

NERGÅRDSGATA 24

NÆRING/UTVIKLINGSEIENDOM PÅ BJERKA

Utvendige forhold:

- Bygningen har store lekkasjer på taket etter at deler av takpappen ble revet av i en storm i februar 2024. Dette synes særskilt i teknisk rom og 2-3 leiligheter som er betydelig vannskadet.
- Dører og dørlåser er vanskelig å åpne/lukke.

Innvendige forhold:

- Bygningen har store skader innvendig etter lekkasjer på taket, dette gjelder teknisk rom og 2-3 leiligheter.
- Øvrige leiligheter bærer preg av noe slitasje og manglende vedlikehold.

Tekniske installasjoner:

- Ikke tilstandsvurdert (må gjøres av fagperson)

Våtrom:

- Våtrommene er fra byggeår og forventet levetid for våtrom er oppbrukt. Oppgradering av våtrommene må påregnes.

3. "Tidligere sanitærbygg/lagerbygg"

Byggeår: 1975 (antatt)

Beskrivelse:

- Bygningen er delvis revet innvendig, flere vinduer er tildekket med OSB plater. Bygningen bærer preg av vedlikeholdsmangel og ansees som et rivningsobjekt.

BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt på Bjerka, ca. 9 kilometer nord for Korgen og 30 km sør for Mo i Rana. Umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk.

ADKOMST

For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes.

BYGGEMÅTE

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

1. "Bankbygget/næringsbygg"**Bygningsstruktur:**

Forretningsbygg oppført over 1. plan fra 1985. Bygningen er tilbygget i 1995. Råteskader i tømmerkasse. Taket er fra byggeår/tilbyggår.

Utvendige forhold:

Stubbloftskonstruksjon fundamentert på H-bjelker og søyler av metall, støpt ringmur. Deler av bygningen har støpt plate. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående og liggende kledning. Deler av bygningen har yttervegger av tømmerkasse. Bygningen har vinduer av tre med 2 lags isolerglass fra byggeår/tilbyggår. Inngangsdører av metall og tre. Enkelte dører med glassfelt. Saltak takkonstruksjon av tre. Taket er utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall og profilerte takpanner av metall.

Innvendige forhold:

Gulv er tekket med belegg og fliser. Vegger er tekket med trepanel og malte plater. Himlinger er tekket med trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

EL-ANLEGG - Flere el-skap fordelt i bygget. El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår/tilbyggår. VARMTVANNBEREDER - Flere varmtvannsbereidere fordelt i bygget.
VANN OG AVLØPSRØR - Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast.

Kjøkken:

Det er enkel hybelkjøkken i hver leilighet.

INNREDNING - Laminerte skrog med slette fronter.

SANITÆRINSTALLASJONER - Oppvaskkum av metall med ett-greps blande batteri.

VENTILASJON - Mekanisk avtrekk over hybelkjøkken.

Våtrom:

Det er våtrom i hver leilighet.

OVERFLATER - Vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Panel i himling.

SANITÆRINSTALLASJONER - Servant, toalett og dusjkabinett.

VENTILASJON - Mekanisk avtrekk og naturlig ventilering via ventil i vinduet.

3. "Tidligere sanitærbygg/lagerbygg"

Beskrivelse:

Støpt plate på mark med stedvis tilfarergulv. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall. Renner og nedløp av metall. Dører og vinduer fra byggeår.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Eiendommene har ferdigattest for;

"Tilbygg kontor/forretning/post" datert 13.11.85

"Nybygg hotell" datert 13.07.90

"Tilbygg bar/restaurant" datert 21.03.95

At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på eiendommen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Se digital vedleggsmappe for byggesakspapirer.

OPPVARMING

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

UTLEIE

Ingen utleie per tiden.

RADON

Eiendommen er ikke radonmålt. Overtas slik den er.

REGULERING

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan "Nergårdsgata 22 og 24" med planID 2023001, ikraft 23.02.23. Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Det går høyspent over del av eiendommen.

Eiendommen er omfattet av kommuneplan for Bjerka, med planID 2014102.

Se digital vedleggsmappe og kommunekart.com for utfyllende informasjon.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

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

ENKEL BESKRIVELSE:

Stubbloftskonstruksjon fundamentert på støpte stripefundamenter
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket liggende kledning.
Pulttak takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp.
Vinduer og dører er fra byggeår.
Renner og nedløp av metall.

ENKEL TILSTANDSVURDERING:

- Bygningen har store lekkasjer på taket etter at deler av takpappen ble revet av i en storm i februar 2024. Dette synes særskilt i teknisk rom og 2-3 leiligheter som er betydelig vannskadet.
- Dører og dørlåser er vanskelig å åpne/lukke.



