk i induksjonstoppen, og avtrekksluften ledes ut gjennom yttervegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Induksjonstopp med integrert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrørene har nådd en alder hvor det ved oppgraderinger av bygningsdeler tilknyttet de innvendige vannledningene vil være fornuftig å vurdere utskifting av eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskifting av eldre kobberrør ved oppgradering av tilknyttede bygningsdeler, da økt alder gir høyere risiko for lekkasjer og skader på grunn av slitasje og tæring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert ventilasjonskanaler fra begge baderommene som ligger på kaldloftet. Avtrekksviften er fjernet, og kanalene er ikke ført ut av boligen. Endene på kanalene er tettet igjen, men kanalene er fortsatt tilkoblet ventilene på baderommene. Dette medfører at varm og fuktig luft fra baderommene kan ledes inn i kanalene, hvor luften kan bli stående. Det er registrert svarte flekker på innsiden av kanalene, noe som kan være forenlig med fukt- og kondensrelaterte forhold. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av flekkene eller kanalene. Forholdet medfører risiko for kondens og fuktpåvirkning i kanalene og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonsløsningen bør utbedres slik at avtrekk fra baderommene føres kontrollert ut av boligen, alternativt bør kanalene fjernes eller frakobles på egnet måte slik at varm og fuktig luft ikke ledes inn i de uvirksomme kanalene.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Ventilasjonskanal på kaldloftet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra byggeår.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe fra 2024.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.



El-skap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og håndslukkerutstyr. Rømningsmuligheter er via ytterdører og vinduer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har synlig grunnmursplast på deler av tilbygget del. Flesteparten av taknedløpene er tilkoblet drensrør/avløpsrør for bortledning av overvann. Resterende deler av dreneringsløsningen er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert manglende klemlist på synlig grunnmursplast på deler av tilbygget. Dette kan medføre redusert sikring av grunnmursplasten mot forskyvning og vanninntrengning bak plasten. Resterende deler av dreneringsløsningen er ikke kjent, og tilstanden til dreneringen under terreng kan derfor ikke vurderes nærmere.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende klemlist på synlig grunnmursplast. Dreneringsløsningen under terreng er ikke kjent og bør følges opp ved behov. Ved tegn til fuktinnsig, vannansamlinger eller andre problemer relatert til dreneringen, bør forholdet undersøkes nærmere og nødvendige tiltak vurderes.



Det mangler klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i relativt flatt terreng, med deler av tomten på nordsiden av boligen som har skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren.
Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann, med en risikoscore på 1 av 6, hvor 6 er høyest risiko.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden i perioder med nedbør og snøsmelting. Ved registrerte vannansamlinger ved grunnmur bør det utføres terrengjusteringer for å sikre tilstrekkelig fall bort fra bygningen.



Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, noe som gir mulighet for vannansamlinger ved muren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger fra byggeår.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på deler av taket. Takvinkel tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på sørvendtterrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på deler av sørvendt terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer og underliggende takkonstruksjoner.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- 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.
- Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav på maksimalt 10 cm, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

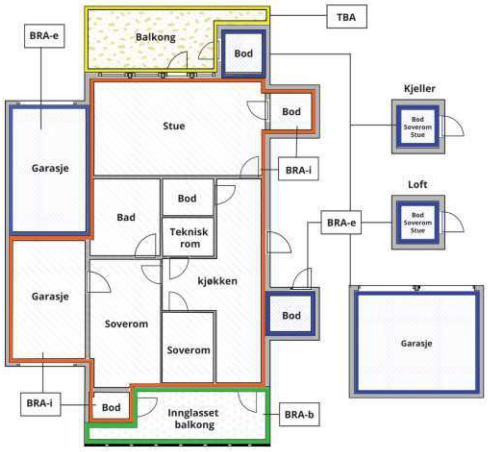
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 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.

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer

Enebolig

	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)**
1. etasje	102	5		107	82		107
2. etasje	83			83		6	89
SUM	**185**	**5**			**82**	**6**	**196**
SUM BRA	**190**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, garderobe, gang, soverom, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, bod	Bod m/utvendig adkomst	
2. etasje	Trapperom/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, walk-in closet, soverom 4, bod, bad/wc		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og ifm. tilbygg.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer på tilbygget del av boligen, og disse er som følger:

1. etasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vindfang, benyttes i dag som vindfang og garderobe (rommet er delt av med skyvedører).

2. etasje:
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som soverom, benyttes i dag som soverom, gang og bod (rommet er delt inn til flere rom).

Utvendig:
- Terrasse på fasade sør er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig del av boligen. Tilbygget del av boligen fikk utstedt ferdigattest 27.10.2004.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring for nærmere info.

Garasje

	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		46		46			46
Loft						37	37
SUM		**46**				**37**	**83**
SUM BRA	**46**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen fra kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
16.9.2026	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Ine Rølvåg Kranum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1832 HEMNES	65	41		0	777.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørlandsvegen 110 B

Hjemmelshaver
Kranum Ine Rølvåg, Kranum Stein Ove

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger.

Om tomten

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente eller særskilt relevante servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1994, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med garasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate av betong med overliggende tilfaregulv.
Grunnmur av lettklinkerblokker (leca).
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med betongtakstein og Decra takpanner.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjen blir benyttet som biloppstillingsplass og lagring.

Byggeår
2003

Kommentar
Garasjen ble registrert tatt i bruk 14.09.2003.

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

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse
Støpt plate av betong, grunnmurer av lettklinkerblokker (leca) og betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med Decra takpanner.
Renner og nedløp av plast.
Leddporter av tre.
Malte inngangsdører og vinduer av tre.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.09.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	9	Nei
Fra Infoland	16.09.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	84	Nei
Energiattest	24.09.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Sørlandsvegen 110 B , 8640 HEMNESBERGET
Gnr 65 - Bnr 41
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

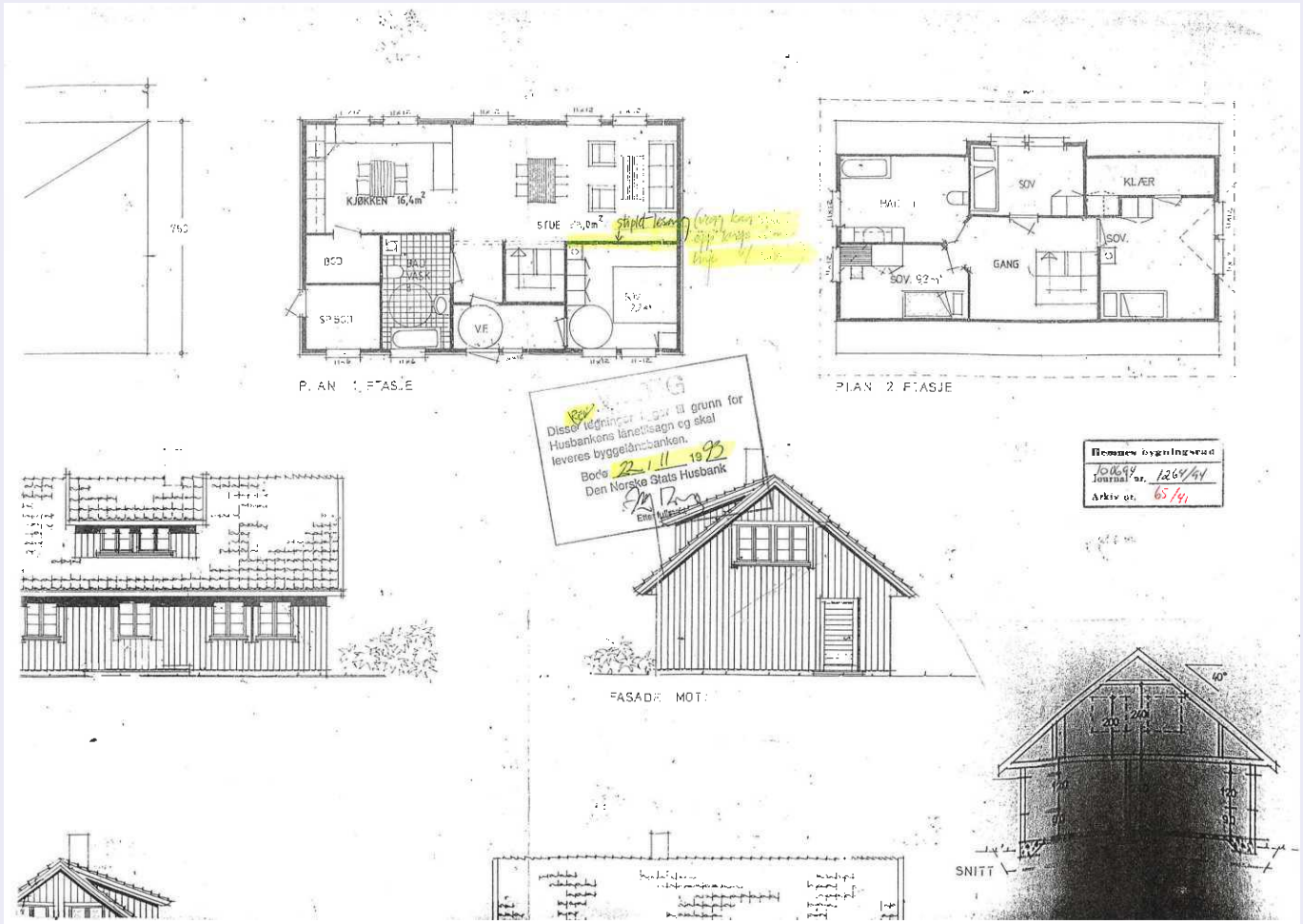
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

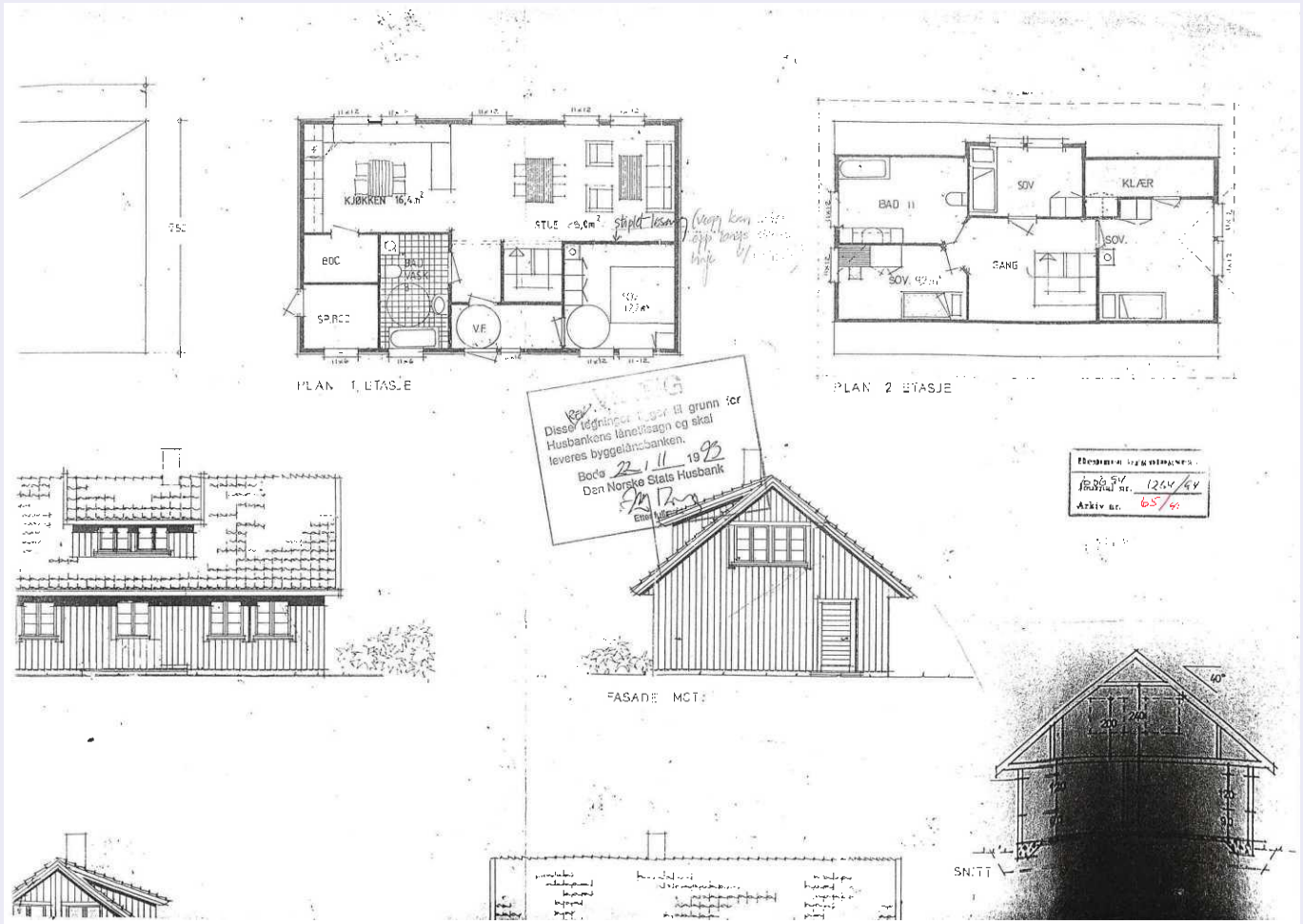
PERSONVERN

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.

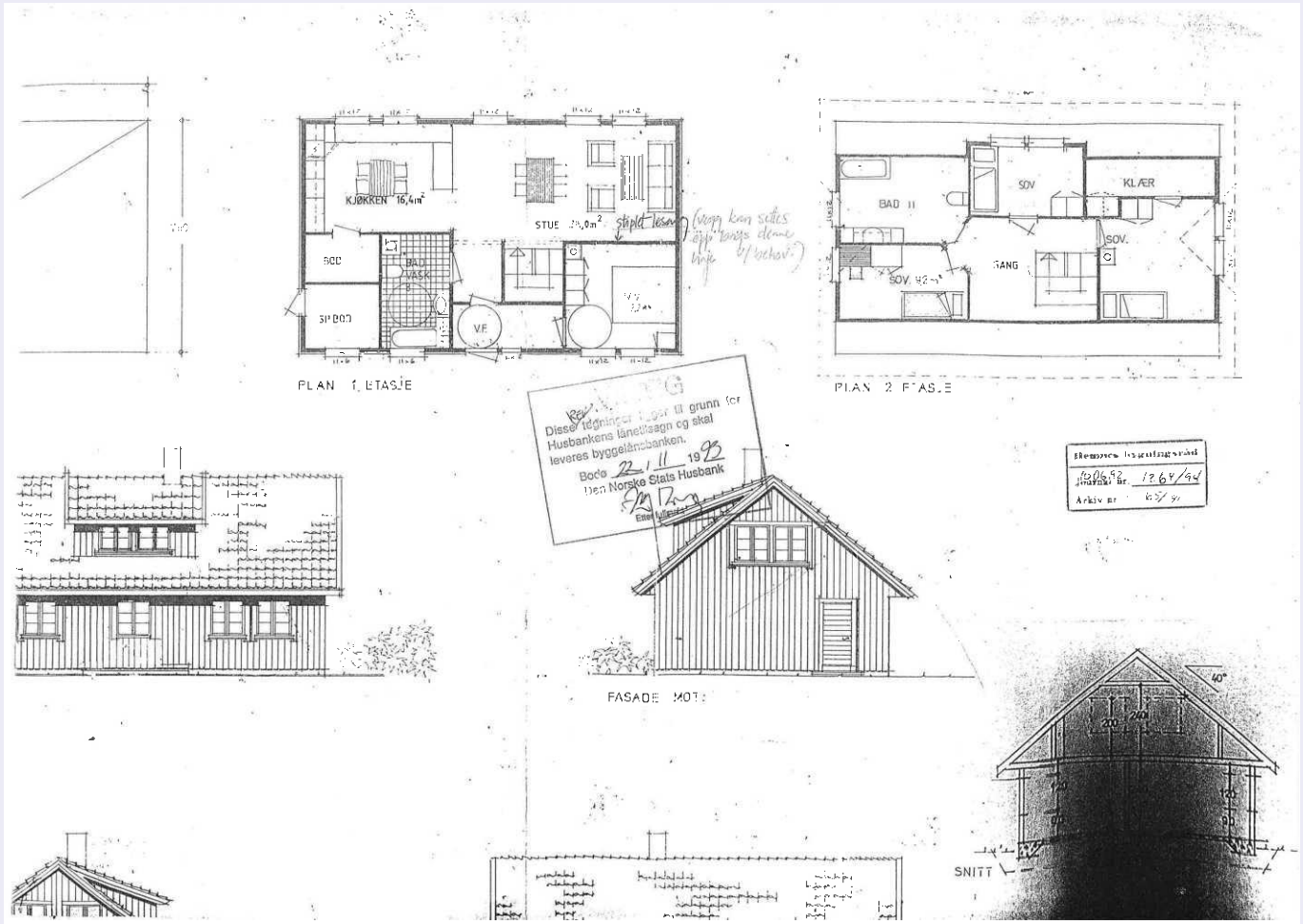
Vedlegg

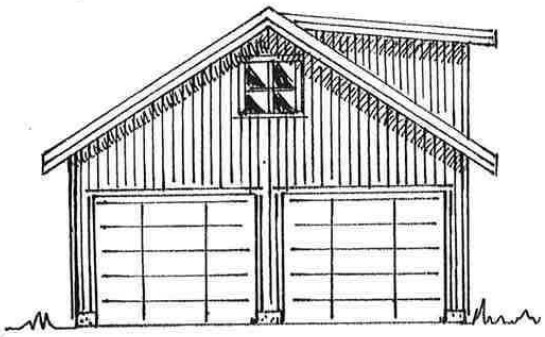

KJØKKEN 16,4m²
STUE
BAD VASK
SOV
KLÆR
GANG
SOV. 9,2 m²
PLAN 1 ETASJE
PLAN 2 ETASJE
Disse tegninger er å anse som grunn for Husbankens lånetilsagn og skal leveres byggelånsbanken.
Bodø 22.11 1993
Den Norske Stats Husbank
Bessaker bygningsråd
Journal nr. 1264/94
Arkiv nr. 65/41
FASADE MOT:
SNITT
60°

Vedlegg

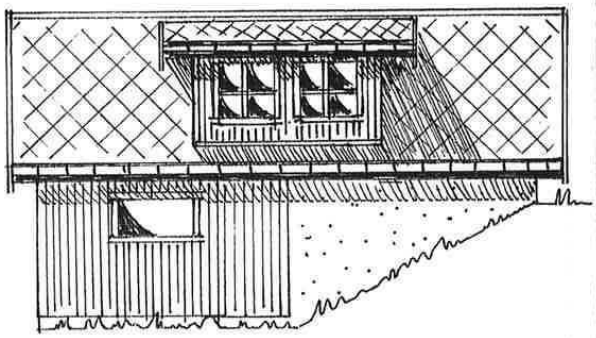

KJØKKEN 16,4 m²
STUE 28,6m²
BOD
SPISE
V.F.
PLAN 1. ETASJE
BAD II
SOV
KLÆR
SOV.
GANG
SOV. 9,2 m²
PLAN 2 ETASJE
Disse tegninger er godkjent til grunn for Husbankens lånetilsagn og skal leveres byggelånsbanken.
Bodø 22/11 1993
Den Norske Stats Husbank
FASADE MOT:
Arkiv nr. 65/4
SNITT

Vedlegg

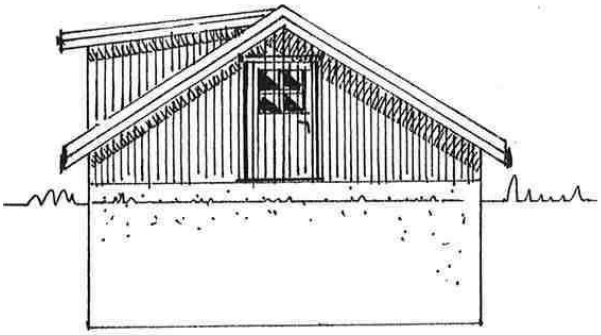

KJØKKEN 16,4m²
STUE
BAD VASK
SPRØD
V.F.
PLAN 1. ETASJE
BAD II
SOV
KLÆR
SOV.
GANG
PLAN 2. ETASJE
Disse tegninger hører til grunn for Husbankens lånetilsagn og skal leveres byggelånsbanken.
Bodø 22/11 1993
Den Norske Stats Husbank
FASADE MOT
SNITT



