

SALGSOPPGAVE



TORGGATA 7 A-D
8640 HEMNESBERGET
Markedsverdi: Kr. 1 900 000,-

Generelt

Salget gjennomføres som tvangssalg etter bestemmelser i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (tvangsfullbyrdsesloven). Avhendingsloven gjelder ikke. Det gjelder derfor begrensninger i kjøpers adgang til å påberope eventuelle mangler, jf. tvangsfullbyrdsesloven §§ 11-39 og 11-40.

Advokat Tom Bertil Eriksen er oppnevnt som medhjelper og bistår med den praktiske utførelsen av salget. Medhjelper oppfordrer interessenter til å gjennomgå salgsoppgave og takstrapport nøye, samt sette seg inn i reglene som gjelder ved tvangssalg (informasjon fremgår nedenfor).

Hjemmelshaver: Allstad Grunneiendom AS
Fester: Hågensen Eiendom AS

Matrikkelnr.: Gnr. 65, Bnr. 1, Fnr. 131

Beliggenhet:

Eiendommen ligger på Hemnesberget i Hemnes Kommune. Stedet ligger ytterst på Hemneshalvøya ved Ranfjorden og fungerer som lokalt handels- og servicesenter. Det er god adkomst via FV808 til E6 med kort avstand til Mosjøen og øvrige Helgeland.

Tomten:

Tomten er bebygd og ligger i et etablert boligområde med nærhet til sjøen. Den fremstår som i hovedsak flat mot fortau/gateplan med asfaltdekke, mens øvrige deler av tomten er svakt skrånende med overgrodd plenareal på nedre side. Det er en støpt terrengtrapp langs østre side ned mot den nedre delen av tomten. I følge matrikkelkart ligger denne trappen utenfor tomtegrensen.

Opplysninger fra grunneier (Allstad Grunneiendom AS):

Det foreligger påtegning som viser at matrikkelarealet er ca. 390 m², og dette arealet legges til grunn for takseringen. Festekontrakten hadde ordinær løpetid frem til 2023, og er deretter i henhold til tomtefesteloven § 10 gått over til en oppsigelig festekontrakt med gjensidig oppsigelsesfrist på to år, jf. tfl. § 9. Årlig festeavgift for 2026 er oppgitt til kr 5 835,-. Festeavgiften har ordinær 10 års regulering, hvor neste reguleringstidspunkt er 2030. Grunneier Allstad har i tillegg adgang til regulering av festeavgiften ved overføring av festeretten.

På grunn av usikkerhet knyttet til både varighet av festeforholdet og fremtidig regulering av festeavgiften, vil det være naturlig at en potensiell kjøper tar kontakt med grunneier Allstad for avklaring av eventuelle nye vilkår.

Tomteareal: 391,9 m²

Tomtetype: Festetomt

Adkomst: Avkjørsel til eiendommen fra Torggata. Adkomst til eiendommen skjer direkte fra Storgata, som er regulert som kommunal miljøgate. Gaten har tilrettelagt infrastruktur for både biltrafikk og myke trafikanter, og gir enkel tilgang til eiendommen for gjester, leverandører og driftspersonell.

Byggeår: 1947 iht. Hemnes Kommune

Anvendelse: Boligformål med 5 utleieenheter

Eiendomsbetegnelse: Flermannsbolig

Arealer:

Kjeller / underetasje	Hybelleilighet 41 m ² BRA-i Hybelleilighet 34 m ² BRA-i Fellesareal 12 m ² BRA-e
1. etasje	Leilighet 44 m ² BRA-i Leilighet 44 m ² BRA-i
2. etasje	Leilighet 92 m ² BRA-i
Fellesarealer	Felles inngang/trapperom 10 m ² BRA-e
Loftetasje	55m ² BTA / 53m ² BRA

Arealer (innvendig målt i boenhet):

Boenhet: Arealer (BRA-i)

Kjeller/underetasje: 7C (U0101): 41 m²

Kjeller/underetasje: 7D (H0102): 34 m²

1. etasje: 7A (H0101): 44 m²

1. etasje: 7B (H0102): 44 m²

2. etasje: 7B (H0201): 92 m²

Samlet BRA-i: 255 m² BRA-i

Fellesarealer (BRA-e):

Kjeller 12 + 1. etasje 10 + 2. etasje 10 + loftetasje 53 = 85 m² BRA-e

Arealer er nærmere beskrevet i tilstandsrapport fra Helgeland Byggekontroll.

Regulering:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan - Hemnesberget sentrum og tomten er regulert til formål: Bolig/forretning, Område K6. Område skal nyttes til boliger, forretninger, kontorer, samt mindre håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. I reguleringsplanens bestemmelser § 11, tredje avsnitt, fremgår det at der byggegrense ikke er angitt i plankartet er denne sammenfallende med formålsgrenser. Det blir dermed plan- og bygningsloven § 29-4 som er bestemmende for avstand til nabogrense med videre. Se for øvrig vedlagte reguleringsbestemmelser §11.

Standard:

Enkel standard, bygget har et gjennomgående vedlikeholdsbehov.

Vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk og avløpsnett.

Parkering:

Det er ingen parkering på eiendommen. Mot gaten grensen tomten til fortau, og det finnes regulert parkeringsareal på østsiden av eiendommen.

Merknader til omsøkte tegninger:

De omsøkte og godkjente byggetegningene samsvarer ikke med dagens situasjon.

Følgende avvik er registrert:

Utvendige avvik

På byggets sørlige side er det etablert en støpt plate langs hele kjelleretasjen. Denne konstruksjonen er ikke omsøkt og fremgår ikke av godkjente tegninger. Over den støpte platen er det oppført en terrasse på ca. 32 m² langs hele fasaden mot 1. etasje. Terrassen er ikke vist på tegningene.

De godkjente tegningene viser en balkong i 2. etasje, men denne er ikke oppført. To terrassedører i 1. etasje samt balkongdøren i 2. etasje er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Innvendige avvik

I kjelleretasjen er hyblene 7C og 7D utvidet inn i felles bodarealer. Dette innebærer en ulovlig bruksendring, da arealene er tatt i bruk i strid med godkjent planløsning og uten dokumentert kommunal godkjenning. De utvidede arealene oppfyller ikke byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold, herunder krav til rømningsvei og tilstrekkelig lysflate, jf. TEK17 og takstforskriften § 221 om lovlighetsmangler. I 1. etasje avviker planløsningen for leilighet 7B fra godkjente tegninger.

Vurdering

De registrerte avvikene vurderes som forhold som normalt er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven. Det anbefales at rekvisenten innhenter en formell vurdering fra kommunen dersom forholdene ønskes avklart eller omsøkt.

Bygning generelt:

Bygget fikk opprinnelig byggetillatelse i 1946 og ble omsøkt oppført i fire etasjer. Den opprinnelige planløsningen bestod av vaskerom og lagerrom i sokkeletasjen, forretningslokale med lager og kontorer i 1. etasje, samt en boenhet med stue, kjøkken, soverom og bad i 2. etasje. Loftsetasjen var innredet med soverom og tørkeloft. I 1999 ble det innvilget tillatelse til fasadeendring og bruksendring. Dette omfattet etablering av to hybler i deler av sokkeletasjen, ombygging av 1. etasje fra forretning/kontor til boligformål med to boenheter, samt videreføring av én boenhet i 2. etasje. Det ble også omsøkt ombygging av loftsetasjen til en hybelleilighet. Det ble gitt ferdigattest i 2001 for arbeidene omsøkt i 1999. I ferdigattesten fremgår det at loftsetasjen ikke ble ombygget som omsøkt, og etasjen inneholder derfor ingen rom for varig opphold.

Drenering:

Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering rundt bygningen. Det er registrert grunnmursplast og nedløpsrør av nyere dato langs røstveggene. Det fremstår lite sannsynlig at det er gravd opp i front mot fortau/gate, og dreneringens alder og funksjon vurderes derfor som ukjent. Kontroll og eventuell utbedring må påregnes.

Grunnmur:

Snittegningen viser at bygningen er fundamentert på sammenhengende betongsåle/bunnsåle med bærende yttervegger i mur/ betong som står direkte på sålen.

Fasade og ytterveggkonstruksjon:

I følge byggeanmeldelse fra 1946 er ytterveggene i kjeller/underetasje oppført i ca. 40 cm tykk støpt betong, delvis skvettpusset. Veggene ble innforet i 1999/2000, men det foreligger ingen dokumentasjon på isolasjonstype eller tykkelse. Isolasjonsnivået vurderes derfor som ukjent. Det bemerkes også at innforede yttervegger på eldre murkonstruksjoner er risikoeksponerte for skjulte fukt-, mugg- og råteskader. Yttervegger over terreng er opprinnelig oppført med 4" x 4" bindingsverk med flere lag panel, papp og plater. Veggene ble rehabilitert i 1999/2000 med ny liggende bordkledning, men det foreligger ingen opplysninger om eventuell etterisolering. Isolasjonsnivået er derfor ukjent også for disse veggene.

Vinduer:

Vinduer med PVC/plastrammer og 2 og 3lags isolerglass.

Dører:

Ytterdører av malt treverk med isolert dørblad og glassfelt. Balkong- og terrassedører av malt treverk med 2-lags isolerglass.

Taktekking – takkonstruksjon/loft:

Takkonstruksjonen består av saltak med sperrer av tre og undertak av bordtro. Taket er tekket med skiferstein. Det er montert snøfanger på takflaten mot gate, mens det ikke er snøfanger på siden mot terrasse. Beskrivelsen er basert på visuell observasjon fra loft og fra bakkenivå. Takrenner og nedløpsrør av metall.

Utvendige trapper:

Støpt plate ved inngangsparti i kjeller/underetasje:

Støpt plate foran inngangspartiet. Det er registrert sprekker i betongen. Om dette skyldes setninger eller teleskader er ukjent.

Inngangsparti 7A 1. etasje (H0101):

Inntrukket inngangsparti med støpt trapp forblendet med skifer, samt et løst trinn av løse natursteiner. Elektrisk varmekabel under skifer er dels synlig og defekt.

Inngangsparti 7B felles for 1. etasje (H0102) og 2. etasje (H0201):

Trapp med trinn av løse natursteiner foran felles inngangsparti.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse på ca. 32 m², beliggende på byggets sørlige side med adkomst fra leilighetene i 1. etasje. Konstruksjonen er fundamentert på punktfundamenter, med søyleverk av tre som bærer bjelkelaget. Terrassedekket består av bjelker og OSBplater, teknet med papptekke, og deretter opplektet for terrassebord som overflate. Rekkverk av tre med stående stakitt. I front er det montert takrenne av metall med to nedløpsrør. Det ble registrert lekkasje i tekkingen, med fuktmerker og misfarging på undersiden av OSB-platene. Fuktpåvirkning er synlig flere steder, særlig langs skjøter og på bjelker under terrassekonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt risiko for råte, soppdannelse og svekket bæreevne dersom skadene ikke utbedres. Terrassen vurderes å ha et utbedringsbehov, og tett overflate anbefales etablert på nytt.

Gulv og etasjeskillere:

Kjeller/underetasje:

Gulv er opprinnelig utført som støpt betong på grunn, med ukjent isoleringsstandard under betongplaten. Deler av gulvene er senere oppgradert med enten flyteavretting eller påstøp, elektriske varmekabler, og keramiske fliser som toppsjikt. Oppgraderingen gir et mer funksjonelt gulv, men isolasjonsforhold og eventuell fuktsikring under eksisterende betongplate er fortsatt ukjent.

Etasjeskillere:

Etasjeskillerne mellom etasjene er utført som tradisjonelle trebjelkelag, oppført etter datidens byggeprinsipper. På våtrom er det støpt et påstøp eller flyteavretting i topp av trebjelkelaget som underlag for gulvfliser. Det er ukjent om det foreligger membran eller annen fuktsikring i konstruksjonen, da dette ikke kan verifiseres uten destruktive undersøkelser. Isolering og øvrig oppbygging er tilsvarende ikke kjent.

Innerveggkonstruksjon:

Bærevegger i kjeller/underetasje er hovedsakelig utført i betong/mur/leca, supplert med enkelte trekonstruksjoner. I øvrige etasjer består både bærevegger og lettvegger av trekonstruksjoner, bygget etter tradisjonelle metoder for byggets alder. Konstruksjonenes eksakte oppbygging og isoleringsstandard er ikke kjent, da dette ikke kan verifiseres uten destruktive inngrep.

Innvendige overflater:

I kjeller/underetasje er gulvoverflatene utført med keramiske fliser, samt betonggulv i felles bodarealer. I de øvrige etasjene er det varierende gulvoverflater, hovedsakelig bestående av laminat og vinylbelegg, tilpasset rommenes bruk og standard. Innvendige veggoverflater består av en kombinasjon av tapet, malt tapet, vinyltapet, malt glassfiberstrie, malt trepanel, malt tynnpanel og malte MDFplater, varierende mellom de ulike rommene og etasjene. Himlingene består av malt gips, malte himlingsplater og malerpapp, varierende mellom rom og etasjer i bygningen.

Innerdører:

Innvendige dører består av en kombinasjon av fyllingsdører av heltre furu, malte dører av MDF, samt finerte dører. Dørtypene varierer mellom de ulike boenhetene og rommene.

Innvendige trapper:

Felles trapp mellom kjeller/underetasje og 1. etasje:

Støpt betongtrapp med sving, med slitte og delvis ubehandlede trinn. Det mangler håndløper. Fri høyde mot etasjeskiller er lavere enn forskriftskrav; målt høyde er ca. 1,84 m, mens gjeldende krav er minimum 2,1 m. Trappen alderstypisk slitasje.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Tretrapp med sving uten repos. Trinn og opptrinn av tre med tydelig slitasje og avflassing. Sidevanger og håndløpere av tre med enkel utførelse og alderstypisk slitasje. Rekkverkshøyden er lavere enn forskriftskrav; målt høyde er ca. 0,73 m, mens gjeldende krav er minimum 0,9 m. Trappen har alderstypisk slitasje.

Trapp mellom 2. etasje og loft:

Tretrapp med sving og repos. Trinn og opptrinn av tre, delvis med eldre linoleumsbelegg og tydelige bruksspor. Sidevanger og rekkverk av tre med enkel utførelse og synlig slitasje. Rekkverkshøyden er lavere enn forskriftskrav; målt høyde er ca. 0,73 m, mens gjeldende krav er minimum 0,9 m. Fri høyde mot skrå himling er også under forskriftskrav. Trappen har alderstypisk slitasje.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe og kamin. Ovnens bør byttes ut for å oppfylle dagens standard og sikre trygg bruk. Det bør vurderes å pusse pipen på kaldloftet for å redusere risikoen for luftlekkasjer.

Baderom/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Foreligger ingen dokumentasjon. Rommet har belegg på gulv, plater på vegg og eldre himlingsplater i tak. Badet er ca. 3,2 m². Rommet er innredet med servant og overskap med speil, klosett, vegghengt stråleovn og badekar. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Vegger og gulv på vaskerom er av betong, himling er teknet med umalt panel. Rommet er innredet med VVS- bereder og opplegg for vaskemaskin. Rommet har åpnekjellervegger i betong.

Vann- og avløpsledninger:

Avløpsrør og gulvsluk er av plast i de oppgraderte delene av bygningen. Det antas at det fortsatt finnes enkelte eldre avløpsrør og gulvsluk av soil i leiligheten i 2. etasje.

Hovedstoppekran for vann er plassert i kjeller. Vannledninger er utført som rør i rør i oppgraderte deler og som kobberrør for øvrig. I kjeller finnes åpne avløpsrør og vannledninger som delvis er provisorisk opplagt og fremstår som ufagmessig utført. Det bemerkes også at rørskap mangler kursoversikt samt at rør i rør mangler endemuffer.

På bakgrunn av de avdekkede forhold anbefales det at installasjonene gjennomgås av fagperson for vurdering og eventuelle nødvendige utbedringer.

Varmtvannsberedere:

I kjelleren er det installert tre varmtvannsberedere á 120 liter fra 1999 og én bereder på 194 liter fra 1996. I badet i leiligheten i 2. etasje er det montert en vegghengt varmtvannsbereder på ca. 120 liter av eldre dato. Normal teknisk levetid for varmtvannsberedere er om lag 20 år, og samtlige beredere vurderes derfor å ha passert forventet teknisk levetid. På varmtvannsberederne fra 1996 i kjeller mangler det beskyttelsesdeksel over strømførende koblinger (se bilde i tilstandsrapport s. 13). Det er strøm på anlegget, og beskyttelsesdeksel bør monteres for å ivareta forskriftsmessig elsikkerhet.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk primæranlegg:

I felles trapperom i 1. etasje er det plassert et elektrisk skap med strømmålere for boenhetene. Alle boenheter er utstyrt med egen elektrisk fordelingstavle/sikringsskap med jordfeilautomater. Det bemerkes at kursfortegnelse mangler delvis. Installasjonen består av både skjult og åpen føring. Belysningen omfatter taklamper, spotbelysning og eldre lysarmaturer med lysstoffrør. Disse bør vurderes utskiftet til LEDarmaturer. Det elektriske anlegget i boenhetene og fellesarealer er ikke kontrollert i forbindelse med taksten, og det presiseres at takstmann ikke utfører elkontroll. På generelt grunnlag anbefales det at anlegget gjennomgår en faglig vurdering av autorisert elektriker eller lokalt eltilsyn for å sikre at installasjonen er i forskriftsmessig stand.