Deler av taket er blåst av. Løs takpapp er senere fjernet.



Innvendige forhold

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med trepanel.
Himlinger er tekket med trepanel.

ENKEL TILSTANDSVURDERING:

- Bygningen har store skader innvendig etter lekkasjer på taket, dette gjelder teknisk rom og 2-3 leiligheter.
- Øvrige leiligheter bærer preg av noe slitasje og manglende vedlikehold.



Store fuktskader innvendig.



Store fuktskader innvendig.



Store fuktskader innvendig.



Det er registrert en del slitasje på

Tekniske installasjoner

EI-ANLEGG

Ei-skap plassert i teknisk rom.

Ei-innstallasjonen er fra byggeår.

VARMTVANNSSBEREDER:

Varmtvannsbereider fra byggeår plassert i teknisk rom.

VANN OG AVLØPSRØR:

Vannrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

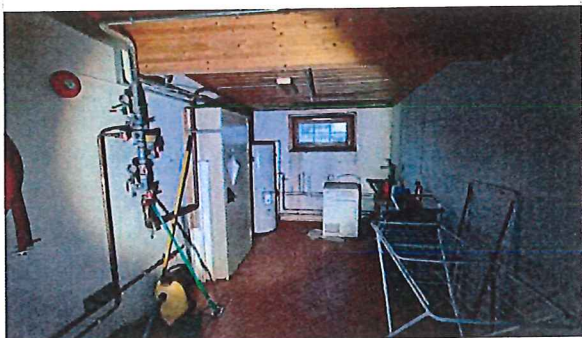
VENTILASJON:

Bygningen har naturlig ventilasjon.

OPPVARMING:

Bygningen blir varmet opp med elektrisk oppvarming.

-Tekniske installasjoner som elektrisk anlegg, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg, rørledningsnett, øvrige tekniske installasjoner samt spesialutrustning tilknyttet tidligere drift, er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten da dette krever særskilt kompetanse på de ulike fagområder. For nærmere vurdering av tekniske installasjoner anbefales det å ta kontakt med fagpersoner/-firma med de ulike spisskompetanser, dette for kontroll/tilstandsvurdering, samt uforpliktende tilbud på eventuelle utbedringer av feil og mangler.



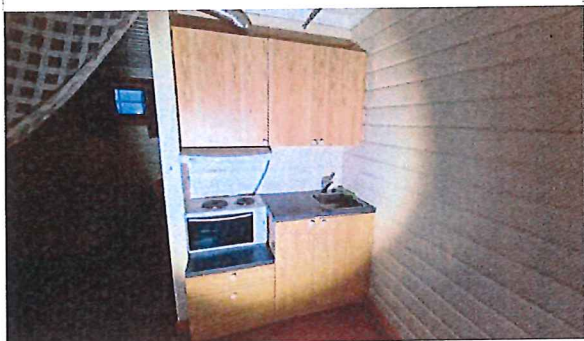
Kjøkken

Det er enkel hybelkjøkken i hver leilighet.

INNREDNING: Laminerte skrog med slette fronter.

SANITÆRINSTALLASJONER: Oppvaskkum av metall med ett-greps blandeblender.

VENTILASJON: Mekanisk avtrekk over hybelkjøkken.



Våtrom

Det er våtrom i hver leilighet.

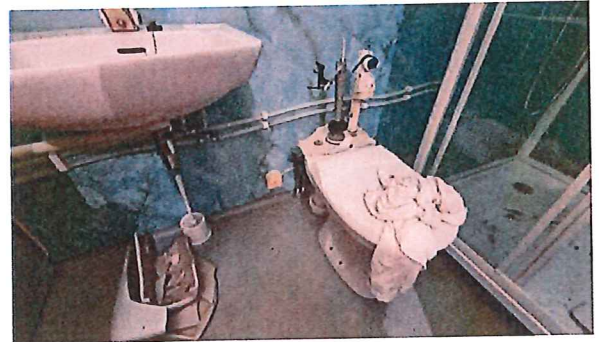
OVERFLATER: Vinylbelegg på gulv. Baderomsplater på vegger. Panel i himling.

SANITÆRINSTALLASJONER: Servant, toalett og dusjkabinett.

VENTILASJON: Mekanisk avtrekk og naturlig ventilering via ventil i vinduet.

ENKEL TILSTANDSVURDERING:

-Våtrommene er fra byggeår og forventet levetid for våtrom er oppbrukt. Oppgradering av våtrommene må påregnes.



Knust toalett.

Tidligere sanitærbygg



Anvendelse

Bygget var ved befaring ikke i bruk.

Byggeår

Kommentar

Byggeåret er ukjent.