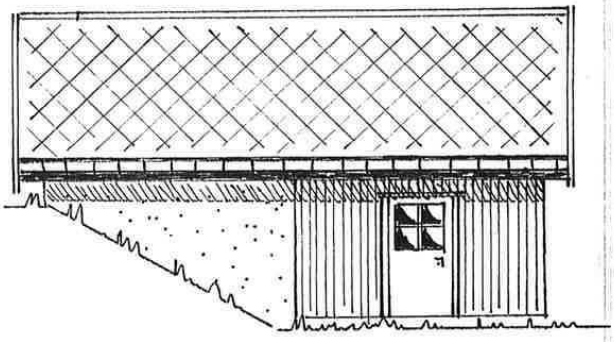
FASADE SØR



FASADE ØST

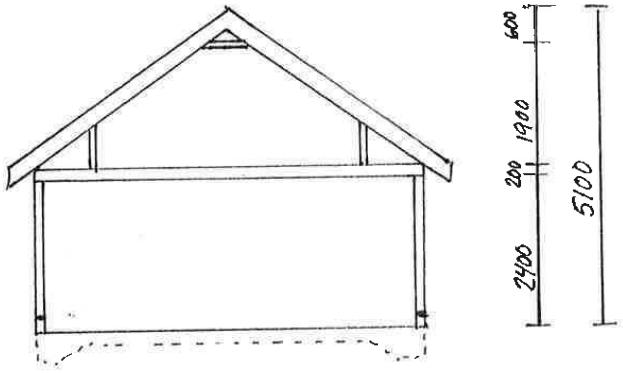


FASADE NORD

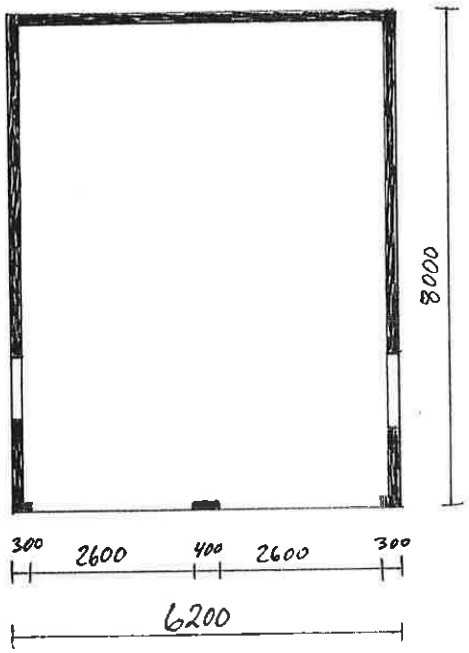


FASADE VEST

HEMNES KOMMUNE
Bygningsmyndigheten
8646 Korgen
SAK-03/534

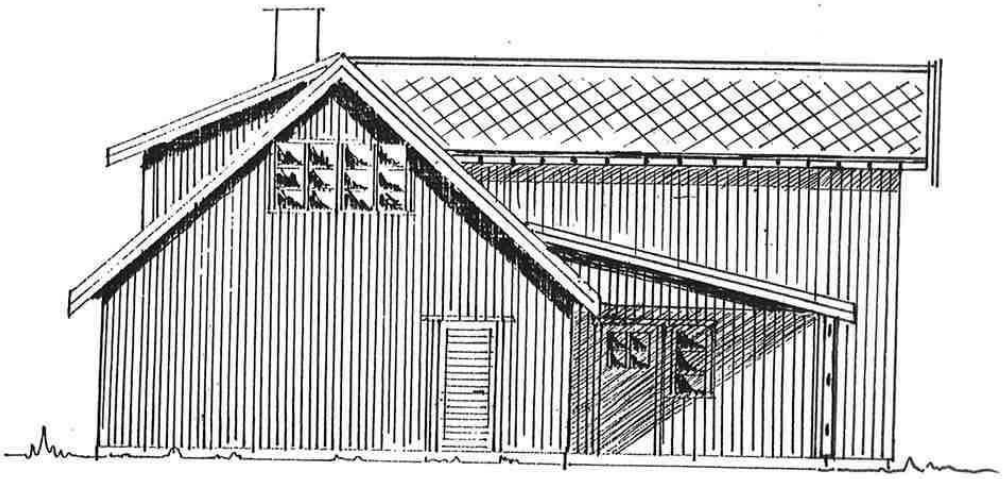


SNITT

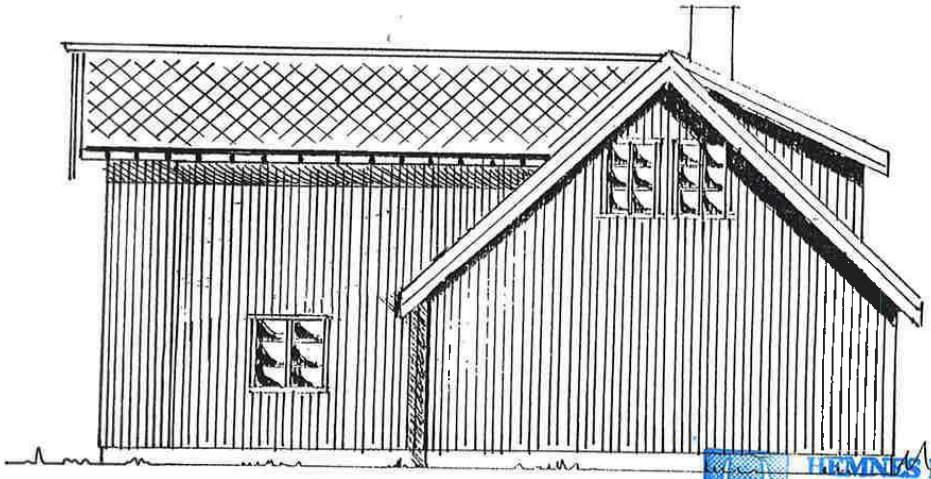


PLAN

12.06.03 GARAGE 49.6 m²
HEMNESBERGET 65.41.



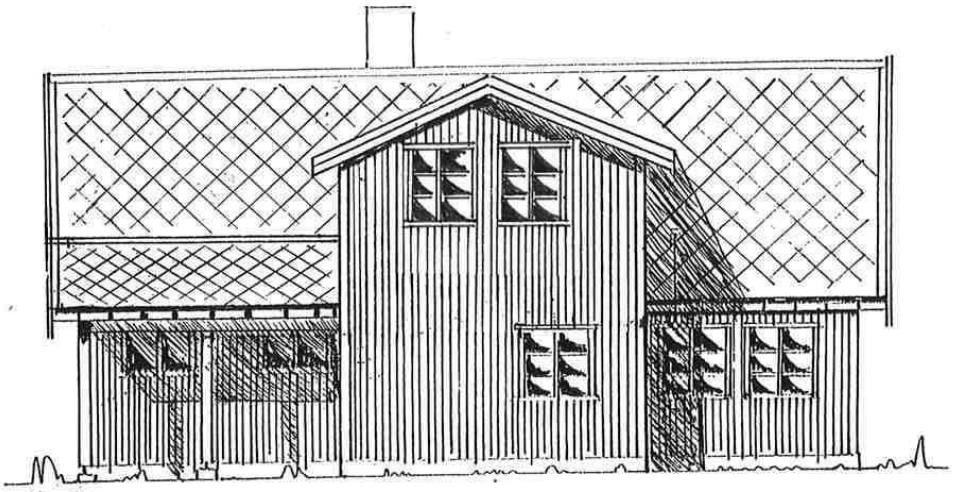
FASADE ØST.



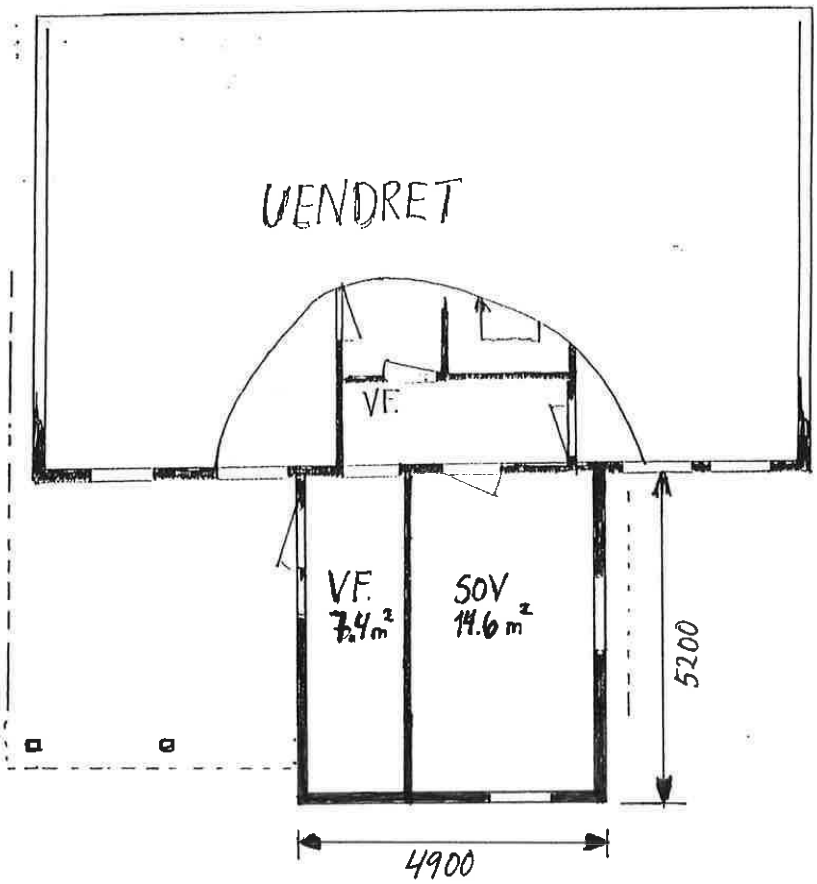
FASADE VEST

HEMNES KOMMUNE
Bygningsmyndigheten
8646 Korgen
SAK-03/534

7.7.02. TILLBYGG. HEMNESB. 65 41

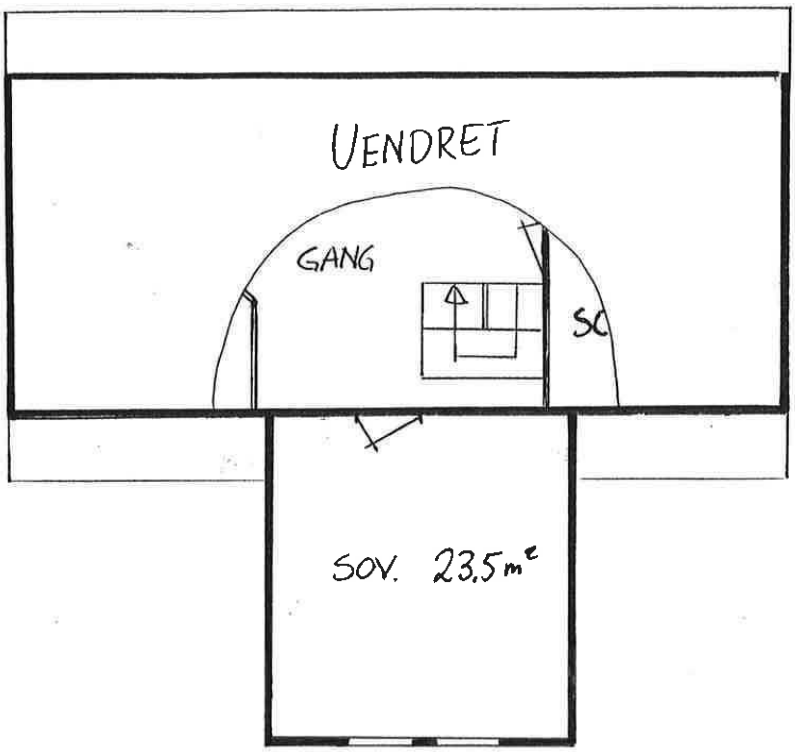


FASADE NORD



PLAN. 1. ETG.

HEMNESB. 65.41.



PLAN. 2 ETG.

HEMNESB. 65.41.

HEMNES KOMMUNE
Landbruk, plan og byggesak

Vår dato	Vår referanse	Vår arkivkode
27.10.2004	2003/000534 - 6	GNRT 65/41-0

Vår saksbehandler
Trond Stien

Deres dato | Deres referanse

M

Kopi til

Hemnes Bygg & Vedlikehold as

Juvika
8640 HEMNESBERGET

Stein Kyrre Killi, Sørlandsvn. 110 B, 8640 Hemnesberget, Stab/støtte v/MS, her

FERDIGATTEST

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

Det er gitt ferdigattest for tilbygg enebolig.

Spesifikasjoner:

Saksnummer	:	2003/534
Søknadsdato	:	15.06.2003
Vedtaksdato	:	04.07.2003
Gnr./Bnr./Fnr.	:	65/41
Adresse	:	Sørlandsvn. 110 B, 8640 Hemnesberget
Tiltakshaver	:	Stein Kyrre Killi, Sørlandsvn. 110 B, 8640 Hemnesberget

Ansvarsfordeling:

Ansv. SØK	:	Hemnes Bygg & Vedlikehold as, Juvika, 8640 Hemnesberget
Ansv. PRO	:	Hemnes Bygg & Vedlikehold as, Juvika, 8640 Hemnesberget
Ansv. KPR	:	Hemnes Bygg & Vedlikehold as, Juvika, 8640 Hemnesberget
Ansv. SAM	:	Hemnes Bygg & Vedlikehold as, Juvika, 8640 Hemnesberget
Ansv. UTF	:	Hemnes Bygg & Vedlikehold as, Juvika, 8640 Hemnesberget Tiltakshaver
Ansv. KUT	:	Hemnes Bygg & Vedlikehold as, Juvika, 8640 Hemnesberget Tiltakshaver

Ansvarlig søker har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom anmodning om ferdigattest dat. mottatt her 17.06.2004, har foretaket 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
Sentrumsveien 1
8646 Korgen

Besøksadresse
Rådhuset
E-postadresse
postmottak@hemnes.kommune.no

Telefon
75 19 70 00
Telefaks
75 19 71 01

Bankkonto
4512 05 00280
Foretaksregisteret
846316442

MÅLEBREV ☐ uten grensejustering ☐ med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
1832 HEMNES	47/91	22S115	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	65	41	
	Bruksnavn/adresse: 1001 Sørlandsvn.110B		
Areal	777.6		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	15.06.1993
Rekvirent	Prestegårdstilsynet
Bestyrer	Kjetil Sjåvik
Forretning	Delingsforretning over en parsell av gnr. 65 bnr. 1, Prestegården i Hemnes.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Hemnesb.	29/06-1993	Magnar Bakkejø	Kjetil Sjåvik

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Vedlegg

Gnr.	Bnr.	Festenr.
65	41	

MÅLEBREVKART

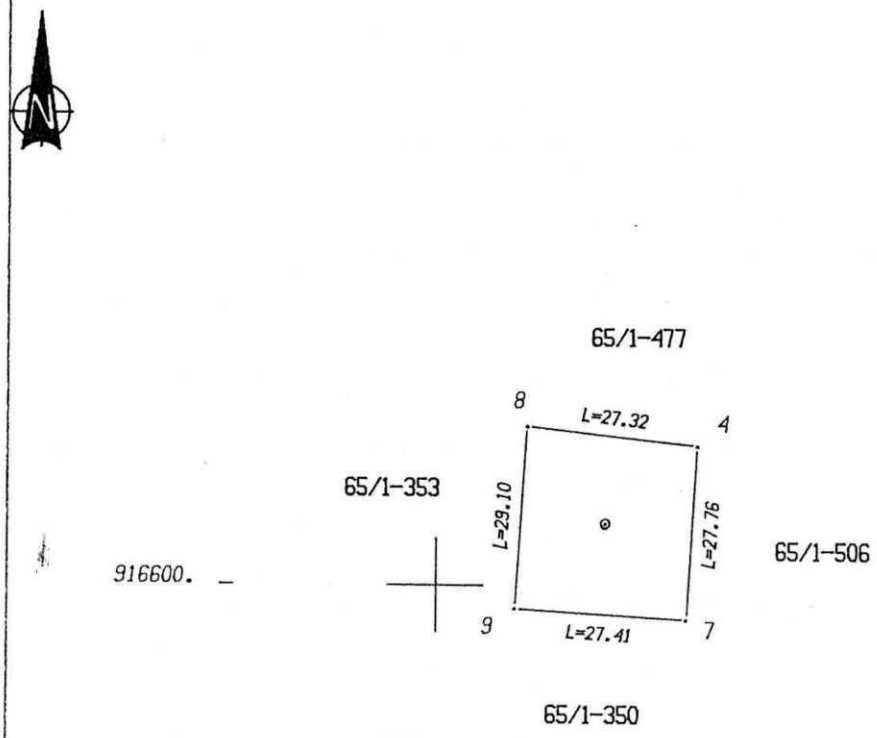
Representasjonspunkt: X 916610. Y 19027. Z

Kartblad		Landsnett
DQ191-1-08		

Målestokk	Areal
1 : 1000.	777.6

Jnr.	Målebrev nr.
47/91	22S115

Punkt	Tema	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
9	JORDMÅK	916596.36	19012.62		
7	JORDMÅK	916594.70	19039.98	27.41	
4	JORDMÅK	916622.41	19041.66	27.76	
8	JORDMÅK	916625.40	19014.50	27.32	
				29.10	



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 41	**Kommune:**	1832	Hemnes
Adresse:				
Veiadresse:	Sørlandsvegen 110 B, gatenr 1001 8640 Hemnesberget	**Grunnkrets:** **Valgkrets:** **Kirkesogn:** **Tettsted:**	103 5 10030501 7621	Odden-Myra Hemnesberget Hemnes Hemnesberget

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	29.06.1993	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	777,2 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	29.06.1993	Avgiver	1832/65/1	-777,6
	Matrikkelført:		Mottaker	1832/65/41	777,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørlandsvegen 110 B	Bolig	197,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	02.07.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	197,0	Igangset.till.:	01.08.1993
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	197,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	18.03.1994
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	11133142			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	108,0		108,0			
H02		89,0		89,0			

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:	54,0	Rammetillatelse:	04.07.2003
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.09.2003
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	17104217			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			50,0	50,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 09.09.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 41
Adresse: Sørlandsvegen 110B, 8640 HEMNESBERGET
Referanse: 87260231

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

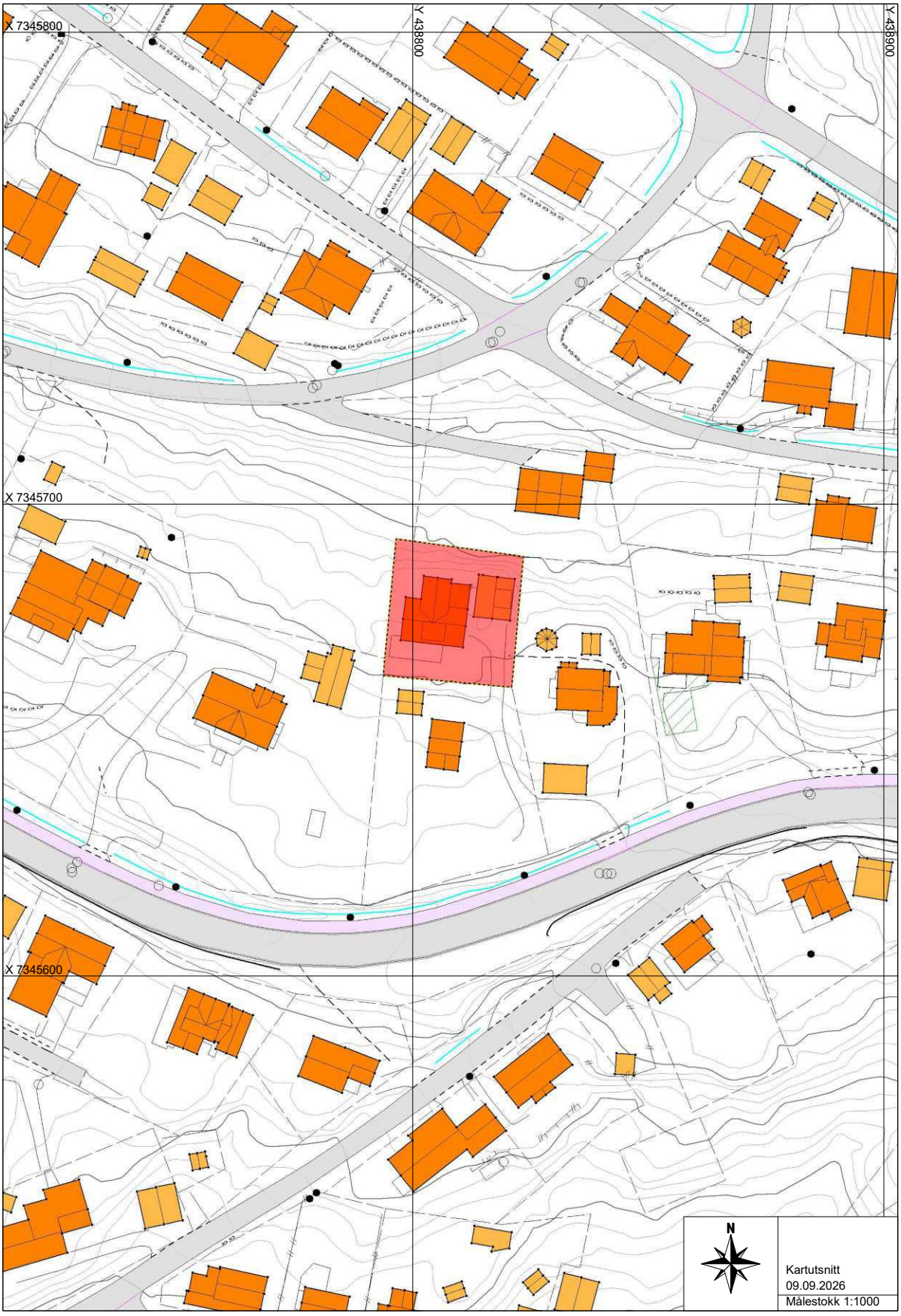
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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.