Piper og ildsteder:

Bygningen har to murte teglpiper over tak, begge med helbeslag. Pipen på vestsiden er ikke i drift. På kaldloftet er det registrert fuktmerker på treverk mot pipe samt sotvannmerker på pipekonstruksjonen. Det er ikke montert feierplattformer, og takstigen ligger løs. Feiervesenet krever at takstige og feierplattform er forskriftsmessig montert før feie- og kontrollarbeid kan utføres. Piper er kun visuelt observert ved befaring; full faglig kontroll må utføres av feier. Ildsted leilighet H0102 (1. etasje) Det bemerkes at ildfast plate under vedovnen ikke tilfredsstiller forskriftskrav; gulvplaten skal ha minimum 30 cm utstikk foran fyringsåpningen (Se tilstandsrapport side 15).

Andre forhold:

Se tilstandsrapport side 16.

Heftelser:

Alle pengeheftelser blir slettet med unntak av eventuelle pengeheftelser kjøper etter avtale skal overta. Heftelser som ikke er pengeheftelser, skal overtas av kjøper.

Bud:

Bud sendes/leveres advokat Tom Bertil Eriksen på fastsatt skjema. Budskjema kan også sendes som vedlegg pr. epost til mosti@advhelg.no.

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26.

Dersom medhjelperen finner at et bud som bare er bindende i kort tid bør godtas, kan bud forelegges for rettighetshaverne og retten samtidig som budet forelegges for saksøkeren med forespørsel om begjæring om stadfestelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at nye bud kan mottas helt frem til retten har avsagt sin stadfestelseskjennelse.

Oppgjørsgdato (overtagelsesdato) regnes 3 måneder fra dato medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Etter at tingretten har stadfestet budet, løper 1 måneds ankefrist i stadfestelseskjennelse regnet fra dato den ble avsagt.

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen er bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilken det odels på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Betaling av kjøpesum:

Kjøpesummen betales til advokat Tom Bertil Eriksen sin meglerkonto. Kjøpesummen og omkostninger skal betales senest pr. oppgjørsgdato som er 3 måneder fra den dag medhjelper sender begjæring om stadfestelse av et bud til tingretten. Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelse er rettskraftig.

Dersom kjøpesummen, eller deler av denne, betales etter oppgjørsgdagen, men innen 2 uker etter stadfestelsen er rettskraftig, betales et tillegg på 6 % rente p.a. Øvrig forsinkelse med betaling av kjøpesummen belastes med vanlig morarente. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 og § 11-32 som angir andre regler ved mislighold fra kjøper.

Overtakelse:

Hovedregelen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 er at når et bud er stadfestet, overtar kjøper risikoen for eiendommen på oppgjørsgdagen.

I enkelte tilfeller kan eiendommen overtas på et tidligere tidspunkt enn oppgjørsgdato nevnt i rettens stadfestelseskjennelse. Det forutsettes imidlertid at det foreligger en rettskraftig stadfestelseskjennelse og at kjøpesummen, samt omkostninger er innbetalt til medhjelpers konto.

Kjøper blir eier av eiendommen når kjøper har gjort opp for kjøpet, herunder betalte omkostninger og eventuelle renter av kjøpesummen. Det blir ikke utferdiget kjøpekontrakt. Bud som blir stadfestet av tingretten er bestemmende for rettigheter og plikter.

Som nevnt ovenfor skal kjøpesummen betales på oppgjørsgdagen eller for det tilfellet tingrettens stadfestelse pr oppgjørsgdato ikke er rettskraftig, senest 2 uker etter at stadfestelse er rettskraftig.

Det tilligger kjøper selv, etter å ha blitt eier av eiendommen, å fremme begjæringer for namsmyndighetene om at saksøker og eventuelt andre som angitt i loven, skal fravike eiendommen med seg og sitt, dersom fravikelse ikke allerede har funnet sted, jf. tvangsfullbyrdelsesloven §11-31.

Mangler:

Kjøpers adgang til å gjøre mangelansvar gjeldende er begrenset i forhold til det som ellers normalt gjelder etter lov om avhending av fast eiendom. Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39, foreligger bare mangel dersom eiendommen er «i vesentlig dårligere stand» enn kjøperen hadde grunn til å regne med eller det foreligger opplysningssvik om vesentlige forhold.

Kjøpesummen må betales fullt ut selv om prisavslag kreves. Det er i tvangsfullbyrdelsesloven gitt særlige regler om erstatningsansvar og fremgangsmåte dersom krav skal fremmes. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 og etterfølgende bestemmelser.

Omkostninger:

Kjøper betaler tinglysningsomkostninger som p.t. er kr 545,-.

Kjøper betaler ytterligere tinglysningsgebyr for eventuelle pantedokumenter kjøpers bankforbindelse utsteder, og som skal tinglyses i forbindelse med eiendomsoverdragelsen. Tinglysningsgebyr pr. pantedokument er p.t. kr 545,-.

Kjøper betaler dokumentavgift 2,5% av kjøpesum.

Endres avgifter og gebyrer før overskjøting har funnet sted, betaler kjøper de endrede avgifter og gebyrer.

Ved å gi bud gir kjøper medhjelper fullmakt til å begjære skjøtet utstedt og utlevert medhjelper. Medhjelper sørger for tinglysning av skjøtet sammen med eventuelle pantedokumenter som måtte bli utstedt i forbindelse med lån som kjøper opptar til finansiering av kjøpet.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper oppfordres på generelt grunnlag til alltid å besiktige eiendommen grundig – gjerne sammen med fagkyndig person.

Opplysningene i denne salgsoppgaven er basert på opplysninger innhentet fra vedlagte takst over eiendommen, fra tinglyste dokumenter, opplysninger fra kommunen og andre. Medhjelper innestår ikke for riktigheten av disse.

Byder kan på henvendelse til advokat Tom Bertil Eriksen få kopi av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11.

Det vises for øvrig til vedlagte Tilstandsrapport utarbeidet av Helgeland byggekontroll v/Knut Kjønnås.

Vedlegg til salgsoppgave

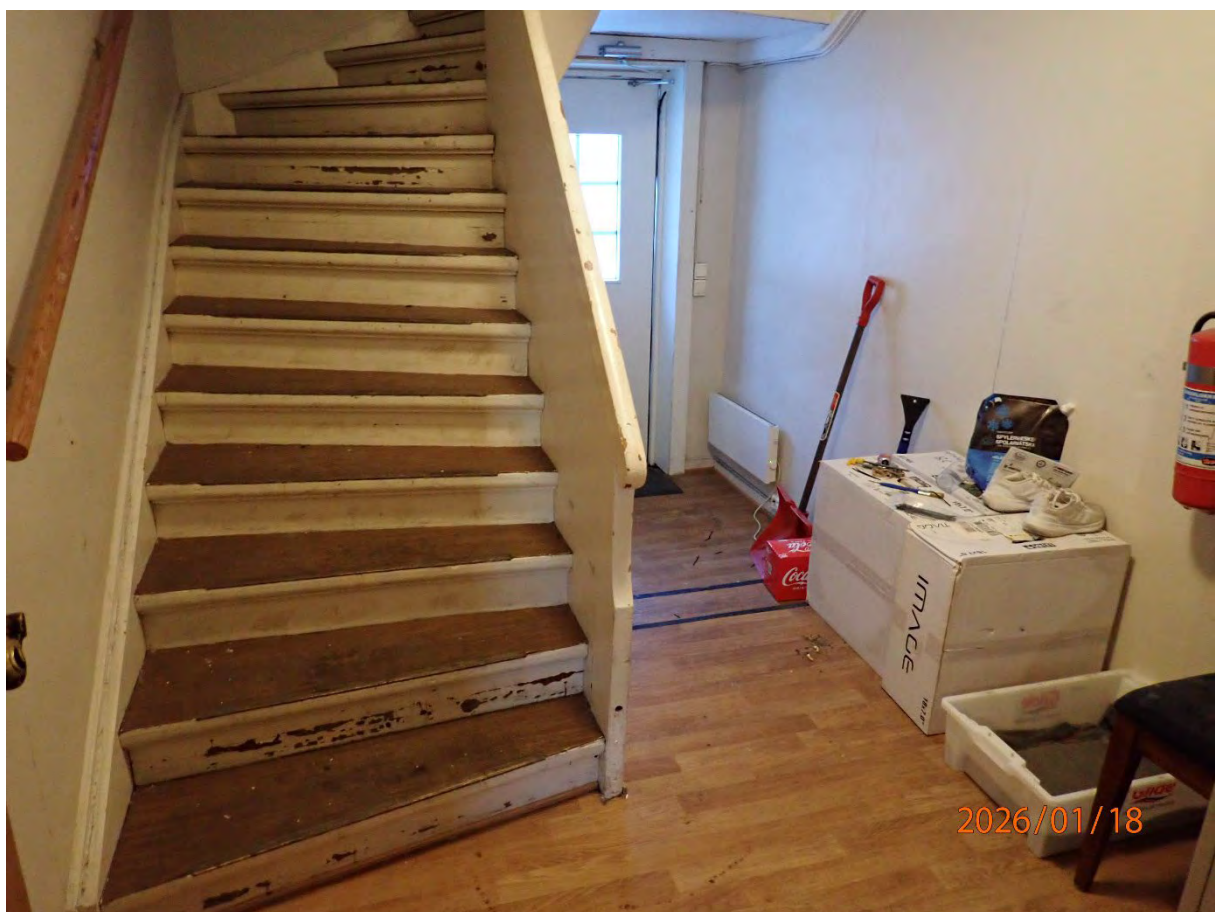
- Tilstandsrapport med vedlegg (bygningstegninger, kontrakt, matrikkelbrev, Restanse, ferdigattest m.m.)

Torggata 7 A-D, 8640 Hemnesberget
Gnr. 65 – Bnr. 1 – Fnr. 131



Torggata 7 A-D, 8640 Hemnesberget
Gnr. 65 – Bnr. 1 – Fnr. 131





VERDITAKST

Flermannsbolig

Torggata 7 A-D, 8640 HEMNESBERGET

Gnr 65: Bnr 1 (fnr: 131)

1832 HEMNES KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR

Marvin Egil Breimo

Telefon: 952 16 399

E-post: marvin@hbk.no

Rolle: Uavhengig takstingeniør

AUTORISERT FORETAK

Helgeland Byggekontroll AS

Pb. 311, 8651 MOSJØEN

Telefon: 75 11 91 90

Organisasjonsnr: 980 505 553

Dato befaring: 18.01.2026

Utskriftsdato: 09.02.2026

Dato verdisetting: 09.02.2026

Oppdrag nr: 2004



1 Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	8
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Flermannsbolig	8
4 Verdigrunnlag	18
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	18
4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet	19
4.3 Inntekter/kostnader	20
5 Verdisetting	21
5.1 Tomteverdi	21
5.2 Teknisk verdi	21
5.3 Nettokapitalisering	22
5.4 Kontantstrømsanalyse	22
5.5 Følsomhetsanalyse	25
6 Andre bilder	26

Vedlegg:

Utskrift fast eiendom fra ambita (Grunnboken) Ant. sider: 3
Utskrift basert på matrikkeldata fra ambita Ant. sider: 4
Matrikkelbrev fra kommunen Ant. sider: 8
Kart som viser kommunalt ledningsnett i området 1:500 Ant. sider: 1
Kartutskrift 1:1000 Ant. sider: 1
Kartutskrift 1:2000 Ant. sider: 1
Festekontrakt med tillegg for utvidelse av tomteareal i 1998 Ant. sider: 5
Opplysninger fra kommunen om regulering Ant. sider: 1
Gjeldene plansituasjon Ant. sider: 1
Reguleringsbestemmelser Ant. sider: 6
Byggeomeldelse m.m. Ant. sider: 4
Snittegning Ant. sider: 1
Tegninger - fasade og plan Ant. sider: 2
Ferdigattest Ant. sider: 1
Opplysninger om tilknytning vei, vann og avløp Ant. sider: 1
Opplysninger om kommunale avgifter og eiendomsskatt Ant. sider: 1
Opplysninger om renovasjon Ant. sider: 1

2 Sammendrag

Konklusjon/ markedsvurdering:

Eiendommen ligger på Hemnesberget, et tettsted i Hemnes kommune med om lag 1300 innbyggere. Stedet ligger ytterst på Hemneshalvøya ved Ranfjorden og fungerer som et lokalt handels- og servicesenter. Det er god adkomst via fylkesvei 808 til E6, med kort reisetid til kommunesenteret Korgen.

Ved beregning av markedsverdien er det lagt til grunn dagens dokumenterte leieinntekter for fire boenheter, samt en stipulert markedsleie for den ledige enheten. Det er samtidig innarbeidet en påregnelig årlig ledighet på 8 %, i tråd med normalt nivå for tilsvarende utleieobjekter i området. FDV-kostnader er basert på faste og løpende kostnader, samt beregnet utgift til nødvendig vedlikehold. Denne posten omfatter ikke eventuelle kostnader til større rehabiliteringer. Gjennomføring av rehabilitering antas å kunne gi grunnlag for justering av leienivået, slik at slike investeringer ventelig kan dekkes inn gjennom drift over tid.

Da salget er begjært som tvangssalg, er markedsverdien vurdert med en nøktern tilnærming. Tvangssalg innebærer normalt redusert eksponering i markedet, færre potensielle interessenter og begrenset budkonkurranse, noe som kan gi lavere prisopphåelse enn ved et ordinært frivillig salg.

Kunde:

Advokathuset Helgeland AS v/ advokat/partner Tom Bertil Eriksen. Tlf. 75 11 12 22

Formål med taksten:

MANDAT:

Oppdraget omfatter besiktigelse av eiendommen Torggata 7 AD, 8640 Hemnesberget (gnr. 65, bnr. 1, fnr. 131 i Hemnes kommune), samt utarbeidelse av næringstakst basert på eiendommens funksjon som flermannsbolig med 5 boenheter.

Takseringen gjennomføres som en markedsverdivurdering hvor eiendommen verdsettes som utleieobjekt, basert på dokumenterte og stipulerte leieinntekter, normal påregnelig ledighet og estimert FDV-nivå. Oppdraget inkluderer gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon, arealvurderinger etter gjeldende standarder, befarng av eiendommen og utarbeidelse av fullstendig rapport etter Norsk Taksts retningslinjer.

Rapporten er utarbeidet for bruk i forbindelse med salg, og skal ikke benyttes til andre formål uten rekvirentens samtykke.

Egne forutsetninger:

Beregningsmessig er 2 metoder benyttet, nettokapitalisering og teknisk verdi. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.

Verdi:

Kr. 1 900 000

Dato verdisetting:

09.02.2026

Takstingeniør:

Marvin Egil Breimo Tlf.: 75 11 91 90

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstingeniøren har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstingeniørens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

MOSJØEN, 09.02.2026



HBK AS
Fearnleysgata 10
8651 MOSJØEN
Tlf.: 75 11 91 90

Marvin Egil Breimo
Daglig leder / takstingeniør
Telefon: 75 11 91 90

3 Introduksjon

3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Utskrift fast eiendom fra ambita (Grunnboken)	21.08.2025		Innhentet	3
Utskrift basert på matrikkeldata fra ambita	21.08.2025		Innhentet	4
Matrikkelbrev fra kommunen	26.08.2025		Innhentet	8
Kart som viser kommunalt ledningsnett i området 1:500	14.11.2025		Innhentet	1
Kartutskrift 1:1000	26.08.2025		Innhentet	1
Kartutskrift 1:2000	26.08.2025		Innhentet	1
Festekontrakt med tillegg for utvidelse av tomteareal i 1998	01.07.1924		Innhentet	5
Opplysninger fra kommunen om regulering	26.08.2025		Innhentet	1
Gjeldene plansituasjon	26.08.2025		Innhentet	1
Reguleringsbestemmelser	04.04.1990	Revidert 27.05.1991	Innhentet	6
Byggeanmeldelse m.m.	03.10.1946		Innhentet	4
Snittegning	05.10.1946		Innhentet	1
Tegninger - fasade og plan	20.09.1999	Det bemerkes at omsøkte tegninger ikke stemmer med dagens situasjon.	Innhentet	2
Ferdigattest	08.11.1999		Innhentet	1
Opplysninger om tilknytning vei, vann og avløp	26.08.2025		Innhentet	1
Opplysninger om kommunale avgifter og eiendomsskatt	21.08.2025	Kostnader for 2026 innhentet ved kommunen pr. tlf. 26.01.2026	Innhentet	1
Opplysninger om renovasjon	21.08.2025	Kostnader for 2026 innhentet ved HAF pr. tlf. 26.01.2026	Innhentet	1