Standard

Bygningen er delvis revet innvendig.

Vedlikehold

Bygget fremstår som dårlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt plate på mark med stedvis tilfarergulv.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.

Renner og nedløp av metall.

Dører og vinduer fra byggeår.

ENKEL TILSTANDSVURDERING:

-Bygningen er delvis revet innvendig, flere vinduer er tildekket med OSB plater. Bygningen bærer preg av vedlikeholdsmangel og ansees som et rivningsobjekt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
07.11.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Olaf Karstensen	Takstingeniør
11.11.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Gisle Kallestad v/ Eiendomsmegler 1	Eiendomsmegler

Matrikkel: Gnr 149: Bnr 4 (fnr: 38), bnr 4 (fnr: 141)
Kommune: 1832 HEMNES KOMMUNE
Adresse: Nergårdsgata 22AB og 24 , 8643 BJERKA



Konstruksjoner og Innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningsmassen er tilstandsvurdert av Verdi Eiendomstakst AS-Mo i Rana og er derfor ikke medtatt i denne rapporten.



Andre forhold:

Standard	Bygningsmassen holder normal god standard ut fra byggeår og bruksområde.
Tilstand	Normal tilstand på byningsmassen.
Bygning-potensiale	Bygninge slik den fremstår pr. dags dato kan benyttes som et kombinert vare/lager og kontorbygg.

3.4.2 Motell

Bygningsdata

Byggeår: 1990 Kilde: I følge tegninger.

Anvendelse: Motell



Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	290	270	I tillegg kommer ca. 60 kvm takoverbygd terrasse/inngangsparti.
Sum bygning:	290	270	

Kommentar areal

Inneholder teknisk rom, 9 stk. hybler m/sov og baderom og møterom m/kjøkkenkrok

Matrikkel: Gnr 149: Bnr 4 (fnr: 38), bnr 4 (fnr: 141)
Kommune: 1832 HEMNES KOMMUNE
Adresse: Nergårdsgata 22AB og 24 , 8643 BJERKA



Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningsmassen er tilstandsvurdert av Verdi Eiendomstakst AS-Mo i Rana og er derfor ikke medtatt i denne rapporten.



Andre forhold:

Standard	Bygningsmassen fremstår med byggeårs standard.
Tilstand	Deler av bygningsmassen har store skader etter en tidligere vannskade fra yttertaket. Her er det store skader etter vanninntrengingen samt sopp og råteskader i vegger, tak og gulv. Dette gjelder tek.rom tilstøtene 2 hybler.
Vedlikehold	Generelt vedlikehold og oppgraderingen må påregnes hvis bygningsmassen skal benyttes til samme formål.

3.4.3 Lagerbygning

Bygningsdata



Byggeår: 1975 Kilde: Antatt.

Anvendelse: Lager

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
1. etasje	58	53	I tillegg kommer ca. 8 kvm takoverbygd terrasse.
Sum bygning:	58	53	

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygningsmassen er tilstandsvurdert av Verdi Eiendomstakst AS-Mo i Rana og er derfor ikke medtatt i denne rapporten.

Matrikkel: Gnr 149: Bnr 4 (fnr: 38), bnr 4 (fnr: 141)
Kommune: 1832 HEMNES KOMMUNE
Adresse: Nergårdsgata 22AB og 24 , 8643 BJERKA



Andre forhold:

Standard Enkel standard. Innvendig er det påstartet oppgradering/ombygging.

Tilstand Bygningsmassen bør vurderes revet, kan benyttes som lager.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lagerbygning											
-Bruks Areal											
BJERKA BOLIGPARK AS	1	53 m ²						150	7 950	10/2024	100
Sum:									7 950		
Motell											
-Bruks Areal											
BJERKA BOLIGPARK AS	1	322 m ²						850	273 700	10/2024	100
Sum:									273 700		
Næringsbygg											
-Bruks Areal											
BJERKA BOLIGPARK AS	1	590 m ²						1 120	660 800	10/2024	100
Sum:									660 800		
Total:									942 450		

Bransjer/leiekontrakter:

Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Lagerbygning											
-Ledig											
BJERKA BOLIGPARK AS	1	53 m ²						150	7 950	10/2024	100
Sum:									7 950		
Motell											
-Ledig											
BJERKA BOLIGPARK AS	1	322 m ²						850	273 700	10/2024	100
Sum:									273 700		
Næringsbygg											
-Ledig											
BJERKA BOLIGPARK AS	1	590 m ²						1 120	660 800	10/2024	100
Sum:									660 800		
Total:									942 450		

OPPDAGSNR: 6240086 - SALGSOPPGAVEN ER SIST OPPDATERT 06.12.2024