Vedlegg


X 7345800
X 7345700
X 7345600
Y 438800
Y 438900
N
Kartutsnitt
09.09.2026
Målestokk 1:1000

ambita

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Hemnes	1832	-	65	/	41	/	0	/	0



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

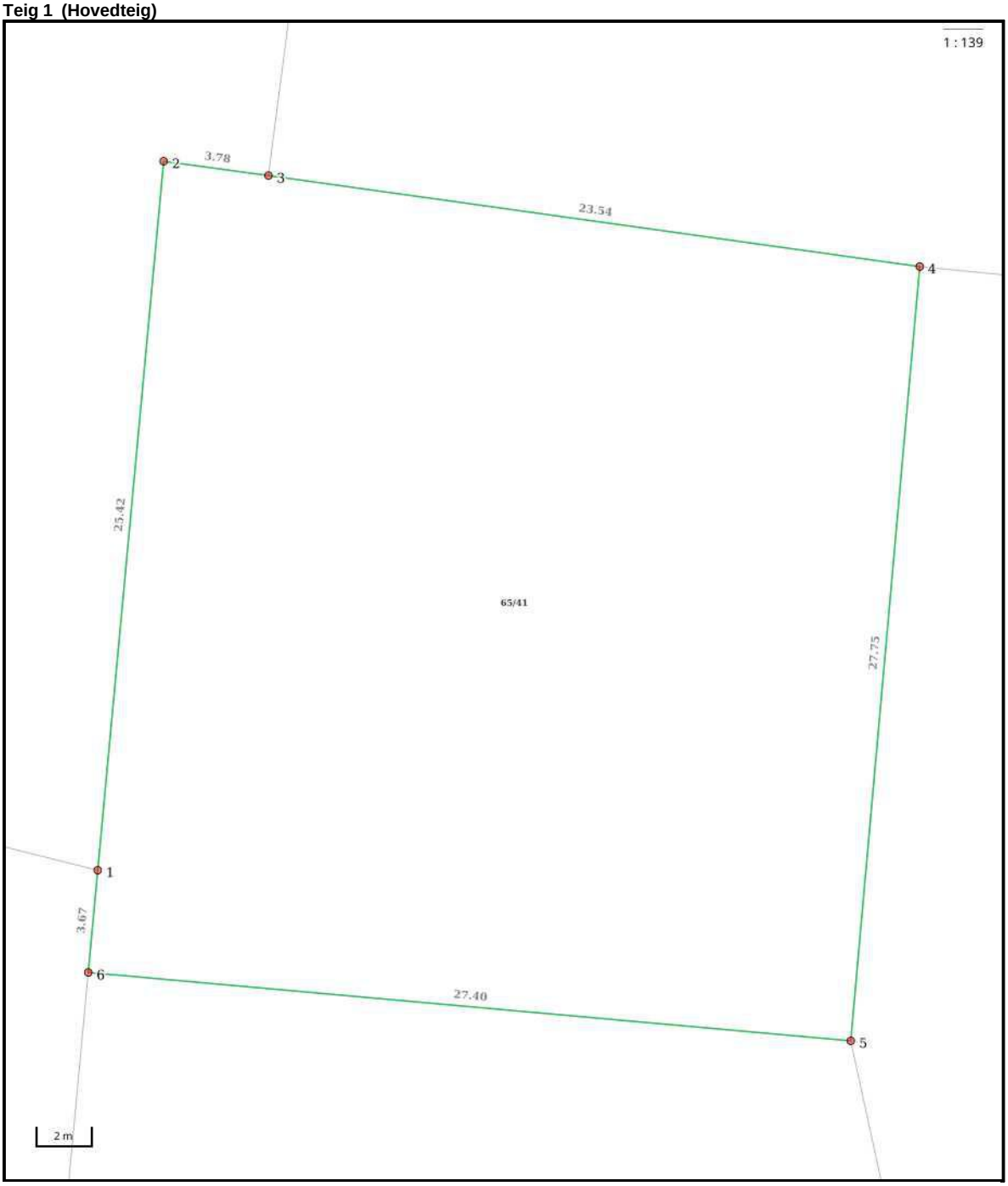
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 777,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

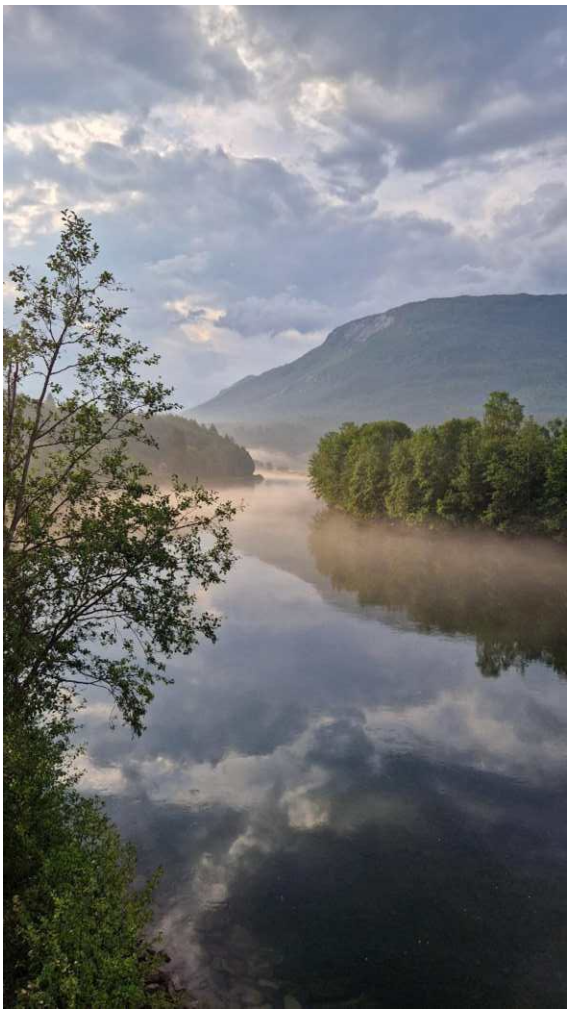
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 345 667,34	438 794,13	25,42m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 345 692,65	438 796,49	3,78m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 345 692,14	438 800,24	23,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 345 688,89	438 823,55	27,75m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 345 661,25	438 821,08	27,40m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 345 663,69	438 793,79	3,67m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Hemnes kommune
Skaperglede mellom smul sjø og evig snø



Kommuneplanens arealdel 2026 – 2038
Planbestemmelser

Vedtatt av Hemnes kommunestyre 10.06.2026

Forord

Hemnes kommune sin arealdel ble sist vedtatt i 2006, og det er nå behov for å revidere planen for å oppdatere den i henhold til nye nasjonale og regionale føringer. Dette inkluderer blant annet klima, energi, miljø, helse, barn og unge samt samiske interesser.

I tillegg har det kommet en ny plan- og bygningslov som ble vedtatt i 2008. Denne loven inneholder nye krav og forutsetninger for plandelen av loven, som også må tas hensyn til i revisjonen av Hemnes kommune sin arealdel.

Hemnes kommune har som mål å tilpasse revisjonen av planen til dagens behov og sikre en mer bærekraftig utvikling. Det har også vært et mål å inkludere lokalsamfunnet i beslutningsprosessen og sikre en helhetlig tilnærming til planutviklingen.

Det har blitt holdt åpne folkemøter hvor innbyggere, politikere og næringslivet har kunnet komme med innspill til kommuneplanens arealdel. Internt i administrasjonen har det hatt blitt avholdt interne møter og flere har jobbet med innholdet i planen.

Kommuneplanens arealdel 2026- 2038
Bestemmelser og retningslinjer

1 Innhold

1 Formål, rettsvirkning, gjeldende reguleringsplaner 7

1.1 Formål 7

1.2 Rettsvirkning 7

1.2.1 Forholdet til kommunedelplaner 7

1.2.2 Forholdet til reguleringsplaner 8

1.2.3 Retningslinjer for reguleringsplaner som videreføres med å vurdere planendring 10

1.3 Plankrav og krav til dokumentasjon 10

2 Generelle bestemmelser (for hele kommunen) 12

2.1 Rekkefølgekrav 12

2.1.1 Trafikksikkerhet 12

2.1.2 Lek og uteopphold 12

2.1.3 Grønnstruktur og landskap 12

2.1.4 Støytiltak 12

2.1.5 Håndtering av overvann 12

2.1.6 Kulturminnevern / dokumentasjon 12

2.1.7 Sikkerhet mot flom/skred/kvikkleire 13

2.1.8 Tilrettelegging for universell utforming i uteområder 13

2.2 Utbyggingsavtaler 13

2.3 Byggegrenser 14

2.3.1 Byggegrense mot sjø og vassdrag 14

2.3.2 Byggegrense mot dyrka jord 15

2.3.3 Byggegrense jernbane 15

2.3.4 Byggegrense vann og avløp 15

2.3.5 Byggegrense veg 16

2.3.6 Byggegrense langs kraftlinjer 16

2.4 Barn og unges interesser i planleggingen 16

2.5 Lek og rekreasjon 16

2.5.1 Generelt 16

2.5.2 Inngangslekeplass 16

2.5.3 Strøkslekeplass 17

2.5.4 Lek på egen grunn 17

2.6 Naust 17

2.7 Universell utforming og tilgjengelighet 17

2.8 Estetiske krav 17

2.9 Skilt og reklameinnretninger ... 17
2.10 Parkeringsbestemmelser ... 17
Vanlig parkering ... 17
Parkering for bevegelseshemmede ... 18
Parkering for ladbar motorvogn ... 18
Sykkelparkering ... 18
2.11 Overvann ... 18
2.12 Vassdrag ... 18
2.13 Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser) ... 19
2.14 Krav til sikker byggegrunn ... 19
2.15 Støy ... 19
2.16 Forurenset grunn ... 19
2.17 Lysforurensning ... 20
2.18 FNs bærekraftsmål ... 20
2.19 Klima og energi ... 20
2.20 Karbonrike naturtyper ... 20
2.21 Naturmangfold ... 20
2.22 Bevaring av matjord ... 21
2.23 Motorferdsel i utmark (snøskuterløyper) ... 21
3 Bestemmelser til arealformål ... 21
3.1 Bebyggelse og anlegg ... 21
3.1.1 Boligbebyggelse B – 1110 (pbl § 11-7 punkt 1, 11-9 punkt 4) ... 21
Spesifikke bestemmelser for framtidige boligområder innen tettsteder ... 22
3.1.2 Fritidsbebyggelse – FB –1120 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10 punkt 2) ... 22
3.1.3 Nye fritidsbebyggelser ... 23
3.1.4 Naust ... 24
3.1.5 Sentrumsformål – SF – 1130 (pbl §11-7, 11-10 og 11-9 punkt 7) ... 24
3.1.6 Forretning FOR – 1150 (pbl §11-7 og 11-10) ... 24
Varelevering ... 24
3.1.7 Offentlig og privat tjenesteyting T – 1160 (pbl §11-7,11-10 og 11-9 punkt 8) ... 25
3.1.8 Fritids- og turistformål FTU – 1170 (pbl §11-7 punkt 1,11-10 og 11-9 punkt 8) ... 25
3.1.9 Råstoffutvinning RU – 1200 (pbl §11-7 og 11-9 punkt 1) ... 25
3.1.10 Næringsbebyggelse NÆ – 1300 (pbl §11-7 og 11-10) ... 25
3.1.11 Idrettsanlegg IDR – 1400 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10) ... 27
3.1.12 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA – 1500 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10) ... 27

3.1.13 Uteoppholdsareal UTE – 1600 (pbl §11-7 punkt 1, 11-10 og 11-9 punkt 5) 28
3.1.14 Grav- og urnelunder GU – 1700 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10) 28
3.1.15 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA– 1800 (pbl §11-7 og 11-10) 28
3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 32
3.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ST - 2001(pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10) 32
3.2.2 Veg V – 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10 punkt 4) 32
3.2.3 Bane BAN - 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10) 32
3.2.4 Parkering P - 2080 (pbl § 11-7 punkt 2 og 11-9) 32
3.2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser SK – 2800 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10) 33
3.2.6 Farled – 1161 (havne- og farvannsloven § 7) 33
3.3 Grønnstruktur 33
3.3.1 Blå/grønnstruktur o_BG - 3002 (pbl §11-7 punkt 3 og 11-9 punkt 6) 33
3.3.2 Friområde FRI – 3040 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5) 34
3.3.3 Park PA – 3050 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5) 34
3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) 34
3.4.1 LNFR – 5100 (pbl § 11-9 punkt 5a) 34
3.4.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse LS– 5200 (pbl §11-7 punkt 5b og 11-11 punkt 2) 35
3.4.3 Spredt boligbebyggelse (LSB) – 5210 36
3.4.4 Spredt fritidsbebyggelse (LSF) – 5220 36
3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag 37
Generelle krav 37
3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag BSV – 6001 (pbl § 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3) 37
3.5.2 Opplagsområde OP– 6120 37
3.5.3 Havneområde i sjø HOS – 6220 37
3.5.4 Småbåthavn SH – 6230 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3-6) 37
3.5.5 Fiske FI – 6300 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt3) 38
3.5.6 Akvakultur AKV – 6400 (pbl §§11-7 punkt 6) 38
3.5.7 Drikkevann DV– 6500 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3 og 5) 38
3.5.8 Naturområde vann NO – 6600 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3) 39
3.5.9 Friluftsområde FV – 6700 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3) 39
4 Hensynssoner 39
4.1 Sikringssone – Nedslagsfelt drikkevann - H110 39
4.1.1 H110_1 Nedslagsfelt drikkevann – Tustervatnet (indre sone) 40
4.1.2 H110_2 Nedslagsfelt drikkevann – Røssvatnet (ytre sone) 41
4.1.3 Felles krav (begge soner) 41

4.2 Sikringssone – Byggeforbud rund vei- bane og eller banetunnel – H130 41
4.3 Sikringssone – Andre sikringssoner – H190 - vanninntak for drikkevann 41
4.4 Faresone - Ras- og skredfare - H310 42
4.5 Faresone – Flomfare - H320 42
4.6 Faresone – Skytebane - H360 42
4.7 Faresone – Høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler) – H370 42
4.8 Faresone – Kvikkleire – H390 42
4.9 Hensynssone Reindrift - H520 43
4.10 Hensynssone Friluftsliv – H530 43
4.11 Hensynssone Landskap – H550 43
4.12 Bevaring Naturmiljø – H560 43
4.13 Bevaring Kulturmiljø – H570 43
4.14 Sikring av mineralressurser– H590 44
4.15 Båndlegging etter lov om naturvern – H720 44
4.16 Båndlegging etter kulturminneloven – H730 44
4.17 Båndlegging etter andre lover (energiloven) – H740 44

1 Formål, rettsvirkning, gjeldende reguleringsplaner

1.1 Formål

Formålet med kommuneplanens arealdel er å legge til rette for en utvikling som gir en god og levende kommune med et variert og mangfoldig tilbud. Planen skal legge tydelige rammer for de som vil bygge, og være et verktøy for en god og effektiv saksbehandling i plan- og byggesaker.

1.2 Rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel for Hemnes kommune er juridisk bindende for arealbruken innen hele kommunens geografiske område.

Plankartet og planbestemmelsene utgjør de juridisk bindende dokumentene i kommuneplanens arealdel og gir de juridiske rammene for arealplanlegging, forvaltning og utbygging. Retningslinjer brukes som veileder i plan- og byggesaksbehandling. Planbeskrivelsen og øvrige dokumenter gir bakgrunn og begrunnelse for arealbruk og planvedtak.

Kommuneplanens arealdel omfatter følgende dokumenter:

- Plankart med arealformål og hensynssoner
- Temakart (reindrift, friluftsliv, kulturmiljø og naturmiljø)
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Arealregnskap for Hemnes kommune
- Konsekvensutredning for Hemnes kommune
- Risiko- og sårbarhetsanalyse for Hemnes kommune
- Oversikt over alle innkommende arealinnspill
- Funksjonelle strandsoner i Hemnes kommune
- Oppheving av reguleringsplaner i Hemnes kommune

1.2.1 Forholdet til kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner oppheves:

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
1832_2001101	Kommunedelplan for Hemnesberget	22.11.2001
1832_2003101	Kommunedelplan for Finneidfjord	10.02.2004
1832_2014102	Kommunedelplan for Bjerka	16.06.2015
1832_2014101	Kommunedelplan for Korgen	11.02.2016
1832_2003102	Kommunedelplan for Bleikvasslia	08.05.2003

1.2.2 Forholdet til reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel gir rammer for detaljregulering etter PBL kap. 12.

Kommuneplanen gjelder foran reguleringsplaner som ble vedtatt før 2026 når plankart eller bestemmelser ikke samsvarer med kommuneplanen (ved motstrid), eller når bestemmelser er mangelfulle og kommuneplanen supplerer.