3.2 Generell informasjon

- Beskrivelse av eiendommen** Eiendommen består av et bygg som opprinnelig fikk byggetillatelse i 1946, omsøkt oppført i fire etasjer. Den opprinnelige planløsningen omfattet vaskerom og lagerrom i sokkeletasjen, forretningslokale med lager og kontorer i 1. etasje, samt en boenhet med stue, kjøkken, soverom og bad i 2. etasje. Loftsetasjen var innredet med soverom og tørkeloft. I 1999 ble det gitt tillatelse til fasadeendring og bruksendring. Tiltakene inkluderte etablering av to hybler i deler av sokkeletasjen, ombygging av 1. etasje fra forretning/kontor til boligformål med to boenheter, samt videreføring av eksisterende boenhet i 2. etasje. Det ble samtidig omsøkt ombygging av loftsetasjen til hybelleilighet. Det ble utstedt ferdigattest i 2001 for de omsøkte tiltakene fra 1999. Av ferdigattesten fremgår det at loftsetasjen ikke ble ombygget som planlagt, og etasjen inneholder derfor ingen godkjente rom for varig opphold.
- Kunde:** Advokathuset Helgeland AS v/ advokat/partner Tom Bertil Eriksen. Tlf. 75 11 12 22
- Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 14.11.2025
Leieboer i 2. etg.
Helgeland Byggekontroll AS v/ daglig leder/takstingeniør Marvin Egil Breimo. Tlf. 952 16 399
Befaringsdato: 18.01.2026
Leieboere.
Helgeland Byggekontroll AS v/ daglig leder/takstingeniør Marvin Egil Breimo. Tlf. 952 16 399
- Område** Eiendommen ligger på Hemnesberget, et tettsted i Hemnes kommune med ca. 1300 innbyggere. Stedet ligger ytterst på Hemneshalvøya ved Ranfjorden og fungerer som lokalt handels- og servicesenter. Det er god adkomst via fylkesvei 808 til E6, med kort avstand til Mosjøen og øvrige Helgeland.
- Forutsetninger:** Taksten er utført iht. Norsk taksts retningslinjer og regler, NS 3424, NS 3451 og/eller NS 3940 avhengig av om oppdraget/mandat er en verditakst og/eller tilstandsrapport. Der annet ikke fremgår er taksten kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst alene ikke er en tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/oppdragsgiver skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
- Der verdi er fastsatt, er takstkonklusjonen en vurdering av verdien av eiendommen dvs. det beløp som takstingeniøren mener at markedet er villig til å betale. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som hen ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på eiendommen i den stand og slik det var på takseringsdagen.
- Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstingeniøren. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår kun der dette er spesifisert i oppdragsbeskrivelse/mandatet. De oppgitte arealer er ellers ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

3.3 Beskrivelse av eiendommen

3.3.1 Eiendomsinformasjon

Eiend.betegnelse:	Flermannsbolig
Konsesjonsplikt	Ingen konsesjonsplikt.
Adkomst	Avkjørsel til eiendommen fra Torggata. ----- Adkomst til eiendommen skjer direkte fra Storgata, som er regulert som kommunal miljøgate. Gaten har tilrettelagt infrastruktur for både biltrafikk og myke trafikanter, og gir enkel tilgang til eiendommen for gjester, leverandører og driftspersonell.
Vann	Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett.
Regulering	Eiendommen omfattes av reguleringsplan - Hemnesberget sentrum og tomten er regulert til formål: Bolig/forretning, Område K6. Område skal nyttes til boliger, forretninger, kontorer, samt mindre håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. I reguleringsplanens bestemmelser § 11, tredje avsnitt, fremgår det at der byggegrense ikke er angitt i plankartet er denne sammenfallende med formålsgrenser. Det blir dermed plan- og bygningsloven § 29-4 som er bestemmende for avstand til nabogrense med videre. Se for øvrig vedlagte reguleringsbestemmelser §11.
Hjemmelsovergang:	Tidsrom: 16.12.2010 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 1 200 000

3.3.2 Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1832 HEMNES Gnr: 65 Bnr: 1 Festenr: 131
Eiet/festet:	Festet
Areal:	391,9 m ² Arealkilde: Matrikkelbrev fra kommunen.
Hjemmelshaver:	Hjemmelshaver: Allstad grunneiendom AS (Org. nr. 933730077). Fester: Hågensen Eiendom AS (Org. nr. 993095710).
Adresse:	Torggata 7 A-D, 8640 Hemnesberget.
Festeopplysn.:	Fstekontrakt inngått år: 1924 Reguleres år: 2030

3.3.3 Beskrivelse av tomt

Tomtens beskaffenhet og festeforhold	Tomtens beskaffenhet: Tomten er bebygd og ligger i et etablert boligområde med nærhet til sjøen. Den fremstår som i hovedsak flat mot fortau/gateplan med asfaltdekke, mens øvrige deler av tomten er svakt skrånende med overgrodd plenareal på nedre side. Det er en støpt terrengtrapp langs østre side ned mot den nedre delen av tomten. Ifølge matrikkelkart ligger denne trappen utenfor tomtegrensen. Opplysninger om festeforhold (fra grunneier): Det vises til mottatte opplysninger vedrørende festeforholdet for eiendommen gnr. 65, bnr. 1, fnr. 131 i Hemnes kommune. Det foreligger påtegning som viser at matrikelarealet er ca. 390 m², og dette arealet legges til grunn for takseringen. Festekontrakten hadde ordinær løpetid frem til 2023, og er deretter i henhold til tomtfesteloven § 10 gått over til en oppsigelig festekontrakt med gjensidig oppsigelsesfrist på to år, jf. tfl. § 9. Årlig festeavgift for 2026 er oppgitt til kr 5 835,-. Festeavgiften har ordinær 10 års regulering, hvor neste reguleringstidspunkt er 2030. Grunneier Allstad har i tillegg adgang til regulering av festeavgiften ved overføring av festeretten. På grunn av usikkerhet knyttet til både varighet av festeforholdet og fremtidig regulering av festeavgiften, vil det være naturlig at en potensiell kjøper tar kontakt med grunneier Allstad for avklaring av eventuelle nye vilkår.
Grunnforhold	Ukjente grunnforhold. Det foreligger ingen dokumentasjon om utførelse av radonmålinger.
Topografi, utsikt, sol, skygge	Eiendommen ligger i et sørvendt, svakt skrånende tettstedsområde. Tomten har god nærhet til offentlig infrastruktur og lokale funksjoner. Utsiktsforholdene er i hovedsak begrenset av omkringliggende bebyggelse. Lys- og solforhold vurderes som normale for området, og skyggeforholdene påvirkes primært av nærliggende bygg.
Miljø og forurensning	Det er ikke gjort noen vurderinger av eventuelle forurensninger i grunn (forutsettes forurensningsfritt).

3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

Områdene rundt	Etablert boligområde i tettsted med nærhet til sjøen, kort avstand til skole, butikk og lokale servicefunksjoner.
Transport og kommunikasjon	Hemnesberget har god adkomst via fylkesvei 808 med forbindelse til E6. Det er bussruter til Mosjøen og Mo i Rana, og nærmeste flyplasser er Mosjøen Kjærstad og Mo i Rana Røssvoll. Stedet har også havn med tilgang til fjordtrafikk.
Infrastruktur	Eiendommen er tilknyttet kommunale vann- og avløpstjenester. Det er strømforsyning, renovasjonstjenester, samt offentlig vei med asfaltdekke, fortau og gatelys. Området har også tilgang til bredbånd og mobilnett.
Parkering	Det er ingen parkering på eiendommen. Mot gaten grenser tomten til fortau, og det finnes regulert parkeringsareal på østsiden av eiendommen.

3.3.5 Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Fremtind. Avtalenr: 1543078. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 12 160 215. Årlig premie: Kr. 45 722. Egenandel kr. 100 000,- (kr. 8 000,- ved naturskade).
Skattetakst:	År: 2026 Ingen eiendomsskatt.
Ligningsverdi:	År: 2026 Ligningsverdi er ikke innhentet.

3.4 Bygninger på eiendommen

3.4.1 Flermannsbolig

Bygningsdata



Byggeår: 1947 Kilde: Hemnes kommune

Anvendelse: Boligformål med 5 utleieenheter.

Ombygging (i 1999) Fasadeendring og bruksendring, herunder etablering av to hybler i deler av sokkeletasjen, ombygging av 1. etasje fra forretning/kontorlokale til boligformål med to boenheter.

Modernisering (i 2019) Opplysningene om arbeidene er gitt av leieboer. Det er oppført ny terrasse, skiftet de fleste vinduer og lagt ny bordkledning. Det foreligger ingen opplysninger om eventuell etterisolering i forbindelse med kledningsarbeidet. Begge boenheter i kjeller/underetasje samt én boenhet i 1. etasje ble pusset opp.

Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Kommentar
Kjeller/underetasje	110	87	7C (U0101): Hybelleilighet på 41 m ² BRA-i, bestående av entré/gang, soverom, kjøkken, bad/WC og oppholdsrom. Egen inngang fra terreng. 7D (U0102): Hybelleilighet på 34 m ² BRA-i, bestående av entré/gang, soverom, kjøkken/oppholdsrom og bad/WC. Egen inngang fra terreng. Fellesareal (12 m ² BRA-e): Trapperom/gang med varmtvannsberedere og bod, tilgjengelig via dør fra felles trapperom/gang som betjener leilighetene 7A, 7B (1. etg.) og 7B (2. etg.). Dette fellesarealet utgjør kjellerdelen og nås via intern nedgang fra hovedtrapperommet.
1. etasje	116	98	7A (H0101): Leilighet på 44 m ² BRA-i, bestående av entre/gang, to soverom, bad/WC samt kjøkken/stue med utgang til terrasse. 7B (H0102): Leilighet på 44 m ² BRA-i, bestående av stue med utgang til terrasse, kjøkken, bad/WC og soverom. Fellesareal: Felles inngang og trapperom på 10 m ² BRA-e, beliggende i 1. og 2. etg., og benyttet av leilighetene 7B (1. etg.) og 7B (2. etg.).

2. etasje	117	102	7B (H0201): Leilighet på 92 m ² BRA-i, bestående av entré/gang, tre soverom, bad/WC, kjøkken og stue. Fellesareal: Felles inngang og trapperom på 10 m ² BRA-e, beliggende i 1. og 2. etg., og benyttet av leilighetene 7B (1. etg.) og 7B (2. etg.).
Loftetasje	55	53	Åpent og uinnredet fellesareal, men måleverdig loftareal med varierende romhøyde fra 0 - 2,75 m. Arealet er uisolert og fremstår i enkel råbyggstandard.
Sum bygning:	398	340	

Kommentar areal

Arealer (innvendig målt i boenhet):

	Boenhet:	Arealer (BRA-i)	Romhøyde
Kjeller/underetasje:	7C (U0101):	41 m ²	2,12 - 2,14 m
Kjeller/underetasje:	7D (H0102):	34 m ²	2,08 - 2,22 m
1. etasje:	7A (H0101):	44 m ²	2,39 - 2,43 m
1. etasje:	7B (H0102):	44 m ²	2,36 - 2,45 m
2. etasje:	7B (H0201):	92 m ²	2,42 - 2,44 m

Samlet BRA-i: 255 m² BRA-i
=====

Fellesarealer (BRA-e):

Kjeller 12 + 1. etasje 10 + 2. etasje 10 + loftetasje 53 = 85 m² BRA-e
=====

Merknader til omsøkte tegninger:

De omsøkte og godkjente byggetegningene samsvarer ikke med dagens situasjon. Følgende avvik er registrert:

Utvendige avvik

På byggets sørlige side er det etablert en støpt plate langs hele kjelleretasjen. Denne konstruksjonen er ikke omsøkt og fremgår ikke av godkjente tegninger.

Over den støpte platen er det oppført en terrasse på ca. 32 m² langs hele fasaden mot 1. etasje. Terrassen er ikke vist på tegningene.

De godkjente tegningene viser en balkong i 2. etasje, men denne er ikke oppført.

To terrassedører i 1. etasje samt balkongdøren i 2. etasje er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Innvendige avvik

I kjelleretasjen er hyblene 7C og 7D utvidet inn i felles bodarealer. Dette innebærer en ulovlig bruksendring, da arealene er tatt i bruk i strid med godkjent planløsning og uten dokumentert kommunal godkjenning.

De utvidede arealene oppfyller ikke byggeforskriftens krav til rom for varig opphold, herunder krav til rømningsvei og tilstrekkelig lysflate, jf. TEK17 og takstforskriften § 221 om lovlighetsmangler.

I 1. etasje avviker planløsningen for leilighet 7B fra godkjente tegninger.

Vurdering

De registrerte avvikene vurderes som forhold som normalt er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Det anbefales at rekvirenten innhenter en formell vurdering fra kommunen dersom forholdene ønskes avklart eller omsøkt.

Konstruksjoner og innvendige forhold:

Bygning generelt

Bygget fikk opprinnelig byggetillatelse i 1946 og ble omsøkt oppført i fire etasjer. Den opprinnelige planløsningen bestod av vaskerom og lagerrom i sokkeletasjen, forretningslokale med lager og kontorer i 1. etasje, samt en boenhet med stue, kjøkken, soverom og bad i 2. etasje. Loftsetasjen var innredet med soverom og tørkeloft.

I 1999 ble det innvilget tillatelse til fasadeendring og bruksendring. Dette omfattet etablering av to hybler i deler av sokkeletasjen, ombygging av 1. etasje fra forretning/kontor til boligformål med to boenheter, samt videreføring av én boenhet i 2. etasje. Det ble også omsøkt ombygging av loftsetasjen til en hybelleilighet.

Det ble gitt ferdigattest i 2001 for arbeidene omsøkt i 1999. I ferdigattesten fremgår det at loftsetasjen ikke ble ombygget som omsøkt, og etasjen inneholder derfor ingen rom for varig opphold.

Drenering

Det foreligger ingen dokumentasjon på drenering rundt bygningen. Det er registrert grunnmursplast og nedløpsrør av nyere dato langs røstveggene. Det fremstår lite sannsynlig at det er gravd opp i front mot fortau/gate, og dreneringens alder og funksjon vurderes derfor som ukjent. Kontroll og eventuell utbedring må påregnes.

Grunnmurskonstruksjon

Snittegningen viser at bygningen er fundamentert på sammenhengende betongsåle/bunnsåle med bærende yttervegger i mur/betong som står direkte på sålen.

Ytterveggskonstruksjon og fasade

I følge byggeanmeldelse fra 1946 er ytterveggene i kjeller/underetasje oppført i ca. 40 cm tykk støpt betong, delvis skvettpusset. Veggene ble innforet i 1999/2000, men det foreligger ingen dokumentasjon på isolasjonstype eller tykkelse. Isolasjonsnivået vurderes derfor som ukjent. Det bemerkes også at innforede yttervegger på eldre murkonstruksjoner er risikoeksponerte for skjulte fukt-, mugg- og råteskader.

Yttervegger over terreng er opprinnelig oppført med 4" x 4" bindingsverk med flere lag panel, papp og plater. Veggene ble rehabilitert i 1999/2000 med ny liggende bordkledning, men det foreligger ingen opplysninger om eventuell etterisolering. Isolasjonsnivået er derfor ukjent også for disse veggene.

Utvendige dører og vinduer

Ytterdører av malt treverk med isolert dørblad og glassfelt.

Balkong- og terrassedører av malt treverk med 2-lags isolerglass.

Vinduer med PVC/plastrammer og 2 og 3lags isolerglass.

Takkonstruksjon og takteking

Takkonstruksjonen består av saltak med sperrer av tre og undertak av bordtro. Taket er tekket med skiferstein. Det er montert snøfanger på takflaten mot gate, mens det ikke er snøfanger på siden mot terrasse. Beskrivelsen er basert på visuell observasjon fra loft og fra bakkenivå.

Taksida mot nord - mot gate.



Sperrer av tre og undertak av bordtro.

Taksida mot sør - over terrasseseide.



Merker etter fukt på bordtro (var tørt ved befaring).

Renner og nedløp

Takrenner og nedløpsrør av metall.

Utvendige trapper

Støpt plate ved inngangsparti i kjeller/underetasje:

Støpt plate foran inngangspartiet. Det er registrert sprekker i betongen. Om dette skyldes setninger eller teleskader er ukjent.

Inngangsparti 7A 1. etasje (H0101):

Inntrukket inngangsparti med støpt trapp forblendet med skifer, samt et løst trinn av løse natursteiner. Elektrisk varmekabel under skifer er dels synlig og defekt.

Inngangsparti 7B felles for 1. etasje (H0102) og 2. etasje (H0201):

Trapp med trinn av løse natursteiner foran felles inngangsparti.



Støpt terrengtrapp på østre side (er i følge matrikkelkart utenfor tomtengrense).



Inngangsparti i kjeller/underetasje.



Inntrukket inngangsparti 1. etasje.



Felles inngangsparti 1. etasje.

Terrasse og balkong

Terrasse på ca. 32 m², beliggende på byggets sørlige side med adkomst fra leilighetene i 1. etasje. Konstruksjonen er fundamentert på punktfundamenter, med søyleverk av tre som bærer bjelkelaget. Terrassedekket består av bjelker og OSB-plater, teknet med papptekke, og deretter opplektet for terrassebord som overflate. Rakkverk av tre med stående stakitt. I front er det montert takrenne av metall med to nedløpsrør.

Det ble registrert lekkasje i tekkingen, med fuktmerker og misfarging på undersiden av OSB-platene. Fuktpåvirkning er synlig flere steder, særlig langs skjøter og på bjelker under terrassekonstruksjonen. Over tid kan dette gi økt risiko for råte, soppdannelse og svekket bæreevne dersom skadene ikke utbedres. Terrassen vurderes å ha et utbedringsbehov, og tett overflate anbefales etablert på nytt.



Terrasse.



Terrasse.



Terrasse.



Våte flekker under terrasse på OSB-plater.

Gulv og etasjeskillere

Kjeller/underetasje:

Gulv er opprinnelig utført som støpt betong på grunn, med ukjent isoleringsstandard under betongplaten. Deler av gulvene er senere oppgradert med enten flyteavretting eller påstøp, elektriske varmekabler, og keramiske fliser som toppsjikt. Oppgraderingen gir et mer funksjonelt gulv, men isolasjonsforhold og eventuell fuksikring under eksisterende betongplate er fortsatt ukjent.