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde. Nederst står det om planen skal:

- Videreføres som den er (markert)
- Videreføres med å vurdere planendring (markert)

Hemnesberget

Planid	**Plannavn**
1977003	Reguleringsplan for Ingvaldsletta
2003005	Reguleringsplan for Aasfjæra
2006001	Reguleringsplan for Lapphella/marina
2006002	Reguleringsplan for Sjøgata
2008003	Reguleringsplan for Rv. 808 Åsen-Torvet
2009002	Reguleringsplan for Åsen industriområde
2011001	Detaljregulering Juvika steinbrudd
2012004	Detaljregulering for Idrettsvegen 20-40
2014002	Detaljregulering for Torget på Hemnesberget
2020002	Detaljregulering for Myra

Finneidfjord

Planid	**Plannavn**
1984002	Reguleringsplan for Kabelvåg naustområde
2004005	Reguleringsplan for Tuvsletta
2007002	Reguleringsplan for Nordmarka
2015002	Detaljregulering for Finneidfjord havnepark
2017001	Detaljregulering for grustaket boligfelt - Finneidfjord

Bjerka

Planid	**Plannavn**
2002001	Reguleringsplan for Bjerka naustområde
2008004	Reguleringsplan for Nordenget
2014001	Detaljregulering for Bjerkaliveien 42-48
2016001	Detaljregulering for Leirområdet I

2017002	Detaljregulering for Lundliveien 1-9
2023001	Detaljregulering for Nergårdsgata 22 og 24

Korgen

Planid	**Plannavn**
1982001	Reguleringsplan for Villmones
1983003	Reguleringsplan for Fagerlimoen
2001001	Reguleringsplan for E6 Korgfjelltunnelen
2003001	Aspmoen reguleringsplan
2004001	Reguleringsplan for Danieldalen
2005002	Reguleringsplan for Bjørnstien
2007006	Reguleringsplan for Sentrumsgården
2013001	Detaljregulering for Meieriveien 1 - 7
2013006	Detaljregulering for Korgen renseanlegg
2015001	Detaljregulering for Sentrumsgården II
2015004	Detaljregulering for Meieriveien nord
2018001	Detaljregulering for Tømmerbakkmoen
2020001	Detaljregulering for Markusmoen

Bleikvasslia

Planid	**Plannavn**
1975003	Reguleringsplan for Hølbekklia
1983002	Reguleringsplan for Bleikvassli sentrum
2021003	Detaljregulering for Høgda boligfelt

Utenfor tettsteder

Planid	**Plannavn**
1982004	Disposisjonsplan for Skarelva syd hytteområde
1983001	Disposisjonsplan for Langnesbukt
1986001	Disposisjonsplan for Moen hyttefelt
1991001	Reguleringsplan for Tustervatn-sør
1991003	Reguleringsplan for Lifjellmoen
1991005	Reguleringsplan for Nordeng hytteområde
1994003	Reguleringsplan for Valneset hytteområde
1998001	Reguleringsplan for Tustervatn - nord
2001002	Reguleringsplan for E6 Urlandå bru
2001002	Detaljregulering for Røssvassbukt hyttefelt

2002002	Reguleringsplan for Storsvingen
2003003	Reguleringsplan for Rundselbakken
2003004	Reguleringsplan for Stabbursvik hytteområde
2004003	Reguleringsplan for Rv. 808 Finneidfjord - Lakshusneset
2004004	Reguleringsplan for Gjeskhåjen skytebane
2004006	Reguleringsplan for Rv. 808 Lakshusneset - Åsen
2004007	Reguleringsplan for Rødlia
2005001	Reguleringsplan for Seljedalen
2005005	Reguleringsplan for Førnes steinbrudd
2007001	Bebyggelsesplan for Granhåjen
2007004	Bebyggelsesplan for Lille Målvatn
2008001	Reguleringsplan for Haganeset
2008009	Reguleringsplan for E6 Urlandå-Skamdal
2010001	Detaljregulering Orrhaugen hyttefelt
2012001	Detaljregulering for Nystad hytteområde
2015003	Detaljregulering for Røssvassbukta nord
2015005	Detaljregulering for Solheim sør

1.2.3 Retningslinjer for reguleringsplaner som videreføres med å vurdere planendring

Ved nye tiltak i disse områdene bør tiltakshaver sterkt vurdere planendring før bygging, da planene kan inneholde informasjon som er utdatert eller ikke lenger tilpasset dagens behov og krav. Kommunen vil vurdere om den gjeldende planen gir et tilstrekkelig rettslig grunnlag for det aktuelle tiltaket.

1.3 Plankrav og krav til dokumentasjon

Reguleringsplan er påkrevd før gjennomføring av tiltak i følgende tilfeller:

- Boligområder: B1-11
- Fradeling av tre eller flere tomter fra én og samme eiendom eller driftsenhet i planperioden utløser krav om reguleringsplan i **LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse: LS1-LS4**

Navn på kart	Beliggenhet
LS1	Hemnesberget
LS2	Sund
LS3	Skogan, Bjerka
LS4	Valla

- Spredt boligbebyggelse: LSB1 (Vesterlia)
- Spredt fritidsbebyggelse

Navn på kart	Beliggenhet
LSF1	Sandnes
LSF2	Nygården og Hestneset
LSF3	Juvikodden
LSF4	Juvika
LSF5	Gjeskebergan, Lille høgneset

- Næringsområder: NÆ1-NÆ3
- Forretning (Bjerka): FOR
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål ved oppføring av ny bebyggelse og anlegg: KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7, KBA12, KBA13, KBA14, KBA15, KBA16, KBA17, KBA19, KBA20, KBA 21, KBA22, KBA23, KBA 24

Utbygging i eller inntil sårbare områder, herunder:

- Områder med registrerte naturverdier, kulturminner, jordverninteresser, kvikkleir eller flom- og skredfare
- Områder i eller nær reindriftsinteresser eller prioriterte naturtyper
- Områder der konsekvensutredningen har konkludert med middels eller stor negativ konsekvens eller der det er behov for utfyllende vurderinger før tiltak kan gjennomføres.

Tiltak med potensielt stor påvirkning på omgivelsene, f.eks.:

- Større terrenginngrep og/eller utfylling i sjø
- Anlegg for avfallshåndtering eller deponering
- Etablering av støyende virksomheter eller virksomheter som faller inn under storulykkeforskriften
- Ved fravik fra byggegrenser, arealformål eller bestemmelser som forutsetter nærmere avklaring gjennom reguleringsplan.

Ved innsendelse av reguleringsplan skal følgende dokumentasjon inngå som en del av plandokumentene:

- Situasjonsplan på godkjent situasjonskart som viser:
    - tiltakets plassering på området, inkludert avstand til nabogrenser/nabobygninger
- Naturmangfoldvurdering, jf. naturmangfoldloven §§ 8–12
- Støyanalyse der tiltak kan medføre eller utsettes for støy

- Konsekvensanalyse for barn og unges oppvekstmiljø
- Samrådsuttalelse fra reinbeitedistrikt der tiltak berører reindriftsinteresser
- Terrengsnitt og visualisering ved større inngrep eller utbygginger i eksponert landskap
- Jordvernvurdering ved nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark

2 Generelle bestemmelser (for hele kommunen)

2.1 Rekkefølgekrav

For å sikre en forsvarlig utbygging kan det i reguleringsplaner fastsettes rekkefølgebestemmelser. Dette kan gjelde krav om at nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, som veg, vann- og avløpsanlegg, skole, barnehage og grøntområder, skal være etablert før utbygging kan gjennomføres.

2.1.1 Trafikksikkerhet

I alle prosjekter skal trafikksikkerhet for myke trafikanter dokumenteres og krav til tiltak vurderes. Krav til opparbeidelse av fortau eller andre tiltak skal være gjennomført før det kan gis brukstillatelse for tiltaket.

Avkjørsler skal så langt det lar seg gjøre, samles slik at det totale antallet avkjørsler reduseres.

Ved planlegging og utbygging skal det sikres trygg adkomst for barn og unge til skole og barnehage. All regulering av areal skal vurdere behovet for gang- og sykkelveier og tilrettelegging for kollektivtransport. Dette skal særskilt dokumenteres i reguleringsplaner.

2.1.2 Lek og uteopphold

Felles uteoppholdsarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk. Disse skal ha en parkmessig utførelse, og tilfredsstille krav til størrelse og utforming. Se § 3.1.13 Uteoppholdsareal.

2.1.3 Grønnstruktur og landskap

Før byggetiltak kan igangsettes, skal grønnstruktur med turdrag, stier og vegetasjonsskjerm være etablert i henhold til godkjent situasjonsplan.

2.1.4 Støytiltak

For områder nær vei, jernbane eller annen støykilde:

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal nødvendige støyreduserende tiltak være ferdigstilt og dokumentert i samsvar med gjeldende grenseverdier.

2.1.5 Håndtering av overvann

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal fordrøyningsbasseng og overvannsløsning være etablert og dimensjonert i samsvar med gjeldende VA-norm angitt av Norsk Vann.

2.1.6 Kulturminnevern / dokumentasjon

Hvis området har registrerte kulturminner eller potensial for funn:

Før grunnarbeider kan igangsettes, skal kulturminnefaglig dokumentasjon være gjennomført og eventuelle nødvendige sikringstiltak være etablert.

Ingen områder er avklart med hensyn til automatisk fredete kulturminner. Dette betyr at tiltak innenfor ethvert område og i enkeltsaker må oversendes fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet for vurdering av om og på hvilken måte tiltaket kan gjennomføres. Det eneste unntaket er dersom fylkeskommunen som kulturmiljømyndighet har sagt seg enig i arealbruken.

Ved behandling av byggesøknader og søknader om tiltak i hensynssone landskap (H550), bevaring kulturmiljø (H570) og båndlegging etter kulturminneloven (H730), skal regional kulturminneforvaltning gis anledning til å uttale seg før vedtak.

Ved søknad om tillatelse til tiltak på kulturminner og -miljøer av regional og/eller nasjonal interesse, skal regional kulturminnemyndighet gis anledning til å uttale seg før vedtak.

2.1.7 Sikkerhet mot flom/skred/kvikkleire

Før byggetiltak igangsettes, skal sikringstiltak være etablert og godkjent av kommunen.

Ved alle tiltak nær eller innenfor influensområdet til jernbanen, skal det dokumenteres at tiltaket ikke øker risikoen for skader på jernbanen fra skred, flom, erosjon eller andre naturfarer.

2.1.8 Tilrettelegging for universell utforming i uteområder

Før brukstillatelse gis, skal felles uteoppholdsarealer være universelt utformet i tråd med TEK og planbestemmelsene.

2.2 Utbyggingsavtaler

Kommunens forventninger til inngåelse av utbyggingsavtale gjelder i hele kommunen når en eller flere forutsetninger om avtaleinngåelse er til stede. Utbyggingsavtaler skal alltid vurderes i oppstartsmøte, og avtalen skal følge planprosessen.

Geografisk avgrensing

Ved utarbeidelse av kommunedelplan eller reguleringsplan for større områder kan det fattes mer spesifikke vedtak i henhold til PBL med tilhørende forskrift, der det vil gi bedre forutsigbarhet for utbygging innenfor planområdet.

Avgrensing etter type tiltak

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis, der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel, kommunedelplan eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser også forutsetter bygging av offentlige anlegg/tiltak og/eller tilpasning til slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til planen, for eksempel offentlige trafikkanlegg og offentlige friområder. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme, renovasjon samt lekeplass.

Boligsosiale tiltak

Utbyggingsavtaler forutsettes inngått der kommunen ønsker å regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse eller å stille krav til bygningens utforming.

Utbyggingsavtale forutsettes inngått der kommunen skal ha opsjon (forkjøpsrett) på kjøp av et antall boenheter i nye boligprosjekter. Avklaringer om mulig forkjøp og omfang av dette skal diskuteres og avklares i hvert konkret prosjekt.

2.3 Byggegrenser

2.3.1 Byggegrense mot sjø og vassdrag

Oppføring av ny bolig-, fritids- og ervervbebyggelse, utvidelse eller fradeling til disse formål tillates ikke innenfor funksjonell strandsone og 100 metersbeltet/50 metersbeltet langs sjøen (målt i horisontalplanet fra strandlinja ved gjennomsnittlig flomvannstand) eller langs verna vassdrag. Forbudet gjelder også for iverksetting av nye eller utvidelse av eksisterende masseuttak og utfyllinger. Strandlinjen ved ferskvann og vassdrag skal i hovedsak bevares uten inngrep.

Oppføring av naust tillates plassert nærmere sjø og vassdrag, enn satt byggegrense.

Tiltak som tilrettelegger for allmenn bruk og ferdsel kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Det samme gjelder tiltak for å fremme naturmangfoldet.

Tiltak vedrørende vann og avløpsanlegg kan tillates.

Funksjonell strandsone

Byggegrense mot sjø er vist på plankartet som forbudsgrense sjø, mens byggegrense mot Røssvatnet er vist som forbudsgrense vassdrag. Begrunnelsen for disse grensene er nærmere beskrevet i delrapporten "Funksjonell strandsone i Hemnes kommune". Denne byggegrensen gjelder foran reguleringsplaner uten fastsatt byggegrense.

100 m- beltet langs sjø og verna vassdrag

Langs Røssåga er tiltak etter PBL § 20-1 a, b, d, j, k, l, m og n ikke tillatt inntil 100 meter fra normal strandlinje utenfor tettsteder.

Stormyrbassenget og Krokvatnet har 100 m byggegrense på grunn av bevaring av naturmiljøet. Dette gjelder ikke for eksisterende fritidsbebyggelse.

Andre vassdrag

- Alle vann og vassdrag hvor byggegrensene ikke er vist på kart og som ikke er nevnt under 100 m-beltet har 50 m byggegrense.
- Byggegrense mot større vann, og Røssåga i tettsteder er 50 m. Med store vann menes: Stormålvatnet, Kjennsvatnet, Gresvatnet, Reinåvatnet, Middagsvatnet, Durmålsvatnet, Bleikvatnet.
- Byggegrense mot større vann, og Røssåga i LNFR-spredt bebyggelse er 50 m.
- Byggegrense mot mindre vann, elver og vassdrag er 30 m.
- Byggegrense langs bekker i byggeområde er 5 m.
- For magasinene Tustervatn/Røssvatn, Bieikvatn, Store Målvatn, Kjensvatn og Gressvatn skal det være en ubebygd buffersone som strekker seg 50 meter horisontalt målt fra høyeste regulerte vannstand (HRV).

Landbrukstiltak

Bygge- og anleggstiltak som er en del av nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

Driftstiltak

Nødvendige tiltak for drift, vedlikehold og fornying av eksisterende teknisk infrastruktur, veg og bane kan tillates.

Vegetasjons-belte langs vassdrag

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.

Bredden på vegetasjonsbeltet skal være 30 m på hver side av vassdraget. Bestemmelsen gjelder ikke for tiltak etter jernbaneloven § 10, tredje ledd om fjerning av trær og annen vegetasjon når hensynet til togframføring eller omgivelsenes sikkerhet tilsier det.

Snauhogst skal ikke foregå nærmere enn 30 meter fra strandlinje og elvekant ved vassdrag med års-sikker vannføring.

Retningslinjer

Strandsoner skal hovedsakelig tilrettelegges for allmenhetens rekreasjon og opphold. For ev. bygge- og anleggstiltak skal det utarbeides en reguleringsplan. For nærmere krav til reguleringsplan se § 1.3.

Allmennhetens tilgang til strandsonen skal alltid vektlegges ved utvikling av arealer som grenser mot sjø. Dersom virksomheter som grenser mot sjøen ikke har behov for tilgang til sjøen, skal det avsettes et areal mot sjøen som er egnet for allmennhetens opphold og aktivitet.

Nye tiltak må ikke beslaglegge eller stenge eksisterende passasjer ned til og langs strandlinjen. Etablerte stier skal i hovedsak ivaretas i planleggingen.

Ved utbygging i deler av strandsonen skal bebyggelsens lokalisering og utforming vektlegge særskilt ivaretakelse av natur- og landskapsmessige kvaliteter samt allmennhetens tilgang.

2.3.2 Byggegrense mot dyrka jord

Bebyggelse kan ikke plasseres nærmere dyrka jord enn 20 meter. Alle inngrep i forbindelse med utbyggingen skal også holdes utenfor dyrka jord.

2.3.3 Byggegrense jernbane

Byggegrensen mot jernbanen er 30 meter fra nærmeste spors midtlinje. Se § 4.2.

Byggeforbud rundt bane (H130) er vist på kartet.

Tiltak innenfor byggegrensa er ikke tillatt uten samtykke fra Bane NOR.

2.3.4 Byggegrense vann og avløp

Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsanlegg og kommunens fiberkabler, samt fjernvarmeledninger skal være minimum 4 meter.

2.3.5 Byggegrense veg

- Byggegrense mot Fjernveg (riksveg og/eller europaveg (E6)) er 50 meter.
- Byggegrenser for fylkesveg følger «enhver tids gjeldende rammeplan for avkjørsler og byggegrenser langs fylkesveg i Nordland».
    - 50 meter for meget streng og streng holdningsklasse
    - 30 meter for mindre streng holdningsklasse
    - 15 meter for lite streng holdningsklasse
- Byggegrenser mot kommunale veger er 10 meter.

Dette gjelder for uregulerte arealer. For regulerte arealer gjelder de byggegrenser som er fastsatt i gjeldende reguleringsplan.

2.3.6 Byggegrense langs kraftlinjer

Byggegrenser langs kraftlinjer er vist på kartet med båndleggingssone etter energiloven (H740) og hensynssone (H370). Se kap. § 4.7 og § 4.17.

2.4 Barn og unges interesser i planleggingen

Barn og unges interesser skal synliggjøres i planleggingen. Tiltak etter PBL § 20-1 skal bidra til at barn og unges behov for leke- og oppholdsareal ivaretas i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I aktuelle plansaker skal det særskilt tilrettelegges for medvirkning for barn og unge.

Retningslinjer

Barnerepresentanten og Ungdomsrådet er høringspart i aktuelle plansaker.

2.5 Lek og rekreasjon

2.5.1 Generelt

I boligområdene skal det avsettes nødvendig og egnet areal til lek og rekreasjon.

Arealer, anlegg og adkomst til områdene, skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Lekeplassene skal ha solrik beliggenhet, og ikke omfatte arealer brattere enn 1:3. Arealer smalere enn 10 meter skal ikke regnes med i arealberegningen. Minste størrelsesforhold til lekeareal skal ha bredde og lengde tilsvarende 1:3. Areal som brukes til trafikk eller parkering kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Minimum uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 20 % av boligens bruksareal, hvorav minst 200 m² skal være sammenhengende fellesareal på bakkeplan.

2.5.2 Inngangslekeplass

Alle utbyggingsprosjekter med 5 eller flere boenheter skal innen en gangavstand på 50 meter ha en lekeplass med størrelse på minimum 150 m². Maksimalt 20 boenheter kan være felles, om lekeplassen som minimum skal ha en sandkasse, en benk og noe fast dekke. Områder ved

boliginngangene skal utformes slik at små barn trygt kan bruke dem som sitt viktigste lekeareal.

Inngangslekeplass skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse ved nye boligprosjekter.

2.5.3 Strøkslekeplass

Alle boenheter skal innen en avstand på 500 meter ha en områdelekeplass på minimum 1500 m². Lekeplassen skal tilrettelegge for varierte aktiviteter som ballek, aking, sykling og lignende.

Alle boenheter skal innen en avstand på 750 meter ha en strøkslekeplass på minst 2,5 daa egnet for ballek.

2.5.4 Lek på egen grunn

I områder med bare frittliggende småhusbebyggelse på store tomter, kan krav til inngangslekeplasser frafalles hvis tilsvarende lekemuligheter vil finnes på hver enkelt tomt.

2.6 Naust

For utbygging av frittliggende naust i LNFR område gjelder samme bestemmelser som står i 3.1.4 Naust

2.7 Universell utforming og tilgjengelighet

For uteområder, adkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift.

For boligprosjekter og i reguleringsplaner for boligbebyggelse med 10 boenheter eller flere, skal minimum 10 % av boenhetene være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK).

Prosjekter med færre enn 10 boenheter er unntatt fra kravet.

Retningslinjer

Råd for personer med nedsatt funksjonsevne og Eldreråd er høringsinstans i aktuelle plansaker.

2.8 Estetiske krav

Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskap.

2.9 Skilt og reklameinnretninger

Ved oppsetting av skilt og reklameinnretninger skal prinsippet om universell utforming, trafikksikkerhet og en estetisk god utforming ivaretas i felles omgivelser og offentlige rom.

2.10 Parkeringsbestemmelser

Vanlig parkering

Kategori	Begrensningsgrunnlag	Antall parkeringsplasser

Bolig	Boenhet på egen grunn	1,2
Forretning	100 m^2 BRA	1 til 3
Industri	Årsverk	Minimum 0,75
Annen parkering	Årsverk	Minimum 0,5

Parkering for bevegelseshemmede

Hvis ikke annet fremkommer av forskrift, skal minst 5 % av parkeringsplassene ved etablering av mer enn 20 plasser skal være for bevegelseshemmede. Parkering for bevegelseshemmede skal gis prioritert plassering i forhold til inngangssoner.

Ved etablering av boliger med livsløpsstandard skal parkeringsplassen utformes i henhold til tekniske krav til parkering for bevegelseshemmede.

Parkering for ladbar motorvogn

Det skal legges til rette for ladding på offentlig tilgjengelige parkeringsområder.

Sykkelparkering

- I boligområder skal det avsettes minimum 2 sykkelplasser pr. boenhet på egen grunn.
- Ved skoler skal det anlegges sykkelparkering for halvparten av alle elever og ansatte.
- Ved forretninger skal det alltid være minst 3 sykkelparkeringsplasser for lokaler opptil 100 m^2 og i tillegg 1 sykkelplass pr. 50 m^2 forretningslokale.
- Ved øvrige offentlige bygninger skal det anlegges sykkelparkeringsplasser for minst 10 % av de ansatte.
- For øvrig bebyggelse skal krav til sykkelparkering vurderes i hvert enkelt tilfelle.

2.11 Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn i tråd med kommunens VA-norm. Det skal benyttes åpne, naturbaserte løsninger der det er mulig for å forsinke, redusere og rense avrenningen. Nye tiltak skal dimensjoneres og utformes etter tretrinnsmodellen (infiltrasjon–forsinkelse–trygg avledning).

Nye næringstiltak som er arealkrevende i tettbygde strøk oppfordres til å håndtere overvann via teknologi som overvannskassetter eller lignende løsninger. Flomveier skal identifiseres, sikres og holdes åpne, og tiltak skal ikke redusere områdets naturlige avrenningskapasitet eller skade nærliggende arealer.

Ved nye tiltak skal det dokumenteres at overvannshåndteringen er tilpasset framtidige klimaendringer og at både utendørs og innendørs arealbruk ikke øker risikoen for skader fra overvann. Overvannsløsninger skal utformes slik at belastningen på nedstrøms ledningsnett ikke øker.

2.12 Vassdrag

Tiltak og arealbruk som kan påvirke vannforekomster skal utredes slik at det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å kunne gjennomføre vurdering etter vannforskriften §12. Dokumentasjonen skal beskrive risiko for forringelse av miljøtilstanden og eventuelle behov

for avbøtende tiltak. Der risiko identifiseres, skal nødvendige avbøtende tiltak fastsettes før tiltaket gjennomføres.

Ved behandling av tiltak som kan påvirke vannforekomster – herunder reguleringsplaner, detaljregulering, KU, dispensasjoner og øvrige enkeltvedtak – skal dokumentasjonen inneholde vurdering av: – berørte vannforekomster, – miljøtilstand og fastsatte miljømål, – kjente påvirkninger, – virkninger av planlagt arealbruk (inkl. hydromorfologi, overvann og forurensning), – behov for avbøtende tiltak.

Datagrunnlag skal bygge på Vann-nett, samt eventuelle stedlige undersøkelser etter anerkjent metodikk.

2.13 Risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser)

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet i tråd med enhver tids gjeldene veileder.

2.14 Krav til sikker byggegrunn

All utbygging under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire (jf. NVE – fare- og aktsomhetskart). Disse områdene kan ikke utbygges før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for området er tilstrekkelig. Ytterligere vurderinger og utredninger skal gjøres av fagkyndig.

Før tiltak kan igangsettes i områder under marin grense, skal det gjennomføres nødvendige geotekniske og skredfaglige undersøkelser som dokumenterer at kravene til sikker byggegrunn i plan- og bygningsloven §§ 28-1 og TEK17 kapittel 7 er oppfylt.

For tiltak som innebærer utfylling i sjø, skal det gjennomføres tilstrekkelige grunnundersøkelser i sjø før tiltak kan igangsettes. Kommunen kan fastsette rekkefølgebestemmelser for å sikre at slike undersøkelser gjennomføres.

Ved regulering i sjø- og elvenære områder skal en sikre at ny bebyggelse ikke plasseres stormflo og flomutsatt.

Tiltak innenfor aktsomhetsområde for skred, jf. NVEs aktsomhets temakart, må ikke skje før forholdene er vurdert i henhold til enhver tids gjeldene vurderingskriteringer. Dersom det påvises fare, må sikringstiltak gjøres før tiltak kan gjennomføres.

2.15 Støy

Støy skal alltid vurderes i henhold til føringer og grenseverdier gitt i enhver tids gjeldene rettingslinjer.

2.16 Forurenset grunn

I områder med forurenset grunn eller mistanke om dette skal Forurensningsforskriften legges til grunn. Ved utbygging skal grunnforhold dokumenteres, og det skal utarbeides tiltak-splan ved påvist forurensning. Forurensede masser kan ikke flyttes uten tillatelse. Tiltaksplanen må godkjennes av kommunen.

2.17 Lysforurensning

Ved tiltak med utendørs belysning i LNFR-områder, grønnstruktur, friluftsområder, naturområder og boligområder i randsonen mot natur, skal belysning utformes og avskjermes slik at unødig lysutslipp mot himmel og omgivende natur unngås. Blinkende eller sterkt fargede lyskilder tillates kun der det er nødvendig av hensyn til funksjon eller sikkerhet. I disse områdene skal lys dimmes eller slås av utenom brukstid. Bestemmelsen gjelder ikke i etablerte boligområder i tettsted.

2.18 FNs bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål skal legges til grunn for all planlegging.

Ved oppstart av planarbeid skal det vurderes hvordan planen kan bidra til å sikre miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft i et lokalt, nasjonalt og globalt perspektiv. I planforslaget skal det dokumenteres hvordan dette er ivaretatt.

2.19 Klima og energi

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal følgende tema alltid vurderes:

- Tilrettelegging for, og prioritering av gående, syklende og kollektivtransport
- Tiltak for å redusere energibruk
- Tiltak for å redusere klimagassutslipp og avfall i anleggsfasen
- Valg av energiløsninger og byggematerialer
- Tiltak for håndtering av eget overvann

2.20 Karbonrike naturtyper

Myr og skog med høy bonitet er særlig karbonrike naturtyper. Inngrep eller tiltak som reduserer størrelsen eller funksjonen til disse naturtypene skal unngås. Dersom et tiltak påvirker karbonrike naturtyper, må det gjennomføres kompenserende tiltak.

2.21 Naturmangfold

Ved all planlegging er det et overordnet mål å bevare og styrke verdier knyttet til naturmangfold, jf. naturmangfoldlovens § 7.

Kartlegging av naturmangfold skal baseres på oppdaterte nasjonale databaser, herunder Naturbase, Artsdatabanken og andre relevante faglige verktøy. Der tiltak medfører forringelse av naturverdier, skal det stilles krav om avbøtende tiltak og restaurering.

For å oppnå dette skal alle reguleringsplaner som berører naturområder:

- Kartlegge naturen, herunder forekomster av viktige naturtyper, arter og økologiske funksjonsområder og fremmede arter.
- Beskrive hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.
- Beskrive hvilke naturverdier som forringes, ødelegges, og hvordan dette skal kompenseres.

2.22 Bevaring av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Spredt bebyggelse skal ikke plasseres på dyrka/ dyrkbar mark, eller på skogsmark med høy bonitet.

Dyrka mark, dyrkbar mark og innmarksbeite tillates ikke fradelt og bebygd.

Atkomst skal ikke legges over dyrka mark. Bebyggelsen skal ikke medføre drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket.

2.23 Motorferdsel i utmark (snøskuterløyper)

Snøskuterløyper er vist på kart.

På Røssvatnet og Tustervatnet er det begrenset kjøring til 5.mai. På andre områder er det begrenset til 15.april og løypene kan stenges tidligere av hensyn til reindrift eller værforhold.

Snøskuterløyper kan kun brukes når det er tilstrekkelig snødekke (vinterføre).

Fri kjøring utenfor fastsatte løyper er ikke tillatt

I sentrale områder for kalving og flytting av rein skal løypene være stengt etter 15. april. Stengingen kan forskyves etter samtaler med reindriftsnæringen.

Løypene skal ikke være til skade for reindrift, natur eller friluftsliv. Det skal tas særlig hensyn ved kjøring der det finnes vinter- og vårbeiteområder for rein.

Kommunen kan stenge løyper midlertidig ved behov.

Snøskuterløyper i utmark skal ikke kreve inngrep.

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse B – 1110 (pbl § 11-7 punkt 1, 11-9 punkt 4)

Bestemmelsene gjelder for alle arealer avsatt til boligbebyggelse.

a) Tomtestørrelse på boligeiendom tillates inntil 2 000 m^2.
b) Grad av utnytting for frittliggende boligtomter skal ikke overstiges.
c) Utnyttelsesgrad for eksisterende bygg og nye tiltak skal ikke oversige 30 % BYA.
d) Maksimum mønehøyde er 10 meter, og inntil 8 meter gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
e) Uten regulering tillates fortetting av eksisterende boligområder inntil totalt 2 boenheter per tomt forutsatt at det foreligger godkjenning fra vegeier om utvidet avkjørselstillatelse.

f) Garasje med areal på inntil 70 m² kan bygges med avstand fra tomtegrense på minst 4 meter. Avstander nærmere enn 4 meter krever nabosamtykke.
g) For boligtomter med mer enn to boenheter skal minimum uteoppholdsareal (MUA) tilsvare 20 % av boligens bruksareal. Primært skal dette arealet ligge på bakken og kan inngå som areal til inngangslekeplass. Inntil 15 m² kan erstattes med uteoppholdsareal på tak, balkong, terrasse eller lignende, forutsatt at tilgang til lekearealer er ivaretatt på annen måte. Se kap. 2.11 for mer detaljerte bestemmelser for uteoppholdsareal.

Spesifikke bestemmelser for framtidige boligområder innen tettsteder

På framtidig boligbebyggelse (B1-B12) stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL § 12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a. Lekeplass/uteoppholdsareal skal opprettes samtidig som veg til boligområdene.

Ved nye tiltak på eiendommen gnr. 53 bnr. 4 i Finneidfjord, som berører hensynssone for reindrift i området ved gnr. 53 bnr. 121, skal det sikres fri passasje for reindrift. Det skal avsettes en korridor med en bredde på minimum 6 meter langs nordsiden av gnr. 53 bnr. 121.

Retningslinjer

Detaljreguleringsplaner for framtidige boligområder innen tettsteder skal vurdere gang- og sykkelveiforbindelse fra boligområdet til skole og sentrum.

Rekkefølgebestemmelser:

Før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 for ny bebyggelse innenfor område B1-B12, skal offentlig hovedvannledning med tilstrekkelig kapasitet være etablert og satt i drift. Tilkobling til kommunalt vannverk skal være sikret før brukstillatelse kan gis.
For B5 stilles det rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelveg i oppfølgende detaljplan før nye boliger i B5 kan tas i bruk.

3.1.2 Fritidsbebyggelse – FB –1120 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10 punkt 2)

Arealene skal brukes til fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg.

a) Det er kun tillatt med én fritidsbolig med én bruksenhet per eiendom.
b) Tomtestørrelse på fritidseiendom tillates ikke større enn 1 000 m².
c) Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 200 m².
d) Maksimalt tillatt mønehøyde er 6 meter og inntil 4 meter gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng.
e) Fritidsboligen med tilhørende anlegg skal utformes slik at beitedyr og rein ikke kan sette seg fast eller skade seg på annen måte. Gjerde skal ikke settes opp.
f) Det kan godkjennes innlagt vann når det foreligger utslippstillatelse etter forurensingsforskriften kapittel 12. Det er en forutsetning at eiendommen har veiatkomst som er framkommelig for slamtømmebil. Hvis eiendommen ikke har veiatkomst for slamtømmebil, kan det etableres gråvannsanlegg.
g) Fiktiv tomtegrense kan justeres i henhold til eksisterende terreng, forutsatt at totalt areal ikke overstiger et dekar.
h) Ny fritidsbebyggelse skal utformes med material- og fargebruk som er tilpasset natur- og landskapsbildet. Fasader og tak skal ha dempede/matte farger.

i) Ved etablering eller vesentlig utvidelse av veg, vannforsyning, avløpsløsninger og annen teknisk infrastruktur til fritidsbebyggelse skal tiltaket vurderes i sammenheng med et større naturlig avgrenset område, herunder nedbørsfelt, landskapstype, naturmangfold og eksisterende/planlagt bebyggelse.

3.1.3 Nye fritidsbebyggelser

Innenfor områdene FB1-FB10 er det tillatt med utbygging av totalt 28 nye fritidsboliger der det foreligger reguleringsplan. Det åpnes ikke for feltutbygging.

Maks. antall nye fritidsboliger for de ulike områdene går frem av tabellen under:

sone	Beliggenhet	Maks. antall nye fritidsboliger i planperioden
FB1	E6 Urlandå-Skamdal	1 (der det foreligger Reguleringsplan for E6 Urlandå-Skamdal - PlanID: 2008009) Planlagt fritidsbebyggelse må plasseres utenfor rød støysone for E6 Europavegen.
FB2	Langnesbukt	2 (der det foreligger disposisjonsplan for Langnesbukt - PlanID: 1983001)
FB3	Tustervatn-sør	4 (der det foreligger reguleringsplan Bebyggelsesplan for Granhåjen - PlanID: 2007001)
FB4	Orrhaugveien - Orrhagneset	2 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering Orrhaugen hyttefelt - PlanID: 2010001)
FB5	Kvalneset	2 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering for Solheim sør - PlanID: 2015005)
FB6	Røssvassbukta nord	2 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering for Røssvassbukta nord- PlanID: 2015003)
FB7	Valneset - Røssvassbukta	6 (der det foreligger reguleringsplan Reguleringsplan for Valneset hytteområde nord- PlanID: 1994003)
FB8	Stabbursvik	1 (der det foreligger reguleringsplan Reguleringsplan for Stabbursvik hytteområde - PlanID: 2003004)
FB9	Haganeset	3 (der det foreligger reguleringsplan Reguleringsplan for Haganeset - PlanID: 2008001)

FB10	Nystad	5 (der det foreligger reguleringsplan Detaljregulering for Nystad hytteområde - PlanID: 2012001)

3.1.4 Naust

a) Naust skal være uisolert, i en etasje, ha port og ha gavl mot sjø/vann.
b) Det tillates ikke veranda eller platting i tilknytning naust.
c) Naust ved sjø skal ha mønehøyde maksimum 6 meter, og maksimum 4 meter ved ferskvann/vassdrag, målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.
d) Naust ved sjø skal ha maksimum 40 m² BRA.
e) Naust ved ferskvann/vassdrag skal ha maksimum 20 m² BRA. Naust skal ha enkel utforming, saltak og mønehøyde på maks. 4,5 meter. Farger og materialbruk skal være dempet og tilpasset omgivelsene
f) Bygging av nye eller utvidelse av eksisterende naust er søknadspliktige tiltak.
g) Naust skal plasseres slik at fri ferdsel sikres.
h) Naust skal ikke innredes eller brukes til varig opphold.

3.1.5 Sentrumsformål – SF – 1130 (pbl §11-7, 11-10 og 11-9 punkt 7)

Arealer avsatt til sentrumsformål på Hemnesberget kan være konsentrert bebyggelse med bruksområder: næringsbebyggelse, kontor, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, overnattings- og bevertning, bensinstasjon, småbåthavn og boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur eller en kombinasjon av disse. Arealer slik som parkering, grønnstruktur, lekeområder og lignende inngår også i formålet.

Det kreves en ny reguleringsplan før det tillates nye større bygge- og anleggstiltak.

Retningslinjer

Større bygge- og anleggstiltak vil i stor grad være tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a, d, g, h, k og l. Resterende bokstaver i § 20-1 samt tiltak etter PBL §§ 20-4 og 20-5 faller som oftest ikke innenfor plankravet. Hvilke andre tiltak som kan få vesentlig virkning på miljø og samfunn vurderes konkret i hver enkelt sak.

3.1.6 Forretning FOR – 1150 (pbl §11-7 og 11-10)

Arealene skal benyttes til forretning.

a) Maksimal BYA 80 %.
b) Maksimal høyde 12 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

På framtidig forretning i Bjerka stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Varelevering

Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt. Det vises til krav i teknisk forskrift når det gjelder krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak.

3.1.7 Offentlig og privat tjenesteyting T – 1160 (pbl §11-7,11-10 og 11-9 punkt 8)

Arealene avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting er barnehage, undervisning, helse- og omsorgsinstitusjon, kontor- og administrasjon, kulturinstitusjon, kirke eller annen religionsutøvelse og forsamlingslokaler.

a) Maksimal BYA 60 %.
b) Maksimal høyde 12 meter, med unntak av kirke inntil 18 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Retningslinjer

Det skal tilrettelegges med tilstrekkelig uteoppholdsareal i henhold til enhver tidsgjeldende norm, standard eller retningslinje tilknyttet skole og barnehage.

3.1.8 Fritids- og turistformål FTU – 1170 (pbl §11-7 punkt 1,11-10 og 11-9 punkt 8)

Arealene skal brukes til kommersielle fritids- og turistformål, herunder turisme og camping.

Utvidelse av eksisterende tiltak og nyetablering av campingplasser med faste installasjoner krever reguleringsplan. Campingplasser uten faste installasjoner ment for sesongbasert aktivitet tillates etablert uten reguleringsplan.

Servicebygg i tilknytning innfallsport Okstindan kan tillates.

FTU; Korgen camping: Et belte på 10 meter fra vannkanten langs elva skal være tilgjengelig for allmennheten.

FTU; Bjerka camping: Et belte på 10 meter fra vannkanten langs elva skal være tilgjengelig for allmennheten.

3.1.9 Råstoffutvinning RU – 1200 (pbl §11-7 og 11-9 punkt 1)

a) For masseuttak over 10 000 m³ kreves reguleringsplan før nye, eller utvidelse av eksisterende, masseuttak kan iverksettes.
b) Reguleringsplaner skal fastsette uttaksmengde i volum og overflateareal som kan tillates utnyttet. Uttaksdybde skal angis. Det skal videre gis bestemmelser om tilbakeføring og terrengbehandling etter uttaksslutt.
c) I reguleringsplaner skal det tas spesielt hensyn til trafikksikkerhet i forhold til adkomstveg til tiltak.

På framtidig råstoffutvinning i Bjuråmoen (RU10) stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

3.1.10 Næringsbebyggelse NÆ – 1300 (pbl §11-7 og 11-10)

Arealene skal benyttes til næringsvirksomhet.

a) Maksimal BYA 80 %.
b) Maksimal høyde 20 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
c) Det skal være skjerming mot friområder. Dette kan være i form av gjerde eller jordvoll.

d) Næringsvirksomhet som omfattes av storulykkeforskriften krever samtykke fra DSB før kommunen kan tillate etablering.

Varelevering og uttransportering

Det skal sikres gode og trafikksikre forhold for varelevering. Varelevering skal skje på egen tomt. Det vises til krav i teknisk forskrift når det gjelder krav til utforming, adkomst, parkering, oppstillingsplass og varemottak.

Spesifikke bestemmelser for næringsområder innen tettsteder

Innenfor alle NÆ-områder kan eksisterende næringsaktivitet videreføres. Ved eventuell vesentlig utvidelse eller bygningsmasse eller endring i type virksomhet kreves ny reguleringsplan. For virksomheter som vil medføre vesentlig økt trafikk eller endret trafikkmønster, skal det utarbeides en trafikkanalyse. Søknad om endret eller utvidet avkjørselstillatelse må foreligge fra vegeier.