Etasjeskillere:

Etasjeskillerne mellom etasjene er utført som tradisjonelle trebjelkelag, oppført etter datidens byggeprinsipper. På våtrom er det støpt et påstøp eller flyteavretting i topp av trebjelkelaget som underlag for gulvfliser. Det er ukjent om det foreligger membran eller annen fuksikring i konstruksjonen, da dette ikke kan verifiseres uten destruktive undersøkelser. Isolering og øvrig oppbygging er tilsvarende ikke kjent.

Innerveggskonstruksjon

Bærevegger i kjeller/underetasje er hovedsakelig utført i betong/mur/leca, supplert med enkelte trekonstruksjoner.

I øvrige etasjer består både bærevegger og lettvegger av trekonstruksjoner, bygget etter tradisjonelle metoder for byggets alder. Konstruksjonenes eksakte oppbygging og isoleringsstandard er ikke kjent, da dette ikke kan verifiseres uten destruktive inngrep.

Innvendige overflater gulv

I kjeller/underetasje er gulvoverflatene utført med keramiske fliser, samt betonggulv i felles bodarealer. I de øvrige etasjene er det varierende gulvoverflater, hovedsakelig bestående av laminat og vinylbelegg, tilpasset rommenes bruk og standard.

Innvendige overflater vegg

Innvendige veggoverflater består av en kombinasjon av tapet, malt tapet, vinyltapet, malt glassfiberstrie, malt trepanel, malt tynnpanel og malte MDFplater, varierende mellom de ulike rommene og etasjene.

Innvendige overflater himling

Himlingene består av malt gips, malte himlingsplater og malerpapp, varierende mellom rom og etasjer i bygningen.

Innvendige dører

Innvendige dører består av en kombinasjon av fyllingsdører av heltre furu, malte dører av MDF, samt finerte dører. Dørtypene varierer mellom de ulike boenhetene og rommene.

Innvendige trapper

Felles trapp mellom kjeller/underetasje og 1. etasje:

Støpt betongtrapp med sving, med slitte og delvis ubehandlede trinn. Det mangler håndløper. Fri høyde mot etasjeskiller er lavere enn forskriftskrav; målt høyde er ca. 1,84 m, mens gjeldende krav er minimum 2,1 m. Trappen alderstypisk slitasje.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Tretrapp med sving uten repos. Trinn og opptrinn av tre med tydelig slitasje og avflassing. Sidevanger og håndløpere av tre med enkel utførelse og alderstypisk slitasje. Rekkverkshøyden er lavere enn forskriftskrav; målt høyde er ca. 0,73 m, mens gjeldende krav er minimum 0,9 m. Trappen har alderstypisk slitasje.

Trapp mellom 2. etasje og loft:

Tretrapp med sving og repos. Trinn og opptrinn av tre, delvis med eldre linoleumsbelegg og tydelige bruksspor. Sidevanger og rekkverk av tre med enkel utførelse og synlig slitasje. Rekkverkshøyden er lavere enn forskriftskrav; målt høyde er ca. 0,73 m, mens gjeldende krav er minimum 0,9 m. Fri høyde mot skrå himling er også under forskriftskrav. Trappen har alderstypisk slitasje.

Kjøkkeninnredninger og avtrekk

Kjøkkeninnredning på hybelleilighet 7C (U0101) i kjeller/underetasje.

Standard enkel innredning av MDF med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Innebygd oppvaskmaskin (smal modell), løs komfyr og kjøkkenventilator.

Registrerte avvik:

Vannskader/utsvelling på skapdør, bunnplate og sokkel under oppvaskbenk.

Kjøkkeninnredning på hybelleilighet 7D (U0102) i kjeller/underetasje.

Standard enkel innredning av MDF med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Innebygd oppvaskmaskin, løs komfyr og kjøkkenventilator.

Registrerte avvik:

Vannskade/utsvelling på bunnplate under oppvaskbenk.

Kjøkkeninnredning på leilighet 7A (H0101) i 1. etasje.

Standard enkel innredning av MDF med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Innebygd oppvaskmaskin, løs komfyr og kjøkkenventilator.

Registrerte avvik:

Innredningen er slitt som følge av elde og bruk, og vurderes som utgått på dato. Benkeplate og skap under oppvaskbenk har vannskader/utsvelling, og en skapdør mangler, samt enkelte øvrige skader og slitasjer.

Kjøkkeninnredning på leilighet 7B (H0102) i 1. etasje.

Standard enkel innredning av MDF med hvite profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Innebygd oppvaskmaskin, løs komfyr og kjøkkenventilator.

Registrerte avvik:

Det er registrert noe mindre bruksslitasje.

Kjøkkeninnredning på leilighet 7B (H0201) i 2. etasje.

Standard enkel innredning med glatte, malte fronter. Benkeplate av stål med oppvaskkum og utslagsvask, samt laminert benkeplate. Plass for komfyr og kjøkkenventilator (avtrekk ført til luftekanal langs pipe).

Registrerte avvik:

Innredningen er slitt som følge av elde og bruk, og vurderes som utgått på dato. Under oppvaskbenk er bunnplaten tydelig vannskadd, sterkt misfarget og har synlige tegn til muggpåvirkning. Det er også registrert fukt- og materialskader rundt rørforinger og bakre del av skapet. Det kan ikke utelukkes at det har oppstått skader i gulv eller bjelkelag under innredningen som følge av langvarig fuktpåvirkning.



Kjøkkeninnredning 7C (U0101).



Kjøkkeninnredning 7D (U0102).



Kjøkkeninnredning 7A (H0101).



Kjøkkeninnredning 7B (H0102).



Kjøkkeninnredning 7B (H0201).



Kjøkkeninnredning 7B (H0201).

Avløpsrør og vannledninger

Avløpsrør og gulvsluk er av plast i de oppgraderte delene av bygningen. Det antas at det fortsatt finnes enkelte eldre avløpsrør og gulvsluk av soil i leiligheten i 2. etasje.

Hovedstoppekran for vann er plassert i kjeller. Vannledninger er utført som rør i rør i oppgraderte deler og som kobberør for øvrig.

I kjeller finnes åpne avløpsrør og vannledninger som delvis er provisorisk opplagt og fremstår som ufagmessig utført. Det bemerkes også at rørskap mangler kursoversikt samt at rør i rør mangler endemuffer.

På bakgrunn av de avdekkede forhold anbefales det at installasjonene gjennomgås av fagperson for vurdering og eventuelle nødvendige utbedringer.



Stoppekran for vann i kjeller.



Åpne avløpsrør og vannledninger i kjeller.



Avløpsrør og vannledninger i kjeller.



Gulvsluk under dusjkabinett på bad/wc i kjeller/underetasje.



Rør i rørskap på bad/wc i kjeller/underetasje.

Varmtvannsberedere

I kjelleren er det installert tre varmtvannsberedere á 120 liter fra 1999 og én bereder på 194 liter fra 1996.

I badet i leiligheten i 2. etasje er det montert en vegghengt varmtvannsbereder på ca. 120 liter av eldre dato.

Normal teknisk levetid for varmtvannsberedere er om lag 20 år, og samtlige beredere vurderes derfor å ha passert forventet teknisk levetid.

På varmtvannsberederne fra 1996 i kjeller mangler det beskyttelsesdeksel over strømførende koblinger (se bilde). Det er strøm på anlegget, og beskyttelsesdeksel bør monteres for å ivareta forskriftsmessig elsikkerhet.



Gulvsluk ved beredere.



Bereder som mangler beskyttelsesdeksel.

Sanitæranlegg

Bad/WC på hybelleilighet 7C (U0101) i kjeller/underetasje.

Badet er innredet med standard baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin med

benkeplate over, samt veggmontert avtrekksvifte.

Registrerte avvik:

Døren går tregt og mangler tilluftsspalte. Avtrekksviften fungerer ikke og gir dermed mangelfull ventilasjon. Det er mangelfullt fall på gulv mot sluk og registrert bom i flere gulvfliser. Det er sprekk i silikonstrengen i indre hjørne mellom vegg og gulv bak toalett (ukjent årsak). Ingen synlig tettesjikt/membran rundt rørgjennomføringer, noe som avviker fra dagens krav til fuktsikker utførelse. Gulvsluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaring. Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere slukets tilstand og eventuelt tilhørende membranløsning.

Bad/WC på hybelleilighet 7D (U0102) i kjeller/underetasje.

Badet er innredet med standard baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, samt veggmontert avtrekksvifte.

Registrerte avvik:

Dør går tregt og mangler tilluftsspalte. Det er feil fall på gulv mot sluk og registrert bom i flere gulvfliser. Ingen synlig tettesjikt/membran rundt rørgjennomføringer. Gulvsluk hadde ikke tilgjengelighet ved befaring; ytterligere undersøkelser anbefales.

Bad/WC på leilighet 7A (H0101) i 1. etasje.

Badet er innredet med standard baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin samt veggmontert avtrekksvifte.

Registrerte avvik:

Baderommet betraktes som utgått på dato og vurderes som modent for full rehabilitering. Døren går tregt og mangler tilluftsspalte. Det er feil fall på gulv mot sluk og registrert bom i flere gulvfliser. Flere veggfliser er løsnet. Baderomsinnredningen er fuktskadd/utsvelt. Speillys er defekt.

Bad/WC på leilighet 7B (H0102) i 1. etasje.

Badet er innredet med enkel baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin samt veggmontert avtrekksvifte.

Registrerte avvik:

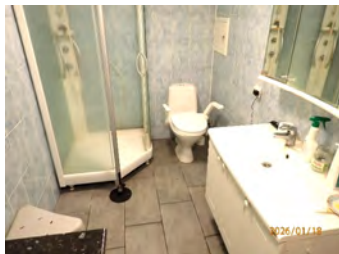
Døren går tregt og mangler tilluftsspalte. Det er dels feil fall på gulv mot sluk, registrert bom i flere gulvfliser og mangelfull tetting mot dørterskel. Baderomsinnredningen er noe utsvelt i nedkant. Gulvsluk hadde ikke tilgjengelighet ved befaring, og ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke slukets tilstand og membranløsning.

Bad/WC på leilighet 7B (H0201) i 2. etasje.

Badet er innredet med enkel baderomsinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og veggmontert lufteventil.

Registrerte avvik:

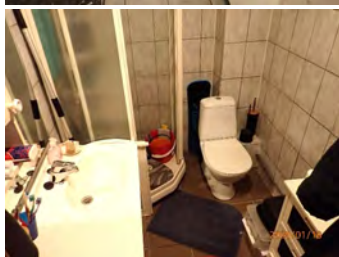
Baderommet er utgått på dato og vurderes som helhetlig modent for rehabilitering.



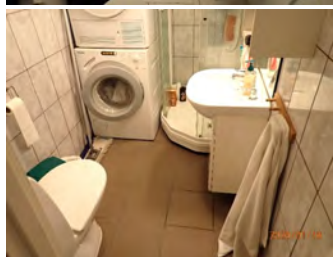
Bad/WC 7C (U0101).



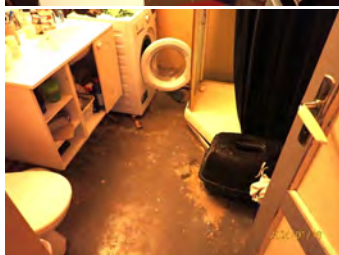
Bad/WC 7D (U0102).



Bad/WC 7A (H0101).



Bad/WC 7B (H0102).



Bad/WC 7B (H0201).

Ventilasjon primæranlegg

Naturlig ventilering.

Elektrisk primæranlegg

I felles trapperom i 1. etasje er det plassert et elektrisk skap med strømmålere for boenhetene. Alle boenheter er utstyrt med egen elektrisk fordelingstavle/sikringsskap med jordfeilautomater. Det bemerkes at kursfortegnelse mangler delvis.

Installasjonen består av både skjult og åpen føring. Belysningen omfatter taklamper, spotbelysning og eldre lysarmaturer med lysstoffrør. Disse bør vurderes utskiftet til LEDarmaturer.

Det elektriske anlegget i boenhetene og fellesarealer er ikke kontrollert i forbindelse med taksten, og det presiseres at takstmann ikke utfører elkontroll.

På generelt grunnlag anbefales det at anlegget gjennomgår en faglig vurdering av autorisert elektriker eller lokalt eltilsyn for å sikre at installasjonen er i forskriftsmessig stand.



Felles el. skap med strømmålere.



Type el. fordelingstavle/sikringsskap som er i boenhetene.



Type el. fordelingstavle/sikringsskap som er i boenhetene.

Elektrisk varmeanlegg

I kjeller/underetasje er oppvarming basert på elektrisk gulvvarme, samt noen panelovner i enkelte rom. I øvrige etasjer er oppvarming hovedsakelig basert på elektriske panelovner.

Piper og ildsteder

Piper

Bygningen har to murte teglpipe over tak, begge med helbeslag. Pipen på vestsiden er ikke i drift. På kaldloftet er det registrert fuktmerker på treverk mot pipe samt sotvannmerker på pipekonstruksjonen.

Det er ikke montert feierplattformer, og takstigen ligger løs. Feiervesenet krever at takstige og feierplattform er forskriftsmessig montert før feie- og kontrollarbeid kan utføres. Piper er kun visuelt observert ved befarings; full faglig kontroll må utføres av feier.

Ildsted leilighet H0102 (1. etasje)

Det bemerkes at ildfast plate under vedovnen ikke tilfredsstillende forskriftskrav; golvplaten skal ha minimum 30 cm utstikk foran fyringsåpningen.

Helbeslag over tak.



Pipe vestre side loftetasje.



Pipe østre side loftetasje.



Vedovn i leilighet 1. etg. (H0102).



Vedovn i leilighet 2. etg. (H0201).

Andre forhold:

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Fellesarealene fremstår som nedslitte og har et betydelig vedlikeholdsbehov. Det er også registrert omfattende behov for rehabilitering i følgende boenheter leilighet 7A (H0101) 1. etasje og leilighet 7B (H0201) 2. etasje. Samlet vurderes både fellesarealer og de nevnte leilighetene å ha et stort og påregnelig vedlikeholds og oppgraderingsbehov.

Registrerte avvik ved befarings

1. Utvendig

Sprekkdannelser i støpt plate

Det er registrert sprekker i den støpte platen langs kjelleretasjen. Skadene antas å skyldes setninger eller telespreng. Tiltak må påregnes.

Grunnmursplast

Grunnmursplast på kjellermur og i lysgrav har synlige mangler. Plastduken er ikke avsluttet med tettlist i topp, og deler av duken ligger løst eller er utilstrekkelig festet. Mangelfull utførelse kan medføre redusert drenerende effekt og økt risiko for fuktpåvirkning mot kjellerveggen. Tiltak anbefales.

Sprekker i kjellermur

Det er synlige og tidligere innpussede sprekker i kjellermur på øst- og sørsiden. Sprekkene vurderes å ha sammenheng med bevegelser i bygningen (fall mot sør). Videre overvåkning anbefales.

Manglende musebånd og forhold ved kledning

Det er ikke montert musebånd i overgangen mellom bordkledning og kjellermur. Bordkledningen er av nyere dato, men fremstår malingsslitt på enkelte partier. Det påmonterte taket over ytterdøren har mangelfull innfesting, og bevegelser i konstruksjonen har medført at deler av kledningen er presset noe ut fra vegg. Vindspærren bak kledningen kan ikke vurderes sikkert uten inngrep, men det er ikke registrert tegn til skade. Utbedring av innfesting og overflatebehandling anbefales.

Ytterdører og vinduer innpussing og tetthet

Ytterdører og vinduer i kjelleretasjen er ikke innpusset. Det er synlig og ubeskyttet byggskum rundt karmene. Manglende pussing/fuging øker risikoen for fuktopptak, luftlekkasjer og redusert bestandighet i overgangene. Tiltak anbefales.

Ytterdører funksjon og slitasje

Alle ytterdører går tregt og må justeres. Begge ytterdørene i 1. etasje fremstår slitt/vannskadd og vurderes som moden for utskifting. Terrassedører også noe skadd.

Taktekking av skiferstein

Taktekkingen består av eldre skiferstein, antatt opprinnelig fra byggeår. Det er utbredt mosegroing, og flere skiferheller ligger løst eller med redusert innfesting. Tekkingens funksjonelle levetid vurderes som nær opp til utløpt, og tiltak som omteking eller full utskifting må påregnes i nær fremtid for å opprettholde tilfredsstillende vær- og vannbestandighet.

Terrasse over underliggende støpt plate

Terrassen er oppført med OSBplater og papptekking, med bjelker og terrassebord lagt direkte oppå papptekket. Det er registrert lekkasjer som har medført vannskader og svekkelser i OSBplatene i himlingen under. Terrassebjelkene mangler stormanker, noe som reduserer konstruksjonens stabilitet. Forholdene indikerer mangelfull tetting og drenering. Utbedring av terrassedekke, montering av stormanker og utskifting av skadet materiale anbefales.

2. Innvendig

Leiligheter generell tilstand

Leilighet 7A (H0101) i 1. etasje og leilighet 7B (H0201) i 2. etasje har omfattende bruksslitasje og vurderes som modne for rehabilitering.

Skjeggkre

I hybelleilighet 7D (U0102) ble det observert skjeggkre på bad/WC ved befarings.