Arealet NÆ i Villmoneset (Korgen) krever etablering av et 10 meter bredt vegetasjonsskjerm innenfor eiendommen 108/3/14 som avskjerming mot boligområdet.

Retningslinjer

Det skal sikres sammenhengende areal for allmennhetens frie ferdsel langs vassdraget, med en minimumsbredde på 5 meter fra vannkanten, tilrettelagt slik at ferdsel ikke hindres av tiltak innenfor området for næringsbebyggelse.

Spesifikke bestemmelser for framtidige næringsområder

NÆ1 – Bjerkastranda

Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse gjelder. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved nye tiltak. Utbygging og tiltak skal utformes slik at det ivaretas tilgang til og bruk av friluftslivsområdet. Nødvendige avbøtende tiltak skal iverksettes for å sikre naturmiljøets verdi. Utbygging og tiltak skal vurderes opp mot flomfaren i området.

NÆ2 - Korgen datasenter in Vesterlia

Området NÆ2 avsettes til næringsformål knyttet til etablering av datasentre eller annen kraftkrevende industri, med tilhørende tekniske anlegg, og nødvendig infrastruktur. Innenfor området kan det oppføres bygg med en maksimal mønehøyde på 25 meter over ferdig planert terreng. Eksisterende landbruksformål videreføres. Utnyttelsesgrad og byggeomfang fastsettes i reguleringsplan. Utbyggingen skal skje med hensyn til registrerte naturverdier, og det skal gjennomføres avbøtende tiltak i tråd med konsekvensutredning. Tiltaket skal tilpasses eksisterende reindriftsbruk, og reguleringsplan skal sikre nødvendige avbøtende tiltak i dialog med reinbeitedistriktet. For å ivareta samfunnssikkerhet skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som grunnlag for reguleringsplan. Tiltaket skal så langt mulig tilpasses terreng og vegetasjon, og vegetasjonsskjerming kan vurderes for å redusere visuell påvirkning på landskapet.

Retningslinjer:

Bygninger skal utføres i nøytrale farger uten reflekterende materialer, med vegetasjonsskjerming mot omgivelsene.

Overskuddsvarme skal utnyttes gjennom fjernvarme eller andre energieffektive løsninger, og det skal tilrettelegges for fornybar energiproduksjon og bærekraftig næring.

Kommunen kan kreve rapportering om overholdelse av bestemmelsene og ved brudd kreve utbedring eller stanse drift.

NÆ3 - Furulund i Bryggfjelldalen

Generelle bestemmelser for næringsbebyggelse gjelder. Det stilles krav til utarbeidelse av reguleringsplan ved nye tiltak.

Rekkefølgebestemmelse

Før oppstart av næringsvirksomhet i områdene NÆ1, NÆ2, NÆ3 skal det foreligge godkjent reguleringsplan som inkluderer trafikkanalyse/-vurdering. Analyse skal dokumentere trafikkvirkninger, foreslå avbøtende tiltak og sikre at infrastrukturen (både kjørbar og ikke-kjørbar) er dimensjonert for ønsket utvikling. Eventuelle nødvendige veiforbedringer må være gjennomført før områdene tas i bruk.

3.1.11 Idrettsanlegg IDR – 1400 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)

Arealene skal benyttes til idrett med tilhørende anlegg.

I disse områdene tillates mindre bygg å oppføres som etter bygningsmyndighetenes skjønn har naturlig sammenheng med områdets bruk. I områdene kan det etableres interne veger, baner og andre innretninger som er tilknyttet bruken av idrettsanlegget.

For alle nye idrettsanlegg må det utarbeides en reguleringsplan.

Bleikvassli:

Fjellskianlegg i Bleikvassli - IDR (nåværende): Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget tillates oppsatt. BYA 5%.

Korgen:

Det kan opprettes en nærlekeplass på IDR. Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget samt klubblokaler tillates oppsatt. BYA 5%.

Finneidfjord: Nødvendig bebyggelse for drift av anlegget samt klubblokaler tillates oppsatt.

Retningslinjer

Ved regulering skal det i tillegg til idrettsanlegg legges til rette for trafikksikre adkomster, grønne forbindelser og anlegg for egenorganisert aktivitet.

3.1.12 Andre typer bebyggelse og anlegg ABA – 1500 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)

Innenfor arealene tillates alle typer kommunaltekniske anlegg (vann, avløp, renovasjon med videre), godsterminaler/-lager, ulike energianlegg, telekommunikasjonsanlegg, småbåtanlegg, støyvoller, massedeponier og områder for andre større terrenginngrep med videre. For alle massedeponier over 5 000 m^3 er det plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd).

Kommunaltekniske anlegg, TRAFO-er og andre tekniske installasjoner er vist med denne arealbrukskategorien. Hensikten er å sikre at en tilstrekkelig mengde areal holdes tilgjengelig for framtidige utvidelser og føringsveier for kabler/rørledninger.

Adkomsten til disse stasjonene skal til enhver tid være tilgjengelig.

Naustområder som ikke er i direkte tilknytning til formål for fritidsbebyggelse eller boligformål vises også som andre typer bebyggelse og anlegg med påskrift «BUN» i kartet.

Arealbrukskategorien:

ABA_1: Energianlegg (trafo, kraftstasjon og kraftverk)

ABA_2: Vann- og avløpsanlegg

ABA_3: Renovasjonsanlegg (Slamdeponi):

> Området brukes til slamdeponi.
> Utvidelse eller endring av området krever en reguleringsplan.
> Ved opphør av drift innenfor området skal området tilbakeføres, og kvaliteten på jordsmonnet innenfor formålet skal dokumenteres.

ABA_4: Vannkraftanlegg

BUN: bestemmelser i § *3.1.4 Naust* gjelder.

3.1.13 Uteoppholdsareal UTE – 1600 (pbl §11-7 punkt 1, 11-10 og 11-9 punkt 5)

Områder avsatt til uteoppholdsareal skal benyttes til uteopphold og lek.

Heller ikke areal som også brukes til trafikk eller parkering kan regnes som oppholdsareal.

Felles uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet til opphold og lek før boligene kan tas i bruk.

For mer detaljerte beskrivelser for utforming av lekeplass, se § 2.5.

3.1.14 Grav- og urnelunder GU – 1700 (pbl §11-7 punkt 1 og 11-10)

Arealene skal brukes til grav- og urnelunder med tilhørende bebyggelse og nødvendige bygg for drift av grav- og urnelund.

Utvidelse av gravplasser skal reguleres, jf. gravplassforskriften § 2.

3.1.15 Kombinert bebyggelse og anlegg KBA– 1800 (pbl §11-7 og 11-10)

***Generelt**:*

Bestemmelsene gjelder for områder avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg (KBA) i plankartet. Hensikten er å legge til rette for blandet arealbruk med god by- og bokvalitet, effektiv arealutnyttelse og trygge, aktive byrom. Der plankart og bestemmelser er i strid, gjelder bestemmelsene.

Der det **ikke** er stilt krav om reguleringsplan, behandles tiltak direkte etter kommuneplanens arealdel, jf. pbl §§ 11-6 og 12-1. Tiltak som etter loven utløser reguleringsplikt, eller som etter dette kapittelet krever reguleringsplan, kan ikke gjennomføres før reguleringsplan foreligger.

Ved oppføring av ny bebyggelse og anlegg utløses krav om reguleringsplan på KBA1, KBA2, KBA3, KBA4, KBA5, KBA6, KBA7, KBA12, KBA13, KBA14, KBA15, KBA16, KBA17, KBA19, KBA20, KBA21, KBA22, KBA23, KBA24.

I slike planer skal minst fastsettes utnyttelsesgrad, byggehøyder og byggegrenser, funksjonsfordeling (herunder angitt boligandel), parkering for bil og sykkel, gang- og sykkelforbindelser, løsninger for varelevering og logistikk, **minste uteoppholdsareal (MUA)** samt lokal overvannshåndtering. Plan eller søknad skal dokumentere tilfredsstillende forhold for støy, sol/lys, trafikksikkerhet og hensyn til naturmangfold, landskap og kulturmiljø.

For øvrige KBA-områder uten boligformål kan tiltak behandles direkte etter arealdelen, med mindre reguleringsplikt følger av pbl § 12-1. Bruksendring innenfor angitt kombinert formål kan tillates uten regulering når tiltaket ikke forverrer støy-, trafikk- eller miljøforhold. Mot offentlige gater og plasser skal første etasje der det er formålstjenlig bidra til aktive og trygge byrom, og logistikk/tungtrafikk skal løses slik at ulemper for omgivelsene begrenses og myke trafikanter ivaretas.

Reguleringsplan skal dokumentere trafikksikkerhet, adkomstforhold og at vedlikehold av trafikksikre forhold er sikret. Dersom formålet omfatter bolig eller andre sensitive funksjoner, skal gang- og sykkelvei og kollektivtransporttilrettelegging være vurdert.

For arealer med kombinert formål og gjeldende reguleringsplan gjelder reguleringsplanens bestemmelser. For forhold som ikke er regulert der, gjelder bestemmelsene i kommuneplanens arealdel:

Konkrete bestemmelser for alle typer kombinerte arealformål:

KBA nummer	Arealformål	Bestemmelser
KBA1	Næring/tjenesteyting	Innenfor området tillates kombinert formål næring/tjenesteyting, herunder kontor, hotell/overnatting, museum, kulturinstitusjon, bevertning, service, undervisning, administrasjon og annen offentlig eller privat tjenesteyting, samt annen næringsvirksomhet med lav miljøpåvirkning. Det tillates ikke industri, lager/logistikk eller virksomhet som genererer vesentlig tungtrafikk, støy, støv, lukt eller annen vesentlig ulempe for omgivelsene. Kommunen kan ved byggesak stille krav til organisering av varelevering, parkering, sykkelparkering, uteareal og tekniske løsninger for å sikre gode by- og nabokvaliteter.
KBA2-framtidig, KBA3, KBA4, KBA5, KBA7, KBA19, KBA20, KBA22, KBA23	Bolig/forretning	Reguleringsplans bestemmelser gjelder for KBA20. For de andre nevnte KBA-områdene krever nytt tiltak detaljregulering, jf. PBLs § 12-1,3. som fastsetter utnyttelsesgrad, byggehøyder, byggegrenser, funksjonsfordeling (min. 50 % BRA bolig), parkering/sykkel, felles uteoppholdsareal og lokal overvannshåndtering, samt løsninger for gang/sykkel, adkomst og varelevering. Planen skal

		dokumentere støyforhold og bokvalitet. For KBA2 – BYA settes til 80%.
KBA8, KBA25	Forretning/kontor	Reguleringsplans bestemmelser gjelder for KBA8 og KBA25. Områdene kan brukes til publikumsrettet forretning, kontor, service og håndverk med lav miljøpåvirkning. Løsninger for adkomst, varelevering og parkering skal være trafikksikre og tilpasset omgivelsene.
KBA9, KBA18	Kontor/lager	Det tillates kontor, lager og logistikk. Intern logistikk skal utformes slik at tungtrafikk holdes adskilt fra myke trafikanter, og laste- og riggarealer skal lokaliseres og skjermes slik at støy og visuelle ulemper mot bolig og offentlig rom begrenses. Adkomstløsninger og kjøremønstre skal vises i detaljregulering.
KBA10	Forretning/industri	Området kan benyttes til produksjon, håndverk og lett industri samt publikumsrettet forretning med tilknytning til produksjonen. Plasskrevende detaljhandel kan vurderes i detaljregulering dersom trafikk, støy og logistikk løses uten vesentlig ulempe for omgivelsene. Det skal stilles krav til tiltak mot støy og støv.
KBA6, KBA15, KBA16, KBA17 – plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd)	Bolig/tjenesteyting	Nytt tiltak krever detaljregulering jf. PBLs § 12-1,3. og skal avklare utnyttelsesgrad, høyder, byggegrenser, boligandel (min. 50 % BRA), felles uteoppholdsareal med sol/støykrav og trinnfri adkomst, samt trafikkavvikling og parkering. Overvann skal løses lokalt.
KBA11, KBA12	Industri/lager	Reguleringsplan for Finneidfjord havnepark gjelder for KBA11. I områdene KBA11 og KBA12 er det tillatt industri, verksted, produksjon, lager og logistikk. Virksomheter med middels til høy miljøbelastning skal dokumentere avbøtende tiltak for støy, støv, lukt og utslipp i detaljregulering. Tunge kjøremønstre, varelevering og oppstillingsplasser skal vises i plankart og illustrasjoner, og overganger mot bolig- og offentlige rom skal gis særskilte kvalitets- og skjermingskrav, herunder vegetasjon eller fasadetiltak.
KBA13, KBA14-framtirig	Næring/forretning	Krav om reguleringsplan for KBA13 og KBA14. Områdene kan benyttes til kontor, service, håndverk, lett industri og detaljhandel i samsvar med overordnede handelsretningslinjer. Mot offentlige gater og plasser skal fasader utformes aktivt, og der det er formålstjenlig, skal første

		etasje være tilgjengelig for publikum. Det skal dokumenteres at virksomheten ikke medfører vesentlig risiko for miljø- eller flomskade.
KBA21 – plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd)	Bolig/kontor	Nytt tiltak krever detaljregulering jf. PBLs § 12-1,3. ledd som avklarer utnyttelsesgrad, høyder, byggegrenser, funksjonsfordeling (min. 50 % BRA bolig eller etter nærmere fastsetting), krav til bokvalitet (støy, innsyn, lys) og uteoppholdsareal, samt parkering, sykkel og gang-/sykkelforbindelser.
KBA24-framtidig – plankrav (jf. PBLs § 12-1,3. ledd)	Bolig/kontor/idrett/tjenesteyting	Nytt tiltak innen KBA24, som berører myr areal krever detaljregulering jf. PBLs § 12-1,3. ledd detaljregulering skal sikre samtidighet mellom boliger, idrett/tjenester og infrastruktur, og fastsette utnyttelsesgrad, høyder, byggegrenser, boligandel, MUA, støy- og lyskrav for idrettsanlegg, adkomst/parkering og overvann. Rekkefølgekrav kan brukes der det er nødvendig.
KBA26	Idrett/råstoffutvinning	Reguleringsplanen for Rundselbakken gjelder fortsatt. Området kan benyttes til råstoffutvinning/masseuttak og idrettsanlegg i form av motocrossbane med tilhørende anlegg. Uttak, interntransport, driftstider og istandsetting skal organiseres slik at støy, støv, trafikksikkerhetsulemper og terrenginngrep begrenses. Motocrossaktivitet og masseuttak skal avklares og samordnes innenfor området slik at sikker drift ivaretas. Det kan etableres nødvendige rigg- og driftsarealer, parkering og tekniske anlegg knyttet til virksomheten. Ved avslutning av uttak skal området istandsettes i tråd med godkjent plan.
KBA27	Bolig/næring	Området kan benyttes til bolig og næring i form av bevertning, kafé, restaurant, hotell/overnatting, kontor, service og annen publikumsrettet virksomhet med lav miljøpåvirkning. Det tillates ikke virksomhet som medfører vesentlig støy, lukt, tungtrafikk eller andre ulemper for boligformålet og omgivelsene. Bolig og næring skal utformes og organiseres slik at gode bokvaliteter, uteoppholdsareal, trafikksikkerhet og skjerming mot støy ivaretas. Publikumsrettede funksjoner skal fortrinnsvis plasseres på gateplan der dette er hensiktsmessig.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ST - 2001(pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10)

Områdene skal benyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Formålet gjelder primært ved kombinert veg- og transportinfrastruktur med tilhørende veggrunn. Bestemmelser for veg gjelder. Viser til § 2.1.1 Trafikksikkerhet.

3.2.2 Veg V – 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10 punkt 4)

Tiltak som faller innad arealformålet veg tillates. Dette omfatter etablering av nye veger, vedlikehold, utbedring, trafikksikringstiltak og andre driftsmessige oppgaver knyttet til vegformålet. Hovedveger skal gi god fremkommelighet for bil- og kollektivtrafikk. Dette skal sikres gjennom en streng holdning til nye avkjørsler, vektlegging av planskilt kryssing og krav om gang-/sykkelveg.

Alle nye veger, gang- og sykkelveg samt fortau skal bygges i henhold til Statens vegvesen sine vegnormaler.

Ny veg i boligområder skal ha asfaltdekke og gatelys.

Viser til § 2.1.1 Trafikksikkerhet.

Retningslinjer:

Rammeplan for avkjørsler langs riks- og europavegene i Nordland» skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på riks- og europavegene. E6 har «meget streng holdningsklasse» i rammeplanen, noe som i prinsippet betyr at vegene skal være avkjørselsfrie. Holdningen gjelder også for driftsavkjørsler.

Nye kryss og avkjøringer som berører offentlig veg skal utformes i henhold til Statens vegvesen sine håndbøker. Dette gjelder også ved utvidet bruk av eksisterende kryss og avkjørsler.

3.2.3 Bane BAN - 2010 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10)

Bane omfatter arealer avsatt til jernbane og tilhørende infrastruktur. Nordlandsbanen vises på kartet med avsatt arealformål «Bane». Innenfor arealformålet tillates tiltak og vedlikehold som naturlig tilhører banearbeider. Tiltak som er nødvendige for drift og vedlikehold av jernbanen, kan gjennomføres uten reguleringsplan. Når detaljregulering eller større tiltak planlegges i områder nær planoverganger, vil Hemnes kommune pålegge at det utføres risikovurdering i samarbeid med Bane NOR.

Retningslinjer:

Tiltak i nærheten av jernbanen må vurderes med hensyn til jernbanens interesser og sikkerhet. Når det utarbeides reguleringsplaner for områder nær jernbanen, bør Bane NOR involveres tidlig i prosessen og får anledning til å gi innspill.

3.2.4 Parkering P - 2080 (pbl § 11-7 punkt 2 og 11-9)

Vesentlige utvidelser eller omdisponeringer av parkeringsområder krever reguleringsplan.

Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke (asfalt eller tilsvarende).

Det skal etableres tilstrekkelig areal til sykkelparkering og ladestasjoner for elbil.

Offentlige parkeringsplasser skal utformes i tråd med gjeldende statlig og kommunal veiledning for universell utforming og trafikksikkerhet.

Enklere parkeringsplasser for friluftsliv og utfartsformål kan tillates med enkel standard når dette er tilpasset stedets karakter, landskap og bruk. Krav til fast dekke, tekniske installasjoner og opparbeidingsnivå vurderes konkret ut fra tiltakets størrelse, funksjon og lokalisering.

3.2.5 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser SK – 2800 (pbl §11-7 punkt 2 og § 11-10)

Følgende arealer er avsatt til formålet:

o_SK1 - Hemnesberget: Veg/parkering

SK2 - Korgen: veggrunn/Teknisk infrastruktur

SK3 - Korgen sentrum: Veg/parkering

Innenfor områder avsatt til kombinerte formål tillates anlegg og tiltak som tjener de angitte hovedformålene (veg, parkering og teknisk infrastruktur). Reguleringsplan kan fastsette nærmere utforming og avgrensning mellom formålene.

3.2.6 Farled – 1161 (havne- og farvannsloven § 7)

Farled skal holdes åpent for sikker ferdsel. Tiltak eller innretninger som hindrer eller vanskeliggjør ferdsel er ikke tillatt.

Mindre utdypinger av farleder kan tillates uten reguleringsplan dersom virkninger for naturmangfold, kulturminner og strømforhold er tilstrekkelig utredet i byggesak.

3.3 Grønnstruktur

Områder avsatt til grønnstruktur skal brukes til friluftsliv, ferdsel, rekreasjon og naturformål, og tiltak må tilpasses slik at natur- og landskapskvaliteter, biologisk mangfold og kulturmiljø ivaretas. Innenfor grønnstruktur kan det etableres turveger, stier, lekeplasser, idretts- og rekreasjonsanlegg samt nødvendige tekniske tiltak som ikke reduserer områdets verdi for allmennheten. Tiltak som hindrer eller vesentlig reduserer allmennhetens bruk eller som medfører varig nedbygging tillates ikke. Grønnstruktur skal bidra til et sammenhengende nettverk for ferdsel til fots, med sykkel og på ski, og skal være lett tilgjengelig fra boliger, skoler og barnehager. Tiltak innen grønnstruktur skal så langt som mulig utformes med universell utforming.