Muggskader

I leilighet 7A (H0101) er det registrert muggskader på yttervegger i stue ved sørvestre hjørne, trolig som følge av frostgjennomslag.

Skjevheter i etasjeskillere

Det er registrert store skjevheter i hele bygningens gulv/etasjeskillere, med fall fra nord mot sør.

Ifølge opplysninger ved befaring har skjevhetene gradvis forverret seg over flere år. Årsaken er ukjent.

Henviſning til øvrige avsnitt

For nærmere beskrivelse av forhold knyttet til de enkelte registrerte avvik, vises det til respektive kapitler for bygningsmessige konstruksjoner.

Behov for ytterligere undersøkelser

For en grundigere gjennomgang anbefales det å utføre en tilstandsrapport.

4 Verdigrunnlag

4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

Leiekontrakter/markedsleie:

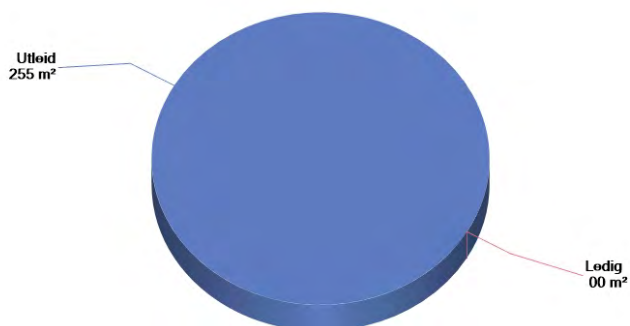
Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Flermannsbolig											
-Hybelleilighet - U0101											
Samlet leie for hele bygget ved alt utleid	Kjeller/underetasje	41 m²	82 200	2 005	2/2026	8/2026	100	2 005	82 205	9/2026	100
-Hybelleilighet - U0102											
Samlet leie for hele bygget ved alt utleid	Kjeller/underetasje	34 m²	82 200	2 418	2/2026	8/2026	100	2 418	82 212	9/2026	100
-Leilighet - H0101											
Samlet leie for hele bygget ved alt utleid	1. etasje	44 m²	79 860	1 815	2/2026	8/2026	100	1 815	79 860	9/2026	100
-Leilighet - H0102											
Samlet leie for hele bygget ved alt utleid	1. etasje	44 m²	79 860	1 815	2/2026	8/2026	100	1 815	79 860	9/2026	100
-Leilighet - H0201											
Samlet leie for hele bygget ved alt utleid	2. etasje	92 m²	87 000	946	2/2026	8/2026	100	946	87 032	9/2026	100
Sum:			411 120						411 169		
Total:			411 120						411 169		

Bransjer/leiekontrakter:

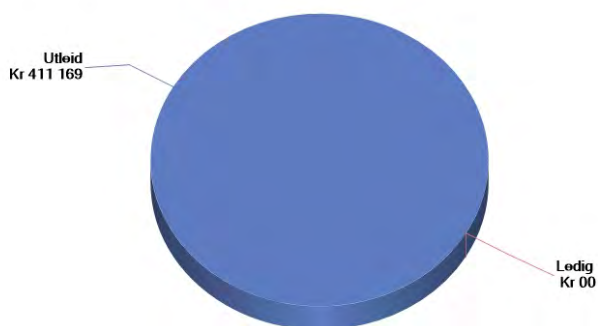
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
Flermannsbolig											
-Boligutleie											
Samlet leie for hele bygget ved alt utleid	2. etasje	92 m²	87 000	946	2/2026	8/2026	100	946	87 032	9/2026	100
Samlet leie for hele bygget ved alt utleid	Kjeller/underetasje	41 m²	82 200	2 005	2/2026	8/2026	100	2 005	82 205	9/2026	100
Samlet leie for hele bygget ved alt utleid	1. etasje	44 m²	79 860	1 815	2/2026	8/2026	100	1 815	79 860	9/2026	100
Samlet leie for hele bygget ved alt utleid	1. etasje	44 m²	79 860	1 815	2/2026	8/2026	100	1 815	79 860	9/2026	100
Samlet leie for hele bygget ved alt utleid	Kjeller/underetasje	34 m²	82 200	2 418	2/2026	8/2026	100	2 418	82 212	9/2026	100
Sum:			411 120						411 169		
Total:			411 120						411 169		

Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



Inntekter/markedsleie for utleide/ledige arealer inkl. andre objekter



4.2 Beskrivelse av eiendomsmarkedet

Utleiepriser

Det foreligger to leiekontrakter med Hemnes kommune v/ flyktningetjenesten for hybelleiligheter i kjelleretasjen. For øvrige utleieforhold er det ikke mottatt leiekontrakter.

Opplyste leieinntekter:

Kjelleretasje

U0101: kr 6 850 pr. mnd. (kontraktfestet, oppsigelsestid 6 mnd.)

U0102: kr 6 850 pr. mnd. (kontraktfestet, oppsigelsestid 6 mnd.)

1. etasje

H0101: kr 6 655 pr. mnd. (kontrakt ikke mottatt)

H0103: kr 6 655 pr. mnd. (ingen leieforhold registrert ved befarings; leie er stipulert)

2. etasje

H0201: kr 7 250 pr. mnd. (kontrakt ikke mottatt)

Samlet/stipulert månedlig leie: kr 34 260,-

Samlet årlig leie: kr 411 120,-.

4.3 Inntekter/kostnader

Inntekter						
Areatype	Kontrakter			Markedsleie		
	m ²	Kr./m ²	Pris/år	m ²	Kr./m ²	Markedsleie pr år
Hybelleilighet - U0101	41	2 005	82 200	41	2 005	82 205
Hybelleilighet - U0102	34	2 418	82 200	34	2 418	82 212
Leilighet - H0101	44	1 815	79 860	44	1 815	79 860
Leilighet - H0102	44	1 815	79 860	44	1 815	79 860
Leilighet - H0201	92	946	87 000	92	946	87 032
Sum	255		411 120	255		411 169

Inntektsoverskudd			
Inntekter (overført)			411 169
Tap ved ledighet, 8%			32 894
Normale eierkostnader, årlig			
Kommunale avgifter for 2026		26 430	
Renovasjon for 2026		20 551	
Forsikring for 2026		45 722	
Festeavgift for 2026		5 835	
Adminstrasjon og vedlikehold (398 m ² BTA x kr. 320)		127 360	225 898
Eiendommens inntektsoverskudd			152 377

5 Verdisetting

5.1 Tomteverdi

Verdi tomt

Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 391,9 m²

Sum areal: 391,9 m²

Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 300 000

Verdi tomt: 300 000

5.2 Teknisk verdi

Metode: Byggekostnadene er beregnet til hva det ville koste å føre opp et tilsvarende bygg i dag eksklusiv mva. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastningen og reguleringsbestemmelsene. I begrepet "normale tomtekostnader" ligger også verdi av eventuell andel fellesareal, samt markedstilpasning for beliggenhet/attraktivitet. Det er foretatt en reduksjon på grunn av byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet og tekniske anlegg. For kurante næringseiendommer forekommer det ofte avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjonen.

Flermannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 12 500 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 8 050 000

Sum teknisk verdi – Flermannsbolig 4 450 000

Sum teknisk verdi bygninger 4 450 000

5.3 Nettokapitalisering

Metode: Realrente risiko omhandler risiko knyttet til renter og inflasjon. Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,25 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,25 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,25 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)	152 377
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi, beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 152 377) når realrenten er 8,00%	1 904 719
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:	1 904 719
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):	1 900 000

5.4 Kontantstrømsanalyse

Metode: Kontantstrømanalysen er en analyse av kontantstrømmen i eiendommen over en 10-års periode. Verdien fremkommer med bakgrunn i påstående leieinntekter, korrigert for normale markedsleier ved kontraktens utløp.

Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	4,25 %
- Inflasjon:	2,00 %
Realrente, avrundet:	2,25 %
Objektrisiko	1,50 %
Markedsrisiko	1,00 %
Eiendomsrisiko	2,00 %
Renteglidning	1,25 %
Realavkastningskrav:	8,00 %

Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	225 898	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	8,00 %		År:	2026
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	2
Diskontert rente:	10,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,00 %			
Kostnadsutvikling:	2,00 %			
Generell ledighet:	8,0 %	F.o.m. år: 2026		

År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2026	376 876	207 073		30 150	139 653	139 653
2027	419 392	230 416		33 551	155 425	141 295
2028	427 780	235 024		34 222	158 534	131 019
2029	436 336	239 725		34 907	161 704	121 491
2030	445 063	244 519		35 605	164 938	112 655
2031	453 964	249 410		36 317	168 237	104 462
2032	463 043	254 398		37 043	171 602	96 865
2033	472 304	259 486		37 784	175 034	89 820
2034	481 750	264 676		38 540	178 535	83 288
2035	491 385	269 969		39 311	182 105	77 230
2036	41 768	22 947		3 341	15 479	5 968
Nåverdi av resultat, sum:						1 103 746

Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:

Nåverdi av restverdi:

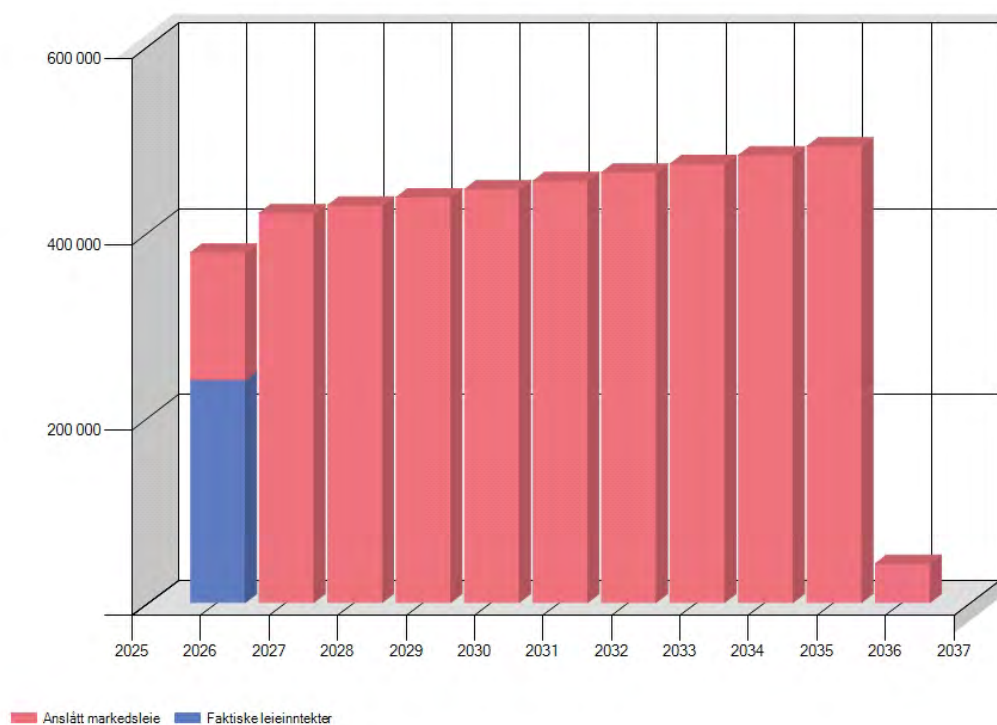
Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	2 321 841
	895 170
1 103 746	1 998 917

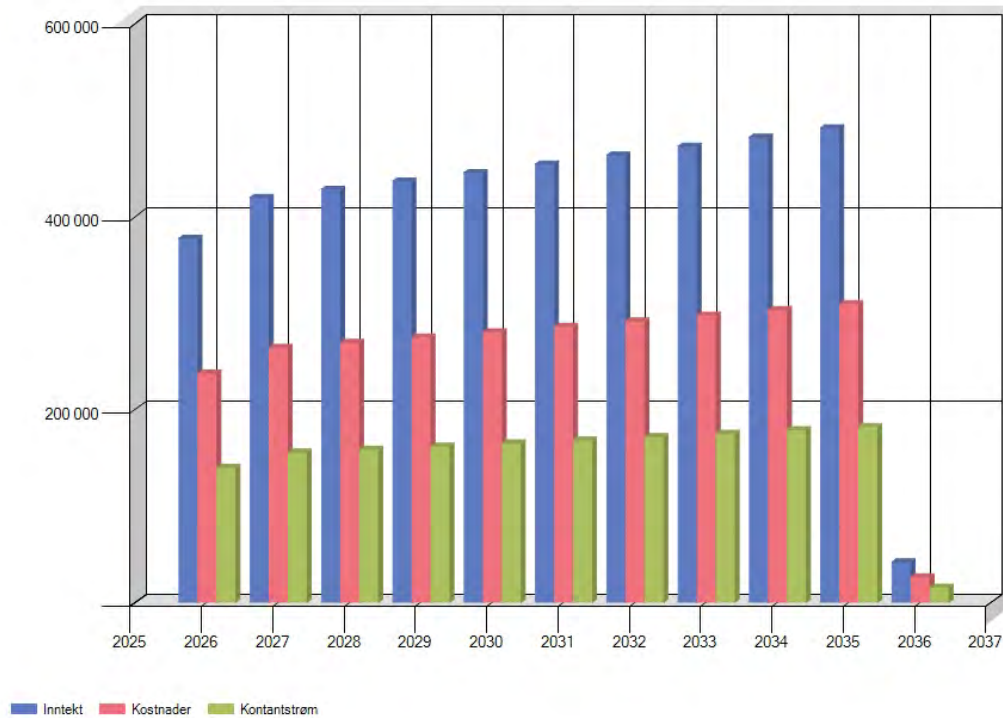
Korreksjoner med engangsbetrag for utbyggingspotensiale etc.

Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):	1 103 746	1 998 917
--	------------------	------------------

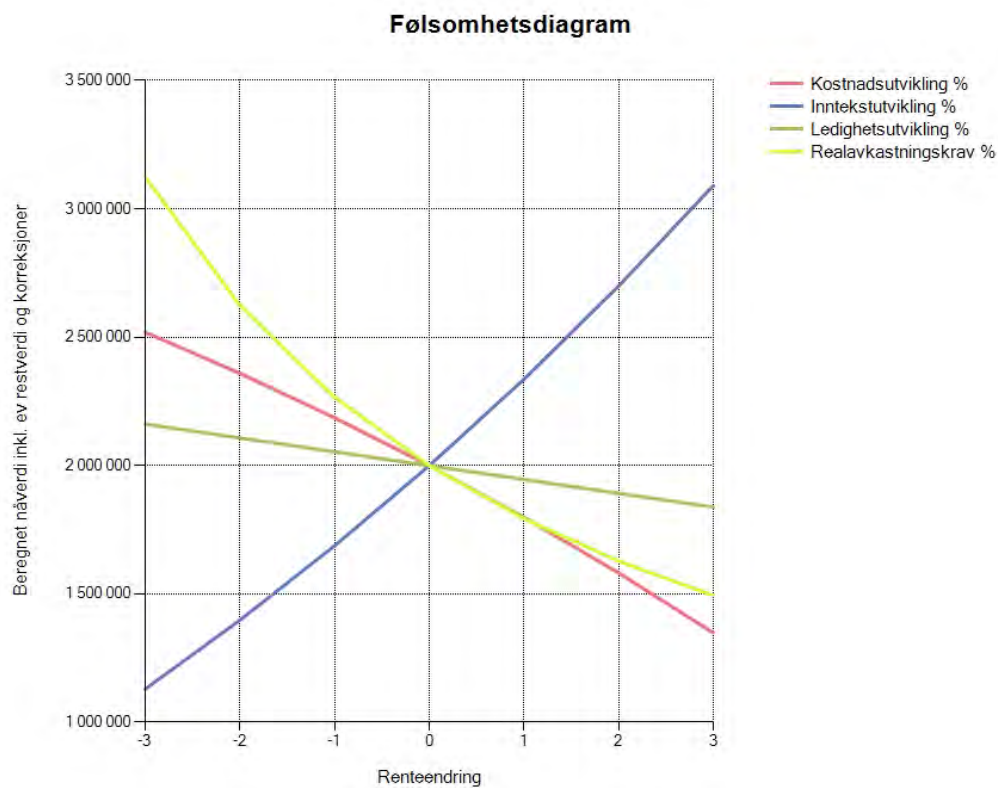
Leieinntekter og anslått markedsleie



Inntekter, kostnader og kontantstrøm



5.5 Følsomhetsanalyse



6 Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Fasade mot nordvest.



Fasade mot nordøst.



Fasade mot sørøst.



Fasade mot sørvest.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 65, Bruksnummer 1, Festenummer 131 i 1832 HEMNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

21.08.2025 kl. 10.34

Oppdatert per

21.08.2025 kl. 10.34

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2010/994864-1/200 16.12.2010 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 1 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
HÅGENSEN EIENDOM AS
ORG.NR: 993 095 710

Påtegning til hjemmel:

2025/138634-1/200 05.02.2025 **TVANGSSALG BESLUTTET**
21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL FESTE 2010/994864-1/200
GJELDER: **HÅGENSEN EIENDOM AS**
ORG.NR: 993 095 710
TINGRETT: Helgeland
SAKSNR: 24-144870TVA-THEL/TMRA

2025/640317-1/200 06.06.2025 **KONKURS**
09:53
GJELDER: HJEMMEL TIL FESTE 2010/994864-1/200
GJELDER: **HÅGENSEN EIENDOM AS**
ORG.NR: 993 095 710
BOSTYRER: WRIGHT PETER
Saksnr:25-067456KON-THEL/TMRA
ELEKTRONISK INNSENDT

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/640317-1 KONKURS

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1925/900039-2/72 18.07.1925	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 0 år ÅRLIG AVGIFT NOK 260 PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1990/4824-1/72 02.08.1990	** NYE VILKÅR
2000/5623-3/72 26.10.2000	** NYE VILKÅR - FESTE Årlig festeavgift: 1000 Bestemmelser om regulering av leien
2017/826618-2/200 01.08.2017 21:00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT GJELDER FESTE RETTIGHETSHAVER: KNR: 1832 GNR: 65 BNR: 1 FNR: 145
2021/503571-1/200 29.04.2021 14:42	UTLEGGSFORRETNING GJELDER FESTE Avholdt dato: 29.04.2021 kl.:14:30 Beløp: NOK 62 777 Prosessfullmektig: HATTFJELLDAL KOMMUNE ORG.NR: 944 716 904 Saksøker: HATTFJELLDAL KOMMUNE ORG.NR: 944 716 904 Saksøkt: HÅGENSEN EIENDOM AS ORG.NR: 993 095 710 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2021/1219957-1/200 01.10.2021 10:53	UTLEGGSFORRETNING GJELDER FESTE Avholdt dato: 01.10.2021 kl.:10:49 Beløp: NOK 63 645 Prosessfullmektig: HATTFJELLDAL KOMMUNE ORG.NR: 944 716 904 Saksøker: HATTFJELLDAL KOMMUNE ORG.NR: 944 716 904 Saksøkt: HÅGENSEN EIENDOM AS ORG.NR: 993 095 710 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2023/132328-1/200 06.02.2023 11:53	UTLEGGSFORRETNING GJELDER FESTE Avholdt dato: 06.02.2023 kl.:11:36 Beløp: NOK 101 459 Prosessfullmektig: HATTFJELLDAL KOMMUNE ORG.NR: 944 716 904 Saksøker: HATTFJELLDAL KOMMUNE ORG.NR: 944 716 904 Saksøkt: HÅGENSEN EIENDOM AS ORG.NR: 993 095 710 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2024/1356146-1/200 23.04.2024 12:31	UTLEGGSFORRETNING GJELDER FESTE Avholdt dato: 23.04.2024 kl.:12:22

Beløp: NOK 166 235
Prosessfullmektig: HATTFJELLDAL KOMMUNE
ORG.NR: 944 716 904
Saksøker: HATTFJELLDAL KOMMUNE
ORG.NR: 944 716 904
Saksøkt: HÅGENSEN EIENDOM AS
ORG.NR: 993 095 710
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2063971-1/200 08.10.2024 **UTLEGGSFORRETNING**
11:58

GJELDER FESTE
Avholdt dato: 08.10.2024 kl.:09:00
Beløp: NOK 7 024
Prosessfullmektig: STATENS INNKREVINGSSENTRAL
ORG.NR: 971 648 198
Saksøker: SKATTEETATEN
ORG.NR: 974 761 076
Saksøkt: HÅGENSEN EIENDOM AS
ORG.NR: 993 095 710
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/421655-1/200 14.04.2025 **UTLEGGSFORRETNING**
09:59

GJELDER FESTE
Avholdt dato: 14.04.2025 kl.:09:56
Beløp: NOK 55 276
Prosessfullmektig: HATTFJELLDAL KOMMUNE
ORG.NR: 944 716 904
Saksøker: HATTFJELLDAL KOMMUNE
ORG.NR: 944 716 904
Saksøkt: HÅGENSEN EIENDOM AS
ORG.NR: 993 095 710
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1997/6030-1/72 18.11.1997 **GRENSEJUSTERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 65, Bruksnr 1, Festenr 131	Kommune:	1832 Hemnes
Adresse:		Grunnkrets:	102 Lapphella-Skjæran
Veiadresse:	Torggata 7 A, gatenr 1003 8640 Hemnesberget	Valgkrets:	5 Hemnesberget
Oppdatert:	05.04.2013	Kirkesogn:	10030501 Hemnes
		Tettsted:	7621 Hemnesberget
Veiadresse:	Torggata 7 B, gatenr 1003 8640 Hemnesberget		
Oppdatert:	05.04.2013		
Veiadresse:	Torggata 7 C, gatenr 1003 8640 Hemnesberget		
Oppdatert:	13.06.2025		
Veiadresse:	Torggata 7 D, gatenr 1003 8640 Hemnesberget		
Oppdatert:	13.06.2025		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.02.1963	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	391,9 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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	20.08.2024	Berørt	1832/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.08.2024	Berørt	1832/65/1/131	0,0
			Berørt	1832/65/1/145	0,0
			Berørt	1832/65/1/450	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	19.08.2024	Avgiver	1832/65/1/145	-0,5
	Matrikkelført:	25.09.2024	Berørt	1832/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1832/65/1/131	0,0
			Mottaker	1832/65/1/450	0,4

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torggata 7 A		Bolig	68,0	Kjøkken	3	1	1
Torggata 7 B	H0102	Bolig	68,0	Kjøkken	2	1	1
Torggata 7 B	H0201	Bolig	120,0	Kjøkken	4	1	1
Torggata 7 C		Bolig	47,0	Kjøkken	1	1	1
Torggata 7 D		Bolig	47,0	Kjøkken	1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	350,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	350,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5
Bygningsnr:	188221289			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		94,0		94,0				
H01	2		104,0		104,0				
H02	1		104,0		104,0				
H03			48,0		48,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1832 - HEMNES
Gårdsnummer: 65
Bruksnummer: 1
Festenummer: 131

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.08.2025 kl. 11:43

Produsert av: Kjetil Sjøvik

Attestert av: Hemnes kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Festegrunn
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	07.02.1963
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 65 / 1 / 131	391,9 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		933730077	ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS		Postboks 535 Sentrum 105 OSLO	1 / 1
Fester		993095710	HÅGENSEN EIENDOM AS		Krøtabakken 17 8614 MO I RANA	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7345588	437283		391,9 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	20.08.2024				1832sjk 20.08.2024
Annen forretningstype	2024/1425				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1832 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1832 - 65/1/131	0	
		Berørt	1832 - 65/1/145	0	
		Berørt	1832 - 65/1/450	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Grensejustering	19.08.2024				1832sjk 25.09.2024
Oppmålingsforretning/grensejustering	2024/1425				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1832 - 65/1/145		-0,5
		Mottaker	1832 - 65/1/450		0,4
		Berørt	1832 - Mnr mangler		0
		Berørt	1832 - 65/1/131		0

Landmålnummer	Navn
000007	Kjetil Sjøvik

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Torggata	1003	7A		Grunnkrets 0102 Lapphella-Skjæran Stemme-krets: 5 HEMNESBERGET Kirkesokn: 10030501 Hemnes Postnr.område: 8640 HEMNESBERGET Tettsted: 7621 Hemnesberget	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7345595	437278		
Vegadresse	Torggata	1003	7B		Grunnkrets 0102 Lapphella-Skjæran Stemme-krets: 5 HEMNESBERGET Kirkesokn: 10030501 Hemnes Postnr.område: 8640 HEMNESBERGET Tettsted: 7621 Hemnesberget	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7345596	437286		
Vegadresse	Torggata	1003	7C		Grunnkrets 0102 Lapphella-Skjæran Stemme-krets: 5 HEMNESBERGET Kirkesokn: 10030501 Hemnes Postnr.område: 8640 HEMNESBERGET Tettsted: 7621 Hemnesberget	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7345589	437280		
Vegadresse	Torggata	1003	7D		Grunnkrets 0102 Lapphella-Skjæran	Nei

EUREF89 UTM Sone 33
7345590 437288

Stemmelekrets: 5 HEMNESBERGET
Kirkesokn: 10030501 Hemnes
Postnr.område: 8640 HEMNESBERGET
Tettsted: 7621 Hemnesberget

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 221 289	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig:	350	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:
Nord: 7345594 Øst: 437284	Bruksareal totalt:	350	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder: Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0			
Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					
Annen oppvarming					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	0	48	0	48	0	0	0	0	0
H02	1	104	0	104	0	0	0	0	0
H01	2	104	0	104	0	0	0	0	0
U01	2	94	0	94	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1003 Torggata 7 A	H0101	Bolig	68	3	Kjøkken	1	1	65/1/131
1003 Torggata 7 B	H0102	Bolig	68	2	Kjøkken	1	1	65/1/131
1003 Torggata 7 B	H0201	Bolig	120	4	Kjøkken	1	1	65/1/131
1003 Torggata 7 C	U0101	Bolig	47	1	Kjøkken	1	1	65/1/131
1003 Torggata 7 D	U0102	Bolig	47	1	Kjøkken	1	1	65/1/131

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	993095710	HÅGENSEN EIENDOM AS		Krøtabakken 17 8614 MO I RANA

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

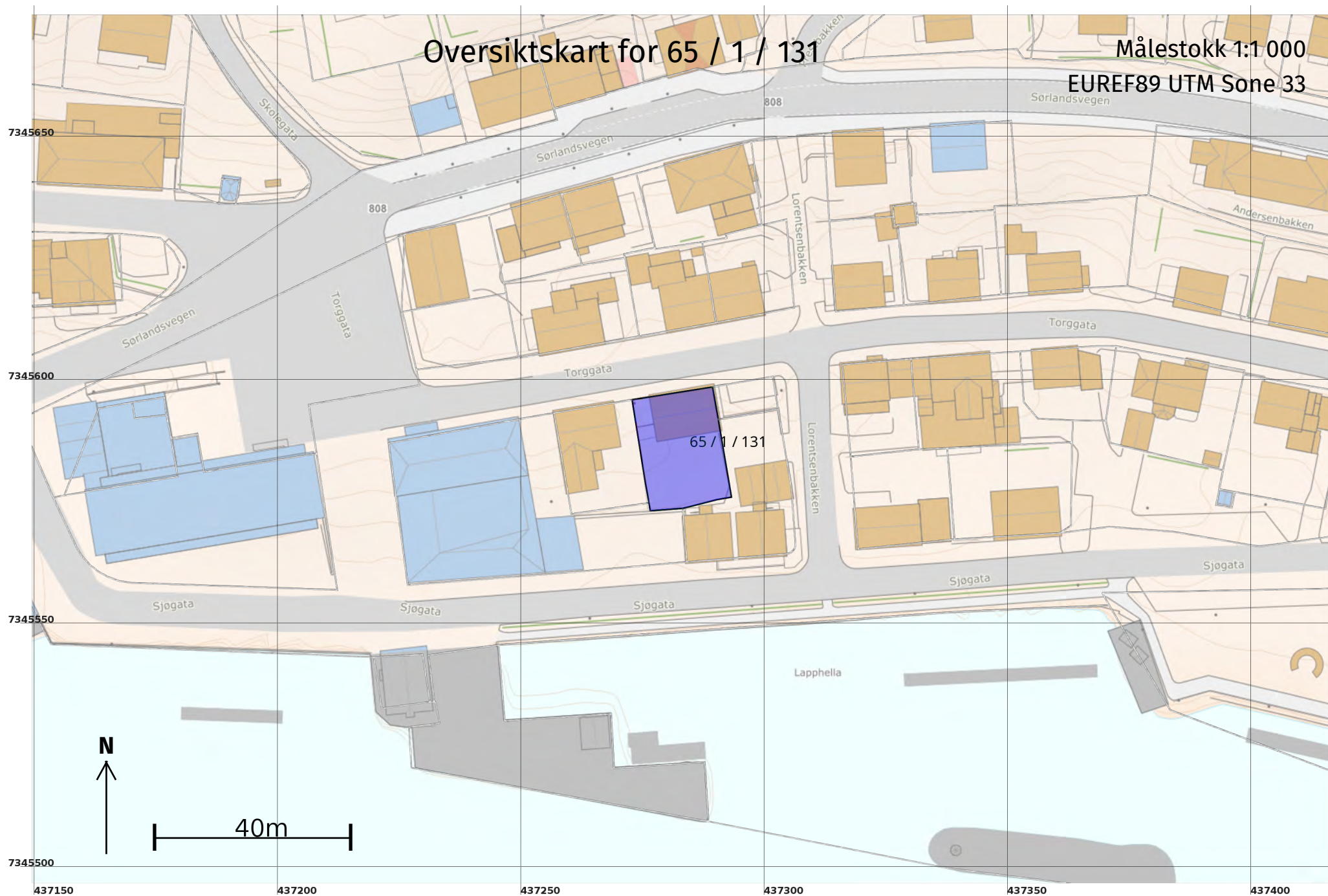
Bygningsnr:	188 221 289	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7345594 Øst: 437284	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Ombygging	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått: 11.11.2010
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

Bruksenheter

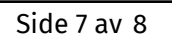
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	65/1/131