3.3.1 Blå/grønnstruktur o_BG - 3002 (pbl §11-7 punkt 3 og 11-9 punkt 6)

Området skal ivareta økologiske funksjoner og sikre sammenhengende blågrønne strukturer. Terrenginngrep, fjerning av vegetasjon og oppføring av bygg eller anlegg er ikke tillatt, med mindre tiltaket inngår i dokumenterte naturbaserte overvannsløsninger eller tilrettelegging for allmenn ferdsel. Området skal også fungere som visuell og fysisk skjerming med bevaringspliktig vegetasjon. Felling eller andre inngrep i vegetasjonen tillates kun dersom

dette skjer som ledd i skjøtsel, sikkerhetstiltak eller nødvendig utskifting, og etter plan godkjent av kommunen.

3.3.2 Friområde FRI – 3040 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5)

Friområde omfatter arealer avsatt til allmennhetens rekreasjon, friluftsliv og naturopplevelser. Innenfor området tillates stier, turveger, enkle adkomstveger, rasteplasser med bord og benker, bålplasser, badeplasser og andre naturlige oppholdsarealer. Idretts- og aktivitetstilbud kan anlegges dersom de er forenlige med områdets hovedformål, herunder nærekleplass, orienteringsposter og lignende.

Det er tillatt å oppføre gapahuk, vindskjul, mindre servicebygg, toalettanlegg og avfallsstasjoner. Bygninger for drift og vedlikehold kan oppføres med et maksimalt bebygd areal (BRA) på 50 m². Permanente byggverk utover dette tillates ikke. Campingvirksomhet og varig opphold er ikke tillatt, og motorisert ferdsel er forbudt med mindre særskilt tillatelse er gitt. Tiltak som vesentlig endrer naturmiljøet er ikke tillatt.

Tilrettelegging skal skje med minst mulig inngrep i naturen, og universell utforming skal vurderes der det er mulig. Kulturminner og viktige naturverdier skal bevares, og støyende aktiviteter skal lokaliseres slik at de ikke er til vesentlig ulempe for omgivelsene. For større anlegg eller inngrep kreves en reguleringsplan. Ved konflikt mellom utbygging og naturverdier skal hensynet til naturen tillegges særlig vekt.

3.3.3 Park PA – 3050 (pbl §11-7 punkt 3 og pbl11-9 punkt 5)

Park omfatter arealer som er avsatt til offentlige grøntområder, byparker og rekreasjonsområder i urbane og tettbygde strøk. Formålet skal sikre tilgang til grønne lunger for rekreasjon, opphold og naturopplevelser i nærmiljøet.

Innenfor park tillates lekeplasser, rekreasjonsanlegg, gangveier, stier, parkmøblering, beplantning og mindre servicebygninger. Bygninger for drift, service og vedlikehold kan oppføres med et maksimalt bebygd areal (BRA) på 50 m².

3.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)

3.4.1 LNFR – 5100 (pbl § 11-9 punkt 5a)

I LNFR-områder er det kun tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift. Det er ikke tillatt å fradele tomt eller sette opp ny bebyggelse, andre varige konstruksjoner eller anlegg som ikke er knyttet til stedbunden næring, eller allmenne friluftsformål.

Det tillates nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruk i 100-metersbeltet langs sjøen, men det skal tas særlig hensyn til allmenne interesser, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap langs sjøen.

Det tillates kun oppføring av kårbolig dersom det kan dokumenteres at dette er nødvendig for videreføring av den tradisjonelle gårdsdriften på eiendommen. Ny kårbolig skal plasseres i tilknytning til den eksisterende gårdsbebyggelsen.

Fradeling av grunneiendom er ikke tillatt.

Stedbunden næring, herunder småskala håndverk, produksjon og tjenesteyting/service som utøves av beboere på eiendommen, tillates. Det er en forutsetning at samfunnssikkerhet,

trafikksikkerhet og adkomst er ivaretatt, og at det ikke fører til forurensning/støy og/eller er til sjenanse for omgivelsene.

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

Retningslinjer

Innenfor reinbeiteområdene skal berørt myndighet og reinbeitedistrikt høres før tillatelse gis.

Veileder «Garden som ressurs» legges til grunn for plan- og byggesaksbehandling.

3.4.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse LS– 5200 (pbl §11-7 punkt 5b og 11-11 punkt 2)

Hensikten er å legge til rette for spredt bolig- og næringsbebyggelse tilknyttet eksisterende bebyggelse.

For spredt boligbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 3.4.3. For spredt fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene i § 3.4.4.

Utbyggingsomfanget i planperioden er begrenset av rammene angitt i tabellen nedenfor. Fradeling av tre eller flere tomter fra én og samme eiendom eller driftsenhet i planperioden utløser krav om reguleringsplan.

Sone	**Beliggenhet**	**Maks antall Utbyggingsomfanget i planperioden**	
		Spredte boliger/fritidsboliger	**Spredt næring**
LS	Geitvika	0	Nei
LS1	Hemnesberget	4 boliger/fritidsboliger	Ja
LS2	Sund	3 boliger/fritidsboliger	Nei
LS	Sørsjøbakken, Finneidfjord	0	Nei
LS3	Skogan, Bjerka	5 boliger/fritidsboliger	Ja
LS4	Valla	3 boliger	Nei
LS5	Lille Målvatn	6 fritidsboliger (der det foreligger reguleringsplan)	Nei
LS6	Storsvingen	3 boliger/fritidsboliger (der det foreligger reguleringsplan)	Nei
LS	Svalvasstjønna	0	Nei
LS7	Karihaug, Bleikvasslia	0	Ja
SUM		**24 boliger/fritidsboliger**	

For spredt næring innen LS1, LS3 og LS7 gjelder følgende:

- På eksisterende næringsbygg kan det tillates fasadeendring, gjenoppføring, tilbygg og påbygg
- Innenfor området kan det oppføres nye næringsbygg knyttet til turisme, servering, fiskeri o.l.
- Bestemmelsene i § 3.1.10 Næringsbebyggelse gjelder. Det vises også til plankrav i § 1.3.

Retningslinjer:

For spredt bolig- og fritidsbebyggelse i LNFR-områder skal det i forbindelse med byggesaksbehandling vurderes og dokumenteres behov for tilrettelegging av kollektivtrafikk, herunder busslommer og ordninger for skoleskyss. Ansvar for eventuelle behov for veiforbedringer eller infrastrukturelle tiltak skal være avklart og plassert før byggetillatelse gis.

3.4.3 Spredt boligbebyggelse (LSB) – 5210

Innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse kan det oppføres et begrenset antall nye boliger i tråd med kommuneplanens rammer og gjeldende reguleringsplan. På eksisterende boligeiendommer kan det tillates fasadeendring, ombygging, tilbygg og påbygg samt oppføring av nødvendige garasjer og uthus.

For ny boligbebyggelse gjelder følgende vilkår:

- Infrastruktur (veg, vann, avløp, strøm) må være tilfredsstillende og i rimelig nærhet.
- Bygging skal ikke skje på dyrket eller dyrkbar jord.
- Nye boliger må ha tilfredsstillende løsninger for avkjørsel og parkering.
- Atkomst til spredt bebyggelse skal ikke legges over dyrka eller dyrkbar jord og det må heller ikke bygges slik at dyrka eller dyrkbar jord blir innebygd
- Det må foreligge en godkjent avkjørselstillatelse.

Fradeling av nye boligtomter som beslaglegger dyrket/dyrkbar jord eller som er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser tillates ikke.

Innenfor område LSB1 (Vesterlia) er det tillatt med spredt utbygging av nye boliger med krav om reguleringsplan og maks. Antall tillatt 5 ny boligbebyggelse.

For bygging av ny eller endring av boligbebyggelse gjelder § 3.1.1 Boligbebyggelse. Viser til retningslinjer § 3.4.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

3.4.4 Spredt fritidsbebyggelse (LSF) – 5220

Innenfor områder avsatt til spredt fritidsbebyggelse kan det gis tillatelse til restaurering, utvidelse og ombygging av eksisterende fritidsboliger med tilhørende anlegg. Det kan tillates oppført uthus/anneks i tråd med planens bestemmelser for fritidsbebyggelse. Tiltak skal ikke føre til ytterligere privatisering av strandsoner, buffersoner mot vassdrag, turveger eller andre områder viktige for allmennhetens ferdsel og opplevelse.

Utbygging av nye fritidsboliger er kun tillatt innenfor de angitte delområdene LSF1–LSF5, med krav om reguleringsplan. For øvrige områder åpnes det ikke for ny fritidsbebyggelse. Viser til retningslinjer § 3.4.2 LNFR med spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Maksimalt antall fritidsboliger innenfor hvert delområde framgår av tabellen:

sone	Beliggenhet	Maks antall Utbyggingsomfanget i planperioden
LSF1	Sandnes	5
LSF2	Nygården og Hestneset	4
LSF3	Juvikodden	3
LSF4	Juvika	2
LSF5	Gjeskebergan, Lille høgneset	2
SUM		**16 fritidsboliger**

3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Generelle krav

Formålet gjelder flerbruksområde i sjø for natur, friluftsliv, ferdsel, farled og fiske.

Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper og strøm- og telenett kan tillattes på havbunner.

Fortøyninger for akvakultur kan tillates i vannsøylen dersom disse ligger dypere enn kote minus 20 meter.

Tiltak i sjø og vassdrag skal ikke svekke miljøtilstand, allmenn ferdsel, naturmangfold eller sikkerhet for sjøtrafikk. Krav i vannforskriften § 12 og naturmangfoldloven §§ 8–12 skal legges til grunn. Nødvendige sjømenningsinnretninger og offentlige sjøledninger kan etableres dersom de ikke medfører vesentlige ulemper.

3.5.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag BSV – 6001 (pbl § 11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)

Generelle krav i § 3.5 gjelder.

Etablering av akvakultur, utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg er ikke tillatt.

3.5.2 Opplagsområde OP– 6120

Området kan brukes til midlertidig opplag av fartøy, lektere eller flytende installasjoner. Varigheten for opplag skal ikke overstige 12 måneder uten særskilt tillatelse fra kommunen. Det skal sikres at området holdes ryddig og fri for avfall og forurensning. Opplag skal ikke skje i gyteperioder dersom dette medfører skade på naturmiljø eller fiskeriinteresser.

3.5.3 Havneområde i sjø HOS – 6220

Formålet skal ivareta areal for allmenn bruk, naturmangfold og landskap. Inngrep som fylling, mudring eller etablering av faste konstruksjoner er ikke tillatt uten reguleringsplan eller dispensasjon. Tiltak må ikke begrense ferdsel eller allmenne rettigheter.

3.5.4 Småbåthavn SH – 6230 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3-6)

Det er krav om regulering for etablering eller utvidelse av småbåthavner.

Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land og antall båtplasser. Ved regulering av småbåthavner skal det redegjøres for ferdselsmessige konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av farvannet. Vurderingene skal legges til grunn ved utforming av småbåthavner.

Området kan inkludere kaier, flytebrygger og naust.

Småbåthavnens landanlegg skal være åpent for allmennhetens ferdsel til fots.

Det skal tilrettelegges for kildesortering av avfall, og miljøfarlig avfall skal tas hånd om etter gjeldende regelverk.

Båthavner med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med oljeutskiller og oppsamlingsanordning med fast dekke for avvirket materiale fra vedlikehold av båter.

Areal avsatt til småbåthavn inkluderer nødvendig manøvreringsareal.

3.5.5 Fiske FI – 6300 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt3)

I fiskeområder må aktivitet og ferdsel ikke være til hinder for fiske eller skade gytefelt, rekefelt eller andre områder av betydning for fiskerinæringen. Tiltak som kan redusere områdets verdi for fiske tillates ikke. Midlertidige tiltak kan vurderes dersom de ikke medfører vesentlige ulemper for formålet.

3.5.6 Akvakultur AKV – 6400 (pbl §§11-7 punkt 6)

Formål

Områdene angitt som AKV i plankartet er avsatt til akvakultur.

Bestemmelser

1. Akvakultur tillates kun i områder angitt som AKV i plankartet.

2. I område AKV1 -Brattfjelgen, AKV2 - Leirvika og AKV3 - Innerbukta er det ikke fastsatt

begrensning på arter eller artsgrupper.

3. I område AKV4 - Svinvika er kun skjellsdyrking tillatt

3.5.7 Drikkevann DV– 6500 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3 og 5)

Forbud i hele DV–6500:

- bading, dykking, vannlek og organisert aktivitet/arrangement på vann eller is,
- tømming av septik/latrin, vask av utstyr/kjøretøy/båt, og håndtering/lagring/påfylling av drivstoff, parafin eller kjemikalier på vann/is,
- oppankring, fortøyning, ilandstigning eller etablering av faste/frie installasjoner som ikke er nødvendige for vannforsyningen,
- motorisert ferdsel (båt/snøskuter). Unntak: elektrisk båt/kjøretøy brukt til drift/tilsyn/beredskap og utrykning, etter tillatelse.

Tustervatnet

I DV–6500 Tustervatn er følgende forbudt:

- tømming av septik/latrin og utslipp av gråvann,
- vask av kjøretøy, utstyr eller båt i vannet, på isen eller i strandsonen,
- håndtering, lagring eller påfylling av drivstoff, olje, parafin eller kjemikalier på vann/is eller i strandsonen,
- etablering av faste installasjoner/tiltak i vann eller strandsone som ikke er nødvendig for vannforsyningen,
- motorisert ferdsel på vann og is (båt/snøskuter). **Unntak:** drift/tilsyn/beredskap for vannforsyningen og utrykning samt kulturmiljømyndighetens adgang til registrering, skjøtsel og undersøkelser av automatisk fredete kulturminner.
- **Organiserte arrangementer** på vann eller is (konkurranser, leirskole, o.l.) er ikke tillatt.

3.5.8 Naturområde vann NO – 6600 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)

Området skal bevares som naturområde med særlig hensyn til biologisk mangfold, landskap og økologiske funksjoner. Inngrep som kan endre naturlig hydrologi eller økologisk tilstand skal unngås. Ferdsel skal skje skånsomt, og kommunen kan gjennomføre skjøtselstiltak som er nødvendige for å opprettholde miljøverdiene.

3.5.9 Friluftsområde FV – 6700 (pbl §§11-7 punkt 6 og 11-11 punkt 3)

Formålet er avsatt som flerbruksområder for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.

I friluftsområder skal all aktivitet ta hensyn til ferdsel, rekreasjon, lek og opphold i sjøen. Områdene kan tilrettelegges med enkle installasjoner for allmennheten (for eksempel flytebøyer med skilt), etter avtale med plan- og bygningsmyndigheten.

Tiltak eller inngrep i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

4 Hensynssoner

4.1 Sikringssone – Nedslagsfelt drikkevann - H110

Innenfor disse områdene skal det vises spesielt varsomhet ved nye bygge- og anleggstiltak, rehabilitering/ombygging og ev. fortetting. Det tillates ikke bygninger, anlegg eller virksomhet som kan skade drikkevannskvaliteten eller gi fare for akutt forurensning.

Forbud i hele sonen:

- direkteutslipp eller uforsvarlig infiltrasjon av avløpsvann; avløpsløsninger som ikke oppfyller krav,
- lagring/omfylling av olje, parafin, drivstoff, kjemikalier, sprøytemidler og andre farlige stoffer; deponering/mellomlagring av avfall, overskuddsmasser eller forurenset snø,
- virksomhet/aktivitet med risiko for akutt forurensning (f.eks. massetak, skytebaner, asfalt-/kompost-/gjenvinningsanlegg, motorsport, militærøvelser uten tillatelse),
- nye veger/parkeringer/avkjørsler som kan gi forurensende avrenning,
- camping, teltplasser, arrangementer og faste installasjoner for friluftsliv nærmere enn 50 m fra vann/vassdrag (HRV/elv/bekk); innlagt vann i fritidsbygg innenfor 50-metersbeltet,
- motorferdsel på islagt vann uten særskilt tillatelse,

- bruk av naturgjødsel og sprøytemidler nærmere enn 50 m fra vann/vassdrag; bruk av kjemikalietoalett uten forsvarlig håndtering.

Tiltak som kan tillates etter søknad når fagkyndig dokumenterer at vannkvaliteten ikke forringes og avbøtende tiltak gjennomføres:

- mindre terrenginngrep/masseflytting utenfor 50 m, med plan for massedisponering, overvann og beredskap,
- vedlikehold av eksisterende veger/stier og ordinær jord-/skogbruksdrift etter faglige normer (buffersone mot vassdrag),
- oppgradering av eksisterende skiløyper/stier og mindre tilrettelegging for friluftsliv,
- i hytter: forsvarlig, lukket lagring av parafin/olje inntil 25 liter; større mengder kun etter særskilt tillatelse og avtale med vannverkseier.

Avløp/overvann og anlegg:

- direkteutslipp er ikke tillatt; løsninger skal dokumenteres slik at råvann ikke påvirkes,
- anleggsarbeid skal ha beredskapsplan (absorbenter, stengelige, rutiner), og fylling/service av maskiner skal skje utenfor sonen; salting/kjemikaliebruk skal minimaliseres.

Det tillates ikke utbygging av nye fritidsboliger i hytteområdet ved Samuelmyra.

Eksisterende lovlig bruk kan videreføres; utvidelser/endringer må oppfylle bestemmelsen, og kommunen kan pålegge nødvendige forbedringstiltak.

4.1.1 H110_1 Nedslagsfelt drikkevann – Tustervatnet (indre sone)

Innenfor H110_1 skal det vises særlig varsomhet. Tiltak og virksomhet som kan forringe råvannskvalitet eller gi fare for akutt forurensning tillates ikke.

Forbud i H110_1:

- direkteutslipp/uforsvarlig infiltrasjon av avløp; avløpsløsninger som ikke oppfyller krav,
- lagring/omfylling av olje, drivstoff, kjemikalier og sprøytemidler, samt deponering/mellomlagring av avfall, overskuddsmasser eller forurenset snø,
- virksomhet med risiko for akutt forurensning (massetak, skytebane, asfalt/kompost/gjenvinning, motorsport o.l.),
- nye veger/parkeringer/avkjørsler som kan gi forurensende avrenning,
- camping/teltplasser/arrangement og faste installasjoner for friluftsliv innenfor **50 m** fra vann/vassdrag,
- motorferdsel på islagt vann uten særskilt tillatelse.

Kan tillates etter søknad (dokumentert null/ubetydelig risiko og avbøtende tiltak):

- vedlikehold/oppgradering av eksisterende veger/stier/skiløyper,
- mindre terrenginngrep utenfor 50 m med plan for masser/overvann og beredskap.

Ved etablering av nye fritidsboliger innenfor Reguleringsplan for Tustervatn - nord og Reguleringsplan for Tustervatn - sør skal det benyttes biologisk klosett eller forbrenningstoalett.

4.1.2 H110_2 Nedslagsfelt drikkevann – Røssvatnet (ytre sone)

Innenfor H110_2 skal nye tiltak planlegges og utføres slik at vannkvaliteten ikke forringes og risikoen for akutt forurensning ikke øker.

Forbud i H110_2:

- direkteutslipp av avløp til terreng/vann; avløp skal løses i tråd med krav,
- lagring/omfylling av farlige stoffer og deponering/mellomlagring av avfall/forurenset snø på en måte som kan gi avrenning til vassdrag,
- virksomhet med vesentlig risiko for akutt forurensning (som over) uten særskilt tillatelse.

Tiltak kan tillates etter søknad når fagkyndig dokumenterer at vannkvaliteten ikke forringes:

- mindre terrenginngrep/masseflytting med plan for overvann, massedisponering og beredskap,
- ordinær jord- og skogbruksdrift etter faglige normer, med buffersone mot vassdrag,
- vedlikehold av eksisterende infrastruktur.

4.1.3 Felles krav (begge soner)

- Anleggsarbeid skal ha enkel **beredskap mot akuttutslipp** (absorpsjon, rutiner). Fylling/service av maskiner skal skje slik at spill ikke kan nå vassdrag.
- Eksisterende lovlig bruk kan videreføres. Utvidelser/endringer skal oppfylle bestemmelsene.

4.2 Sikringssone – Byggeforbud rund vei- bane og eller banetunnel – H130

Innenfor H130 er det forbud mot tiltak som medfører sprenging, spunting, boring i grunnen, fundamentering eller andre tiltak som kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra jernbane- eller veimyndigheten.

4.3 Sikringssone – Andre sikringssoner – H190 - vanninntak for drikkevann

Inntaksområder for drikkevann er vist som hensynssone H190.

Innenfor disse områdene tillates ikke:

- motorferdsel uten særskilt tillatelse fra kommunen
- tilrettelegging for oppholdssted for beitedyr
- etablering og eller utvidelse av bebyggelse og anlegg
- bading i vann, bekker og elver. Dette gjelder også for hunder og andre husdyr

4.4 Faresone - Ras- og skredfare - H310

Innenfor faresone for ras og skred skal det ikke gjennomføres tiltak før det er dokumentert gjennom geoteknisk vurdering at tiltaket er trygt. Vurderingen skal følge krav i enhver tids gjeldende NVE-veileder og NS 3480. Kommunen kan stille krav om ytterligere tiltak, herunder sikring eller tilpasning av bebyggelse og infrastruktur.

Kravet gjelder ikke nødvendig drift og vedlikehold av eksisterende jernbaneanlegg som er unntatt fra søknadsplikt etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 4, forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige terrenginngrep, økt belastning eller andre forhold som kan øke ras- eller skredfaren. Nye tiltak, større fornyelser eller tiltak som kan påvirke sikkerheten omfattes av kravet til geoteknisk vurdering.

4.5 Faresone – Flomfare - H320

Innenfor faresone for flom skal det ikke gjennomføres tiltak som medfører økt risiko for liv, helse eller materielle verdier. Nye bygg og anlegg skal plasseres over fastsatt flomnivå, og det skal dokumenteres at adkomst er trygg ved flomhendelser. Kommunen kan kreve flomrapport og nødvendige sikringstiltak.

4.6 Faresone – Skytebane - H360

Innenfor faresone for skytebane tillates ikke tiltak som medfører opphold for allmennheten eller etablering av støyfølsom bebyggelse. Tiltak skal ikke komme i konflikt med sikkerhetssoner, støygrenser eller funksjon for skytebanen. Det kan kreves støy- og risikovurdering ved nye tiltak.

4.7 Faresone – Høyspenningsanlegg (ink. høyspentkabler) – H370

Innenfor faresone for høyspent skal tiltak som opphold, bebyggelse og anlegg plasseres i tråd med gjeldende sikkerhetsavstander. Det skal tas hensyn til elektromagnetiske felt og krav i henhold til DSBs retningslinjer. Det bør vurderes avbøtende tiltak ved etablering av nye bygg – herunder boliger, skoler og barnehager – nær kraftledninger, og omvendt. Denne faresonen ivaretar Statens stråleverns anbefalinger.

4.8 Faresone – Kvikkleire – H390

Innenfor faresoner for kvikkleire skal det ikke gjennomføres tiltak før det foreligger en geoteknisk vurdering som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet for tiltaket og området. Vurderingen skal utføres av en kvalifisert geoteknisk fagkyndig og følge gjeldende NVE-veiledere. Kommunen kan kreve nødvendige sikrings- og stabiliseringstiltak før tiltak kan godkjennes.

Kravet gjelder ikke nødvendig drift og vedlikehold av eksisterende jernbaneanlegg som er unntatt fra søknadsplikt etter byggesaksforskriften (SAK10) kapittel 4, forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige terrenginngrep, økt belastning eller andre forhold som kan påvirke områdestabiliteten. Nye tiltak, større fornyelser eller tiltak som kan påvirke stabiliteten omfattes av kravet til geoteknisk vurdering.

4.9 Hensynssone Reindrift - H520

Retningslinjer

Hensynssonene omfatter områder for oppsamlingsområder, flyttlei, paringsland og kalvingsland, eller andre viktige områder for reindrift. For kalvingsland og paringsland er områdene kartlagt basert på et konsultasjonsmøte med representanter for reindrift fra Røssåga/Toven reinbeitedistrikt.

Innenfor hensynssone for reindrift skal det ved nye tiltak tas hensyn til reindriftens behov for areal, flyttlei og funksjonsområder. Tiltak må tilpasses slik at reindriftens bruk av området ikke hindres eller vesentlig svekkes. Kommunen kan kreve redegjørelse for konsekvenser for reindrifta. Trekkleier er ikke vist på plankartet, men framgår av temakart for reindrift og skal legges til grunn ved saksbehandling.

4.10 Hensynssone Friluftsliv – H530

Retningslinjer

Innenfor hensynssone for friluftsliv skal tiltak ikke redusere tilgjengelighet eller opplevelsesverdi for allmennheten. Tiltak skal tilpasses slik at friluftsinteressene ivaretas.

4.11 Hensynssone Landskap – H550

Retningslinjer:

Det skal tas særlige hensyn til landskapsverdiene ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innenfor hensynssonen.

Det verdifulle kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, kunnskap, opplevelse, verdiskaping, rekreasjon og friluftsliv.

4.12 Bevaring Naturmiljø – H560

Retningslinjer

Innenfor hensynssone for naturmiljø skal tiltak ikke svekke biologisk mangfold eller økologisk funksjon. Kommunen kan kreve utredning etter naturmangfoldloven §§ 8–12.

4.13 Bevaring Kulturmiljø – H570

Retningslinjer

Innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø gjelder de generelle bestemmelsene § 2.1.6 kulturminnevern/dokumentasjon.

Innenfor området langs Røssvatnet avmerket med hensynssone H570_1 i plankartet, befinner det seg et høyt antall sårbare kulturminner med manglende eller ufullstendig kartfesting. Innenfor hensynssonen tillates ikke nye tiltak uten eksplisitt avtale med kommunen, grunneier og kulturmiljømyndigheten. Slike tiltak kan for eksempel være markinngrep, masseuttak, lagring/midlertidig lagring eller kjøring med tungt maskineri. Dersom en skulle gjøre funn eller observasjoner av kulturminner, skal disse ikke innsamles eller forstyrres på noe vis, men

finner skal kontakte fylkeskommunen for kulturminnefaglig avklaring. Innenfor hensynssone H570 skal kulturhistoriske verdier, struktur og stedskarakter bevares og tillegges stor vekt ved behandling av planer og byggesaker. Riving av bebyggelse og tiltak som vesentlig endrer volum, høyder, terreng eller historiske strukturer bør som hovedregel ikke tillates. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder plassering, målestokk, materialbruk og uttrykk, slik at kulturmiljøets helhet ikke svekkes. Vedlikehold, istandsetting og mindre endringer kan tillates når de skjer på kulturmiljøets premisser. For tiltak som kan få vesentlig virkning på kulturmiljøet, kan kommunen kreve reguleringsplan eller kulturminnefaglig dokumentasjon. Regional kulturminnemyndighet skal involveres der tiltak berører eller kan komme i konflikt med verneverdige kulturminner av regional eller nasjonal verdi.

4.14 Sikring av mineralressurser– H590

Retningslinjer

Innenfor hensynssone H590 skal det ikke tillates tiltak som kan hindre etablering av uttak av mineralsk forekomst.

4.15 Båndlegging etter lov om naturvern – H720

Innenfor hensynssone for båndlegging etter naturmangfoldloven eller naturvernloven tillates ikke nye tiltak som kan forringe verneverdiene eller vanskeliggjøre verneformålet. Midlertidig bruk kan vurderes dersom tiltaket ikke strider med formålet bak båndleggingen. Tiltak skal forelegges forvaltningsmyndigheten før behandling.

4.16 Båndlegging etter kulturminneloven – H730

Innenfor områdene markert med hensynssone H730 ligger automatisk fredete kulturminner og deres lovpålagte buffersone. Ingen må – uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje. Dessuten gjelder generelle bestemmelser § 2.1.6 kulturminnevern/dokumentasjon.

4.17 Båndlegging etter andre lover (energiloven) – H740

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten tillatelse fra netteier. Det samme gjelder dersom det skal gjennomføres sprengningsarbeider, gravearbeider, skogsarbeid mv.

SØRLANDSVEGEN 110B

Nabolaget Hemnesberget - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Juvik kryss Linje 200, 321	**2 min** 0.2 km
Bjerka stasjon Linje F7	**15 min** 17.5 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll	**50 min**

SKOLER

Hemnes sentralskole (1-10 kl.) 170 elever, 11 klasser	**18 min** 1.7 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	**42 min** 40.1 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	**58 min** 72.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 94/100

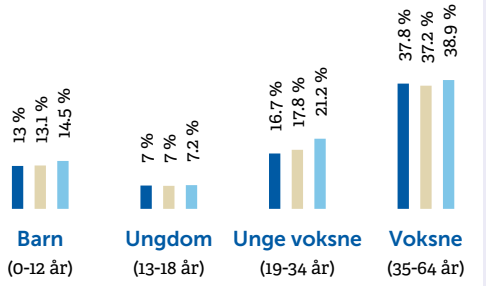
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Hu
Hemnesberget	1 249	663
Hemnes kommune	4 420	2 34
Norge	5 425 412	2 65

BARNEHAGER

Frikultbarnehagen Hemnes (1-5 år)
16 barn

Hemnes barnehage (1-5 år)
54 barn

DAGLIGVARE

Coop Prix Hemnesberget
Post i butikk, PostNord

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 93/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

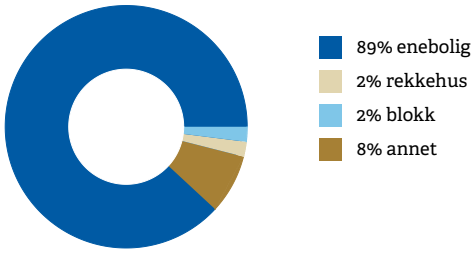
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Hemnesberget flerbrukshall Aktivitetshall	2 min 0.8 km
Hemnes stadion kunstgress Fotball	2 min 0.8 km

BOLIGMASSE

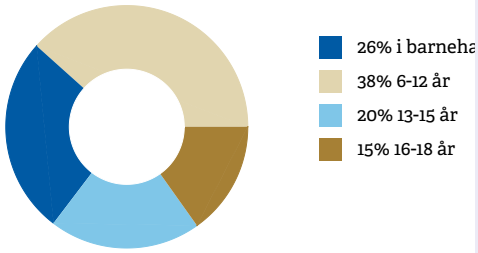


VARER/TJENESTER

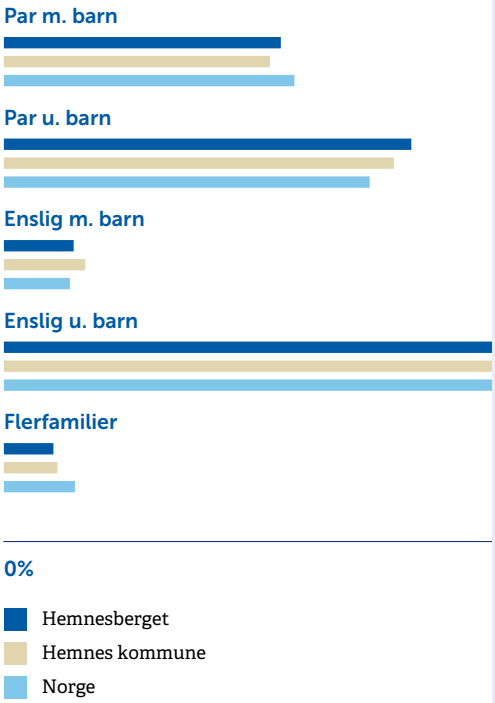
Apotek 1 Korgen

Korgen Vinmonopol

ALDERSFORDELING BARN (0



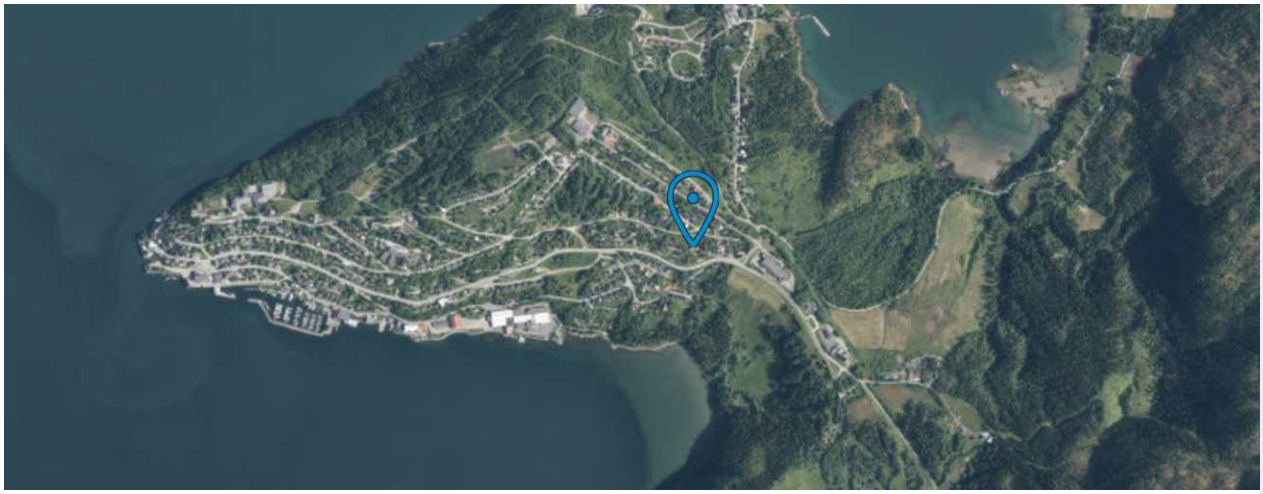
FAMILIESAMMENSETNING

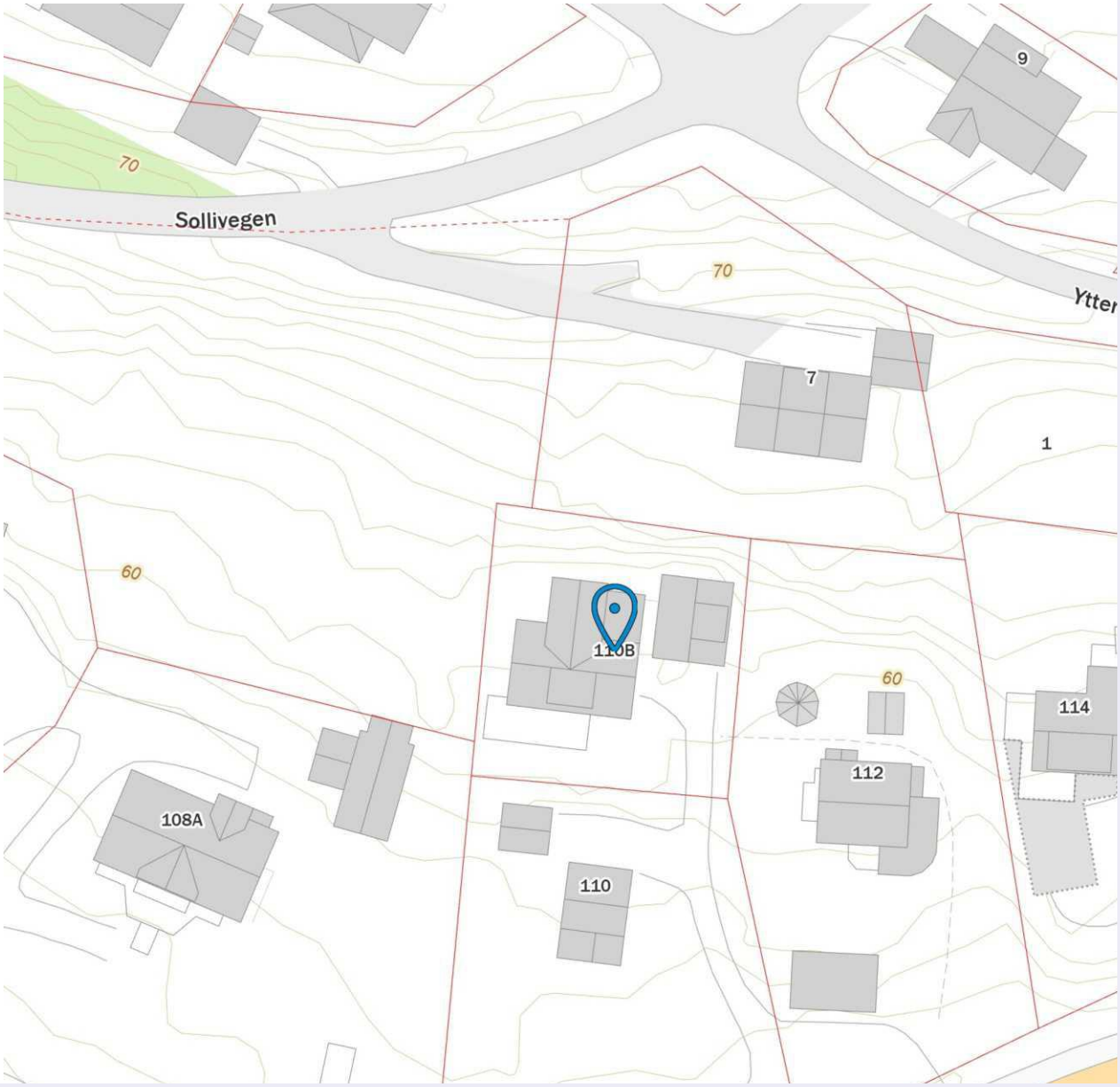


SIVILSTAND

Gift	**35%**

Vedlegg



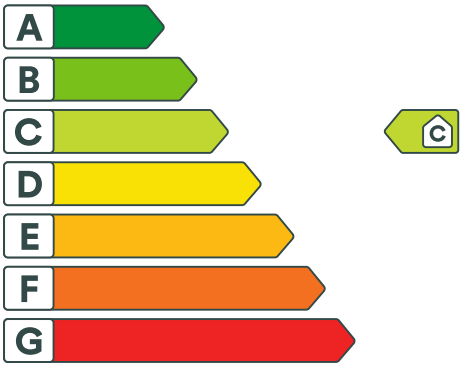


enova

Energiattest



Adresse **Sørlandsvegen 110B, 8640 HEMNESBERGET**	
Dato for energimerking **24.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359417**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **11133142**
Gårdsnummer **65**	Bruksnummer **41**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **155,41**

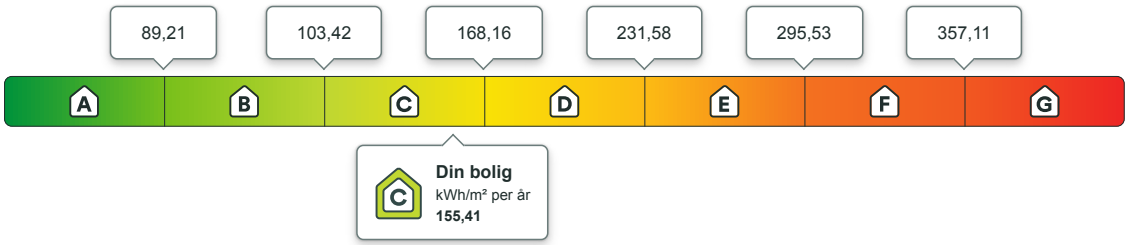
Sørlandsvegen 110B, 8640 HEMNESBERGET

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
37 866,94	**186,51**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Sørlandsvegen 110B, 8640 HEMNESBERGET

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Sørlandsvegen 110B, 8640 HEMNESBERGET

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

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!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260231 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Sørlandsvegen 110 B, 8640 Hemnesberget
Gnr. 65, Bnr. 41, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 87260231
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.10.2026

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no