Oversiktskart for 65 / 1 / 131

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33



Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 391,9

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

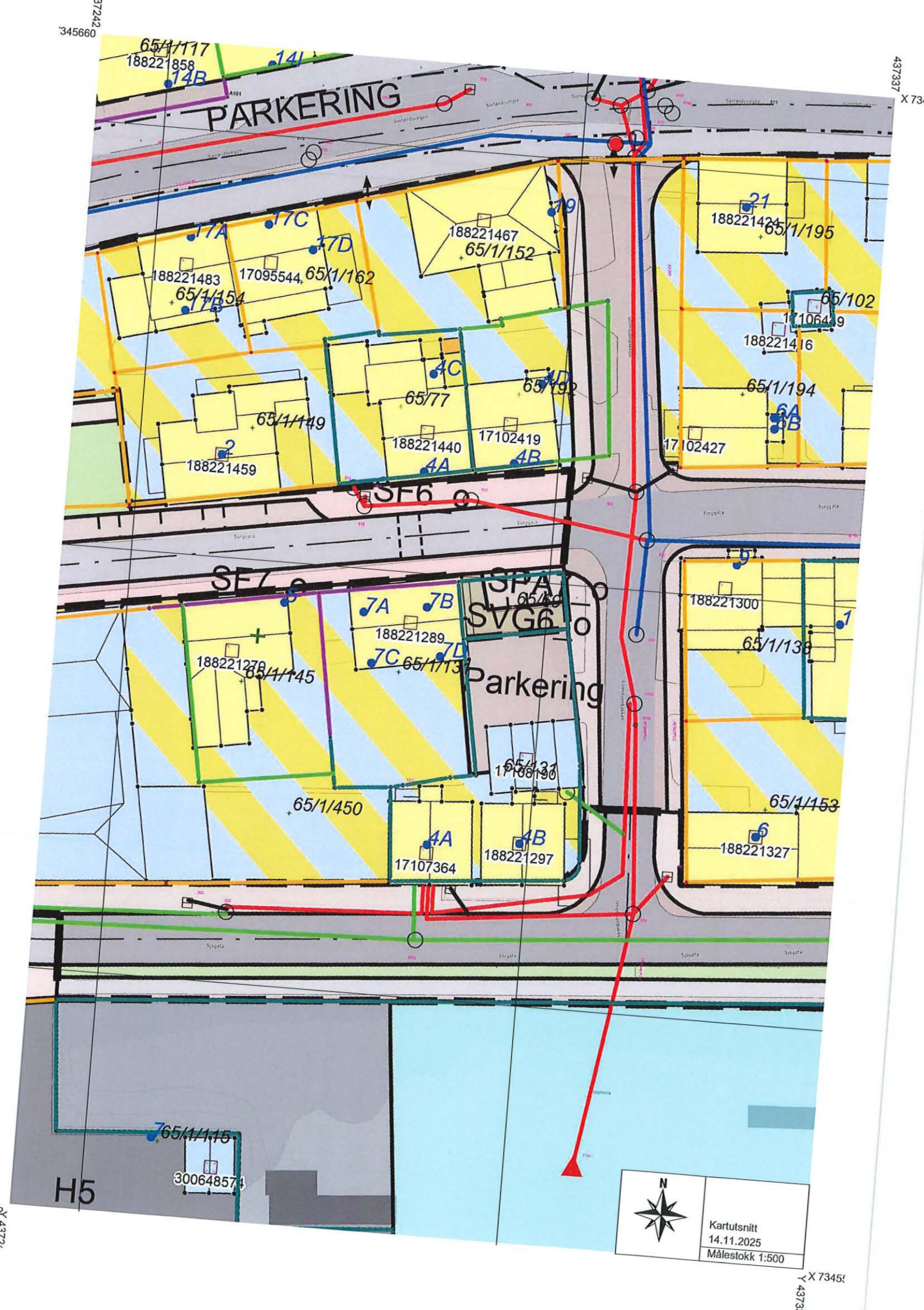
Nord: 7345588

Øst: 437283

Grensepunkt / Grenselinje

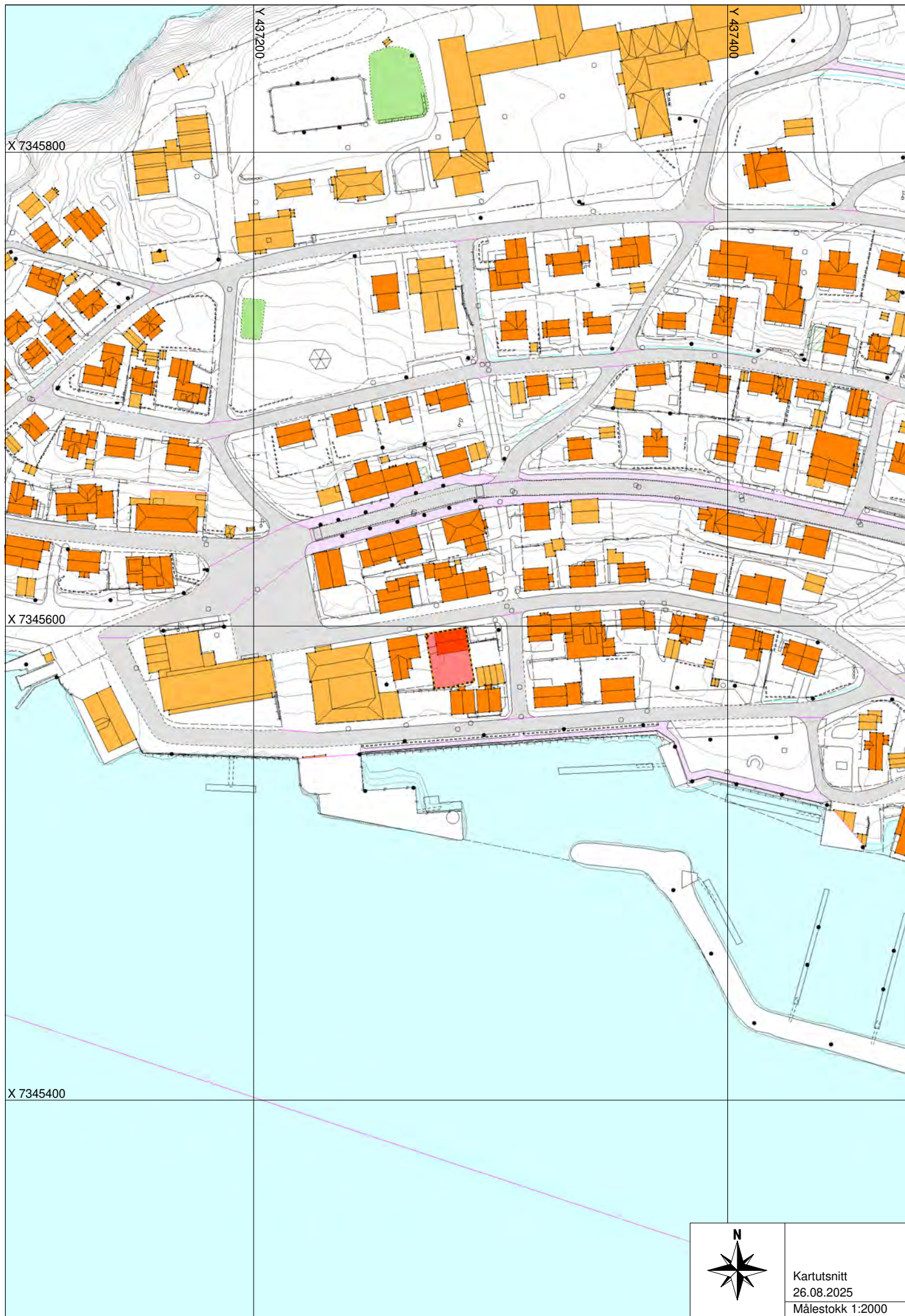
Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7345573,87	437276,49	Jord 1,66	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7345575,51	437276,20	Asfaltspiker 4,30		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
3	7345579,74	437275,47	Umerket 17,14		10 Terrengmålt	13	
4	7345596,67	437272,76	Umerket 16,73		69 Beregnet	100	
5	7345599,32	437289,28	Umerket 6,83		10 Terrengmålt	13	
6	7345592,59	437290,43	Umerket 16,17		10 Terrengmålt	13	
7	7345576,65	437293,14	Jord 2,98	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
8	7345576,15	437290,20	Jord 5,77	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
9	7345574,78	437284,59	Jord 1,47	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
10	7345574,43	437283,16	Jord 6,69	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	





Kartutsnitt
26.08.2025
Målestokk 1:1000



4.5.2007 1947

le 18/7-1925
18-304

1318



11

Dagbok nr. 14-130
Rana sorenskriverembete

KONTRAKT.

Dagbok nr. 4421963
Rana sorenskriverembete

RANA SORENSKRIVER
001134-5 8.11.63

Undertegnede sogneprest bortfester herved under forbehold av
Kirkedepartementets approbasjon til

389,3 m² Byggesaker Johan Mathisen
en ca. (289 m²) Str. parsell av Hemnes prestegård gårds nr. 65 bruks nr. 1

26 JUL 1990

Parsellen, som bortfestes i den stand, hvori den for tiden befinnes og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og arealer, for hvis rigtighet det offentlige dog ikke overtar noget ansvar:

den ligger i Kortet II mot nord og hos form som
paa side side vint



SORENSKRIVER
14-1-63

DAGBOKFØRT
02 AUG 90 04620
SORENSKRIVEREN I
RANA

Bortfestningen skjer forøvrig på følgende vilkår:

1. Festetiden er 99 — ni og nitti — år regnet fra 1. juli 1924
2. For festet erlegges en årlig avgift av kr. 43 som betales til sognepresten

sum måtte bli bemyndiget til å innkreve avgiften, — innen kalenderaarets utgang.
Elterat 25 år av festetiden er forløpet, kan presten og det offentlige, hvis forholdet ikke ordnes ved overenskomst som approberes av Kirkedepartementet, forlange avholdt skjønn til bestemmelse om hvorvidt og — i tilfelle — til hvilket beløp den årlige festeavgift bør forhøies. Festerens egne foranstaltninger — f. eks. opdyrkning eller andre forbedringer av parsellen — skal ikke regnes med i grunnlaget for forhøielsen, men kun forhold av annen art som f. eks. verdauk på grunn av bedre kommunikasjoner eller andre samfunnsforanstaltninger etc.

Skjønnnet ågis med bindende virkning av 2 uvillige menn, opnevnt av vedkommende opnevnelssmyndighet, som hvis mennene ikke blir enige, også opnevner en opmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av presten og festeren med en halvpart av hver. På samme måte kan der kreves forholdt når 50 og 75 år av festetiden er forløpet eller når festeretten med departementets samtykke overgår til andre enn festerens bo eller arvinger, jfr. post 7 nedenfor.

I særlige tilfelle, hvor grunnverdien antas å være vesentlig mindre enn ved festets inngåelse eller andre særlige omstendigheter antas å foreligge, kan departementet ansøkes om nedsettelse av den årlige avgift inntil videre.

3. I festet medfølger ingen rett utenfor parsellen medmindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
4. Parsellens innhegning (opførelse og vedlikehold av forsvarlig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for prestegården.

Parsellen som må være bebygget innen 3 — tre — år fra nærværende kontrakts approbasjon må ikke bebygges på en skjæmmende eller for naboeiendom generende måte. Intet hus må påføres paa parsellen i mindre avstand fra gate enn avsatt på den ved kongelig resolusjon av 22 februar 1925 approberede reguleringsplan for Hemnesberget. På parcellen eller i de på denne opførte hus må det ikke avholdes offentlig forlystelse, likesom der ikke må foregå salg eller utskjenkning av berusende drikke.

5. Til sikkerhet for avgiftens riktige erleggelse har prestegården 1ste prioritets pante rett i de på parsellen opførte eller opføres hus og anlegg.

For lån eller bidrag av det offentlige vikes dog prioritett med optrinsrett etter vedkommende eller bidrag hvorhos også i andre tilfelle — på særskilt andragende derom — 1ste prioritets pante rett for avgiften kan fratelles, når departementet finner å kunne samtykke deri.

6. Undlatelse av å erlegge den årlige avgift innen 3 — tre — måneder etter forfalltid eller undlatelse av parcellens bebyggelse innen den i post 4 neynte frist likesom misligholdelse av nogen annen av

Kirke- og undervisningsdepartementet
Kirkeavdelingen
11. 8. 1925
Arbeidsbyrå

Kallstova, fol. 205, 225 (regul.),

140

R1

K14 1033

8

denne kontrakts bestemmelser medfører rett for det offentlige til å erklære festet forbrutt og kreve nærværende festekontrakt avlest. Hvorvidt misligholdelse foreligger, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn overensstemmende med post 2.

Festet skal ikke ved dom, eksekusjon eller lignende kunne overføres til andre, idet kontrakte er ophevet og festet ophørt i tilfelle av at der foretas sådanne rettsforløringer mot festeren, når disse også angår festeretten.

Festet kan iøvrig ikke opheves eller opsies innen festetidens utløp, medmindre der med departementets godkjennelse treffes overenskomst herom.

7. De festeren ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger og kan også overdras til andre hvis departementet samtykker heri. Overdragelse av festeretten til parsellen eller nogen del av denne eller fremleie er ugyldig uten sådant samtykke.

8. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler der ikke presten eller det offentlige nogen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller nogen erstatning for utførte forbedringer, hvorimot parsellen, for såvidt der ikke treffes annen overenskomst (f. eks. om parsellens bortleste til ny eier av husene), kan forlanges ryddiggjort av festeren innen 4 — fire — måneder etter festets opphør.

Skulde festet opphøre, mens der påhviler hus og anlegg på parsellen lån eller bidrag av det offentlige eller første prioritet for avgiften i andre tilfelle er frafalt, jfr. post 5, skal Kirkedepartementet være berettiget til å sette festeren ut av parsellens og husets eller husenes besiddelse, hvorimot ryddiggjørelse ikke skal kunne forlanges, men adgang holdes åpen for långiveren eller vedkommende kommune til festerettens overførelse til ny leier.

9. I tilfelle av avståelse av parsellen eller deler derav til gate- og veigrunn eller lignende og hvortil der — om ekspropriasjon ikke finner sted — behøves Kirkedepartementets samtykke, tilfaller erstatningen presteembedet og innbetales til dette eller det offentlige uten at der tilkommer festeren nogen annen erstatning herfor enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avstøtte stykke. Nedsettelsen blir i tilfelle å bestemme ved skjønn,

10. Festeren overtar å utrede alle skatter, avgifter og andre byrder, som påhviler eller måtte bli pålagt parsellen, eller en efter dennes størrelse forholdsmessig del av de prestegården påhvillende skatter m. v. — Han må derhos bestride mulige utgifter til oparbeidelse av gater (veier) anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har — uten erstatning av presten eller det offentlige — å finne sig i enhver bestemmelse, som av vedkommende (eller en eventuell) bygnings- eller reguleringskommisjon måtte bli fattet vedrørende parsellen.

11. Festeren bærer alle med bortfestningen forbundne omkostninger, såsom ved stemplet papir til festekontrakten og dennes tinglysning.

Som bortfester:

L.R. Landmark
for sognprest
Til Kirketingsh.
G. Kulherud
T. Collin
T. Collin

Som fester:

J.K. Martinsen

A p p r o b e r e s .

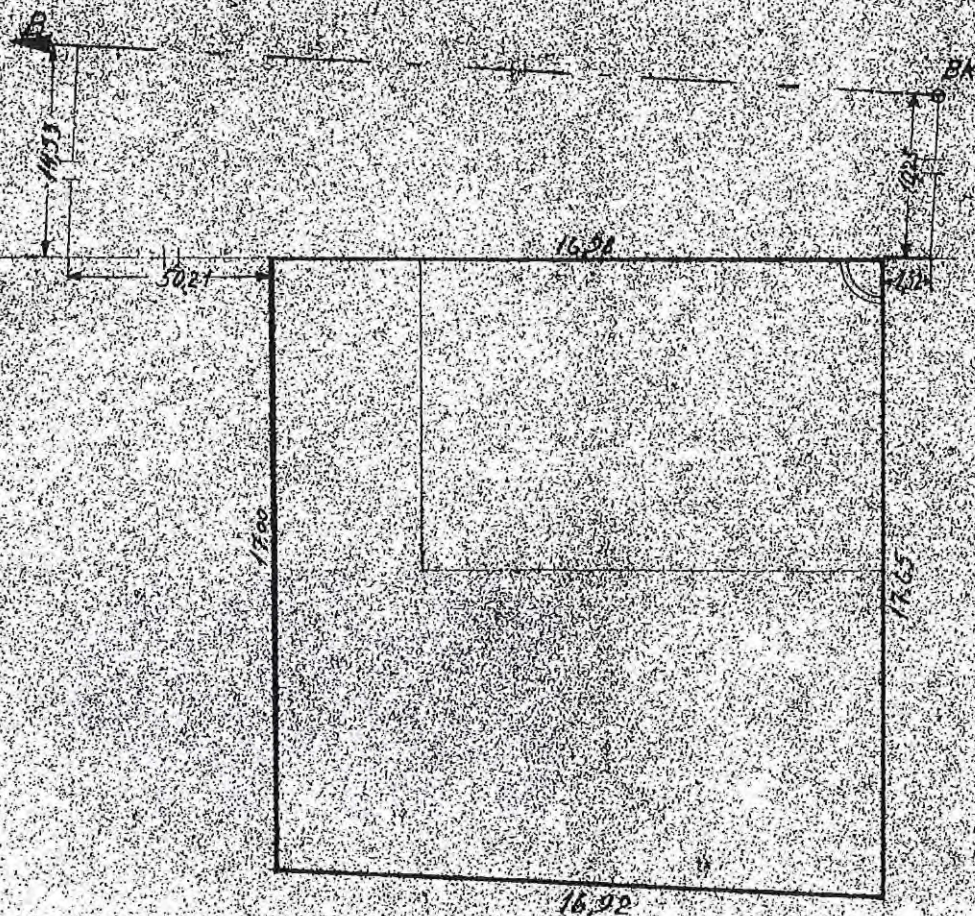
Kirke-og Undervisningsdepartementet.

O s l o den 20 juni 1925.

Ivar Tveiten

Ivan Owing

TOMT NR 131
KVARTAL II
JOHAN MARTINSEN
AREAL 290 M²



MÅLT 5. SEPTEMBER 1946
M-1:200

for
Kommisjonen i Bergen i Havnas
L. Hansen

Tillegg til festekontrakt
for tomt nr.131 i Hemnes

Ved hjemmelsbegjæring datert California 7.2.90 og Hemnesberget 3.3.90 er hjemmel til den faste eiendom, hus på festet tomt nr.131 av gnr.65, bnr.1 i Hemnes, i boet etter avdøde Harald Arntsen, død 14.11.88 som satt i uskiftet bo etter avdøde hustru Margit Arntsen, død 24.2.84 notert overført til Brit Messina, California og Torhild Furuhatt, 8640 Hemnesberget.

Eiendommen er samtidig skjøtet og overdratt til Torhild og Tore Furuhatt, 8640 Hemnesberget.

Under forutsetning av at Kirke- og Kulturdepartementet samtykker i bortfestet, festes herved tomt nr.131 av gnr.65, bnr.1 i Hemnes bort til Torhild og Tore Furuhatt, 8640 Hemnesberget på forannevnte og etterfølgende betingelser:

Festeren må selv dekke alle utgifter vedrørende overdragelsen.

Festeren må selv komme overens med mulige andre rettighetshavere.

Festeavgiften settes til kr 260,- pr. år.

Overføringen av festeretten gjøres gjeldende fra 1.mai 1990. Etter utløpet av hvert 10.år - regnet fra 1.mai 1990 - av festetiden, kan hver av partene - innen to år - kreve festeavgiften regulert.

Hemnesberget, den 16.mai 1990

Torhild Furuhatt Tore Furuhatt
Torhild og Tore Furuhatt
- festere -

Tilsynet for Hemnes Prestegård
[Signature]
Formann i tilsynet

DATO 21 APR. 1998

JOURNAL NR. 428

ARKIV NR.

Side 9

Påtegning på festekontrakt av 01.07.1924 med Torhild og Tore Furuhatt vedr. boligtomt nr.131 av gnr.65 bnr.1 i Hemnes.

Fra 01.01.1998 utvides festearealet for tomte

Opprinnelig areal 290 m2	Kr. 260,-
Tilleggsareal 99,3 "	" 127,-

Ny avgift fra 01.01.1998 **Kr. 387,-**

Nytt areal er **389,3 m2.**

Neste reguleringsår blir år 2000, jf. påtegning av 13.05.1990.

Hemnesberget

Sted

16.04.98

dato

Som bortfester:
STATSKOG-NORDLAND
AVD.MO på vegne av
Opplysningsvesenets fond
etter fullmakt fra kirke -
utdannings - og forskningsdep.

Wenche Hjelmseth
Wenche Hjelmseth

Som festere:

Torhild Furuhatt

Torhild Furuhatt

Tore Furuhatt

Tore Furuhatt



Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 26.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7	Planstatus	Kilde: Hemnes Kommune
---------	------------	-----------------------

Gjelder eiendom

Kommunentr.: 1832 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 131
Adresse: Torggata 7A, 8640 HEMNESBERGET
Referanse: Eriksen

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	Reguleringsplan Hemnesberget sentrum
Reguleringsformål	Bolig/forretning,Område K6

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

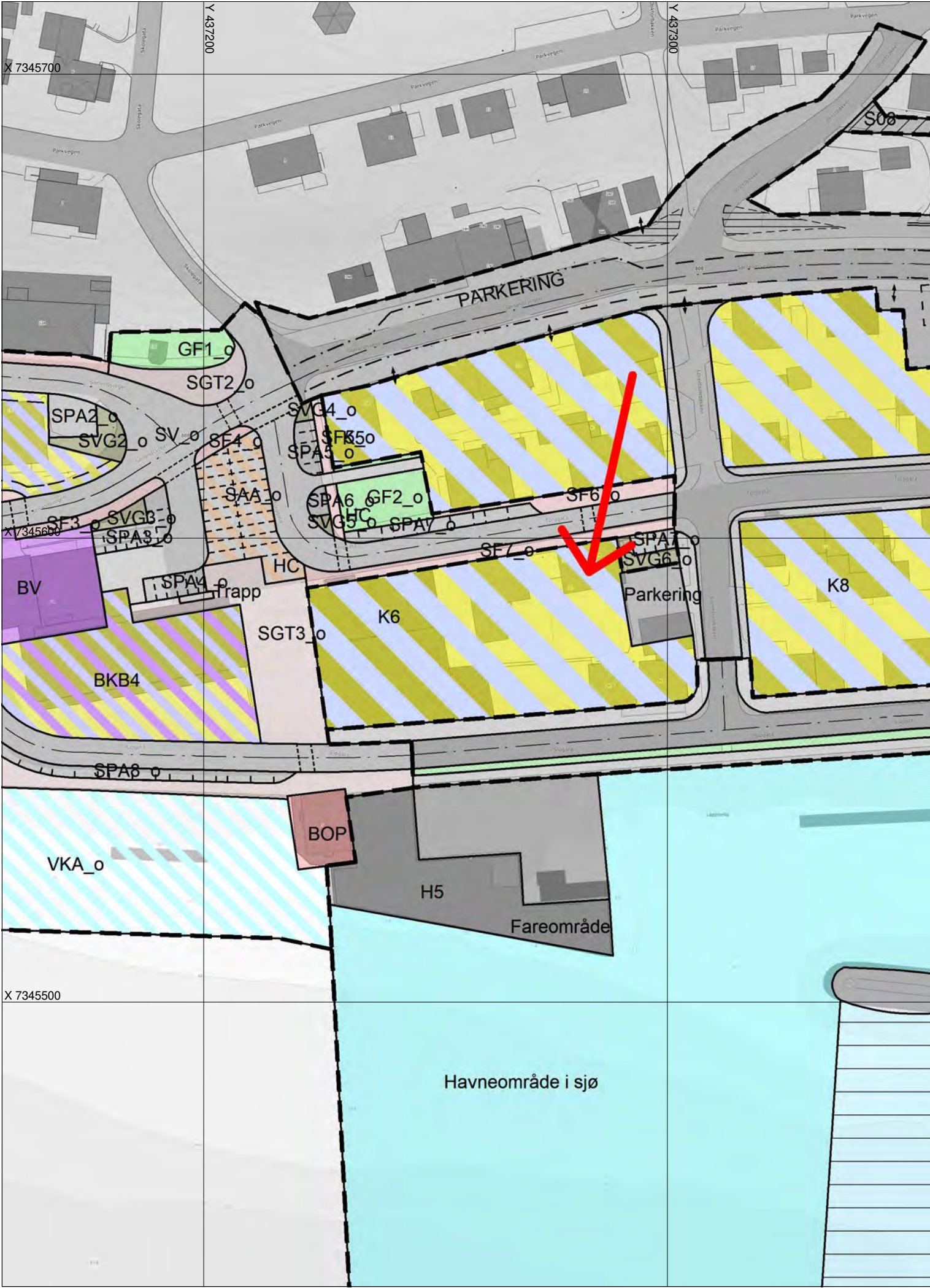
Vedlegg
2 vedlegg

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 eiendomsgrensar 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 eiendomsforespørslar.



GJELDENDE PLANSITUASJON

Utsnitt fra planbase

Hemnes kommune



Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)

Offentlige trafikkområder

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Parkeringsplass

Havneområde (landdelen)

Kai

Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

Park

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Privat småbåthavn (sjø)

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Friskitsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)

Bolig/Forretning

Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)

Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

Tjenesteyting

Bensinstasjon/vegserviceanlegg

Bolig/forretning

Bolig/forretning/kontor

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

Veg

Fortau

Galetun

Annen veggrunn - grøntareal

Parkering

Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre hovedformål

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

Friområde

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

Kombinerte formål i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Byggegrense

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Regulert parkeringsfelt

Regulert fotgjengerfelt

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Abc

Kartopplysninger

Dato for utskrift: 26.08.2025

Kilde for basiskart: FKB-WMS

Dato for basiskart:

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN 2000

Ekvidistanse m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN DATERT 04.04.90, FOR (DEL AV) HEMNESBERGET SENTRUM,
HEMNES KOMMUNE.

-rev. i utf. K-sak 311/91 - 27.05.91.

§ 1

BESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDE SOM PÅ PLANKARTET ER AVGRENSET MED KRAFTIG STIPLET LINJE.

OMRÅDET DISPONERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

A) BYGGEOMRÅDER (BOLIGER, FORRETNINGER/ HOTELL M.V., INDUSTRI, OFFENTLIGE BYGNINGER, ALLMEN-
NYTTIGE FORMÅL, SAMT KOMBINASJONSFORMÅLENE BOLIG/FORRETNING OG FORRETNING/INDUSTRI).

B) OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (KJØREVEG, GANG-/SYKKELVEG/FORTAU/GATETUN/TORG OG
HAVNEANLEGG).

C) FRIMRÅDER (PARK-/GRØNTANLEGG OG LEKE-PLASSER).

D) SPESIALOMRÅDER (VERNEVERDIG BEBYGGELSE OG KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG).

E) FELLESOMRÅDER (FELLES AVKJØRSLER).

§ 2

BYGGEOMRÅDER B 1, B 2, B 3, B 4, B 5. BOLIGER.

INNENFOR DEN ANGITTE BYGGEGRENSE KAN DET OPPFØRES BOLIGHUS SOM ENEBOLIGER, TOMANNS-BOLIGER,
GENERASJONSBOLIGER ELLER REKKEHUS/ KJEDEHUS.

BOLIGENE SKAL KUNNE OPPFØRES I INNTIL 2 ETASJER, EKSKL. EV. KJELLER/SOKKELETASJE OG LOFT.

BYGNINGENE SKAL HA SALTAK MED MIN. 22,5 GRADER, MAKS. 45 GRADER TAKVINKEL.
MINDRE TAKOPPBYGG, ARKER O.L. KAN TILLATES.

TILLATT BEBYGD AREAL (BYA) FOR DEN ENKELTE TOMT SKAL IKKE OVERSTIGE 50%.

TILBYGG, GARASJER OG UTHUS SKAL TILPASSES HOVEDHUSET MHP. FORM, MATERIALVALG OG FARGE.
DER BYGGEGRENSE IKKE ER VIST FALLER DENNE SAMMEN MED FORMÅLSGRENSE.

B 5 SKAL IKKE BEBYGGES. AREALET KAN TILLEGGES TILSTØTENDE BOLIGEIENDOM.

§ 3

BYGGEOMRÅDE M 1. FORRETNINGER, HOTELL.

OMRÅDET SKAL NYTTES TIL FORRETNINGSBEBYGGELSE ELLER BYGNINGER/ANLEGG FOR TURISTFORMÅL SAMT
TILHØRENDE FUNKSJONER.

HOTELL OG/ELLER RESTAURANT ELLER LIGNENDE VIRKSOMHET KAN ETABLERES I OMRÅDET.

NY BEBYGGELSE ELLER OMBYGGING AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE SKAL MHP. MÅLESTOKK, FASADER,
MATERIALVALG OG YTRE FORM TILPASSES DEN TRADISJONELLE BRYGGE-/ SJØHUSBEBYGGELSE PÅ STEDET.

INNENFOR FORMÅLSGRENSE MOT SJØ KAN DET ETABLERES BRYGGEANLEGG E.L. MED TILKNYTNING TIL DEN
TILSTØTENDE SMÅBÅT-/ GJESTEHAVN.

§ 4

BYGGEOMRÅDE M 2. HOTELL, BENSINSTASJON, BANK, FORRETNINGER.

OMRÅDET SKAL NYTTES TIL BYGNINGER FOR HOTELL/ BEVERTNINGSFORMÅL, BANK, BENSINSTASJON OG FORRETNINGER MED TILHØRENDE ANLEGG.

OMRÅDET SKAL BEBYGGES I SAMSVAR MED SÆRSKILT BEBYGGELSESPÅN I HHT. PLAN- OG BYGN.LOVENS § 28-2

§ 5

BYGGEOMRÅDE I 1. INDUSTRI.

OMRÅDET SKAL NYTTES TIL LETT INDUSTRI OG/ELLER HÅNDVERKSBEDRIFTER MED TILHØRENDE ANLEGG.

BYGNINGER SKAL IKKE VÆRE HØGERE ENN 4 ETASJER, INKL. LOFTSETASJE.

BYGNINGSRÅDET KAN, DER HVOR FORHOLDENE LIGGER TIL RETTE FOR DET MHT. ADKOMST OG PARKERING, TILLATE FORRETNINGSVIRKSOMHET SOM HAR TILKNYTNING TIL DEN ENKELTE BEDRIFT I OMRÅDET.

§ 6

BYGGEOMRÅDE I 2. INDUSTRI.

OMRÅDET SKAL NYTTES TIL INDUSTRIFORMÅL. HÅNDVERKSBEDRIFTER KAN ETABLERES I OMRÅDET.

EKSISTERENDE BYGNINGER SKAL IKKE PÅBYGGES I HØYDEN. NYE BYGNINGER SKAL MOT LAPPHELLVEGEN IKKE HA MØNETOPP ELLER OK. GESIMS OVER KOTE 13,00.

§ 7

BYGGEOMRÅDE O 1. TRANSFORMATOR.

OMRÅDET SKAL NYTTES TIL TRANSFORMATORBYGG.

§ 8

BYGGEOMRÅDE A 1. ALLMENNUTTIG FORMÅL.

BYGNINGEN (KIOSK) SKAL NYTTES AV LOKALE LAG OG FORENINGER TIL SALGS- OG INFORMASJONSVIRKSOMHET MV.

BYGNINGENS YTRE FORM SKAL OPPRETTHOLDES.

§ 9

BYGGEOMRÅDE K 1. INDUSTRI/FORRETNING.

OMRÅDET SKAL NYTTES TIL BEBYGGELSE FOR LETTERE INDUSTRI-, KONTOR- OG FORRETNINGSVIRKSOMHETER, MED TILHØRENDE ANLEGG.

NY BEBYGGELSE ELLER OMBYGGING AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE SKAL MHP. MÅLESTOKK, FASADER, MATERIALVALG OG YTRE FORM TILPASSES DEN TRADISJONELLE BRYGGE-/SJØHUSBEBYGGELSE PÅ STEDET.

INNENFOR ANGITT FORMÅLSGRENSE I SJØ KAN DET ETABLERES KAI ELLER ANDRE HAVNEANLEGG MED TILKNYTNING TIL DEN ENKELTE BEDRIFT I OMRÅDET.

§ 10

BYGGEOMRÅDE K 2. TURISTANLEGG/ BOLIG/ FORRETNING.

OMRÅDET SKAL NYTTES TIL BYGNINGER OG ANLEGG FOR TURISME, FORRETNINGER OG BOLIGER.

BYGNINGER I OMRÅDET SKAL HA SALTAK MED TAK-VINKEL MELLOM 22,5 OG 45 GRADER. O.K. GESIMS OG MØNE SKAL MOT SØRLANDSVEGEN IKKE OVERSKRIDE HHV. KOTE 13,00 OG KOTE 16,00.

OMRÅDET SKAL BEBYGGES/OPPARBEIDES I HHT. SÆRSKILT BEBYGGELSESPPLAN SOM SKAL GODKJENNES AV BYGNINGSRÅDET.

BYGNINGSRÅDET SKAL, NÅR BEBYGGELSESPPLANEN UTARBEIDES, SØRGE FOR AT ALLMENNHEITEN FORTSATT SIKRES RETTEN TIL ILANDKOMST OG FORTØYNING AV SMÅBÅTER I OMRÅDET.

§ 11

BYGGEOMRÅDER K 3, K 4, K 5, K 6, K 7, K 8, K 9, K 10. BOLIG/FORRETNING.

OMRÅDENE SKAL NYTTES TIL BOLIGER, FORRETNINGER, KONTORER, SAMT MINDRE HÅNDERKSBEDRIFTER MED TILHØRENDE ANLEGG.

BYGNINGSRÅDET KAN, DER HVOR FORHOLDENE LIGGER TIL RETTE FOR DET, TILLATE ETABLERING AV OFFENTLIG SERVICEVIRKSOMHET.

DER BYGGEGRENSE I DISSE OMRÅDENE IKKE ER ANGITT PÅ PLANKARTET, FALLER DENNE SAMMEN MED FORMÅLSGRENSE.

BYGNINGER I OMRÅDENE SKAL HA INNTIL 2 ETASJER EKSCL. EV. KJELLER/SOKKELETASJE OG LOFT.

BYGNINGER SKAL HA SALTAK ELLER VALMTAK MED MIN. 22,5 GRADER, MAKS. 45 GRADER TAKVINKEL. MINDRE TAKOPPBYGG, ARKER O.L. KAN TILLATES.

TILBYGG, GARASJER OG UTHUS SKAL TILPASSES HOVEDHUSET M.H.P. FORM, MATERIALVALG OG FARGE.

§ 12

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

I OMRÅDENE SKAL ANLEGGES KJØREVEGER, GANG-/ SYKKELVEGER, TORG/GÅGATE, BUSSTOPP, PARKERINGSPLASSER OG HAVNEANLEGG SOM VIST PÅ PLANEN.

§ 13

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, T 1, T 2, T 3. TORG/GÅGATE/GATETUN.

OMRÅDENE SKAL BEBYGGES/OPPARBEIDES, UTSTYRES/ MØBLERES OG BEPLANTES I SAMSVAR MED SÆRSKILT(E) BEBYGGELSESPPLAN(ER) I HHT. PLAN- OG BYGNINGS-LOVENS § 28-2.

OMRÅDENE SKAL, INNENFOR RAMMEN AV BEBYGGELSESPPLANEN(E) OG EV. SÆRSKILTE RETNINGS-LINJER SOM GODKJENNES AV BYGNINGSRÅDET, KUNNE ANVENDES TIL TORGSALG FRA BIL ELLER BOD, LEK/ REKREASJON, OFFENTLIGE ARRANGEMENT/MØTER, BEVERTNING, OG ANNEN AKTIVITET/VIRKSOMHET SOM ETTER BYGNINGSRÅDETS SKJØNN ER FORENLIG MED OMRÅDENE FUNKSJON SOM OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE/GATETUN.

INNENFOR DE BEGRENSNINGER SOM BYGNINGSRÅDET BESTEMMER SKAL OMRÅDENE OGSÅ GI KJØRBAR ADKOMST TIL TILSTØTENDE EIENDOMMER FOR NØDVENDIG TRANSPORT.

§ 14

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER GV 1, GV 2, GV 3, GV 4, GV 5. GANG- OG SYKKELVEGER.

GANGVEG 2 (GV 2) SKAL OPPARBEIDES I SAMSVAR MED SÆRSKILT BEBYGGELSESPLAN I HHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 28-2. OMRÅDET SKAL DELVIS BEPLANTES/UTSTYRES MED GRØNTANLEGG.

GANGVEG 3 (GV 3) SKAL KUNNE ANVENDES SOM KJØRBAR ADKOMST TIL TILSTØTENDE EIENDOMMER I SP 2 OG SP 3.

GANGVEG 4 (GV 4) SKAL KUNNE ANVENDES SOM KJØRBAR ADKOMST TIL TILSTØTENDE EIENDOMMER.

GANGVEG 5 (GV 5) SKAL KUNNE DISPONERES TIL SNØLAGRING VINTERSTID.

§ 15

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE H 1. ALLMENNINGSKAI.

OMRÅDET H 1 SKAL BENYTTES TIL ALLMENNINGSKAI. I OMRÅDET TILLATES OPPFØRT KRANANLEGG FOR UTSETTING/OPPTAK AV BÅTER.

§ 16

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER H 2, H 4, H 6. SMÅBÅTHAVNER/MARINAAANLEGG.

OMRÅDENE SKAL NYTTES TIL SMÅBÅTHAVNER/MARINAAANLEGG.

OMRÅDENE H 2 OG H 4 KAN UTVIKLES SOM DEL AV FORRETNINGSVIRKSOMHET/TURISTANLEGG TILKNYTTET OMRÅDENE K 2 OG M 1/M 2.

OMRÅDET H 6 SKAL UTFORMES/UTBYGGES I SAMRÅD MED DE INTERESSEGRUPPER SOM ER REPRESENTERT I OMRÅDENE SP 2 OG SP 3.

OMRÅDENE SKAL UTBYGGES I SAMSVAR MED SÆRSKILT(E) BEBYGGELSESPLAN(ER) I HHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 28-2.

§ 17

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE H 3. FERGEKAI/BIL-OPPSTILLING/PARKERING.

OMRÅDET SKAL NYTTES TIL FERGEKAI MED TILHØRENDE BILOPPSTILLING OG PARKERING. OMRÅDET SKAL UTBYGGES OG UTSTYRES I SAMSVAR MED SÆRSKILT BEBYGGELSESPLAN I HHT. PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 28-2.

§ 18

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE H 5. INDUSTRIKAI.

OMRÅDET SKAL NYTTES TIL INDUSTRIKAI.

§ 19

FRIOMRÅDER F 1, F 2, F 3, F 4, F 7, F 8. PARKER/GRØNTANLEGG.

OMRÅDENE SKAL GIS PARKMESSIG OPPARBEIDELSE.

OPPSETTING AV UTSTYR FOR LEK, MV. KAN GJØRES I DEN UTSTREKNING BYGNINGSRÅDET FINNER DETTE HENSIKTSMESSIG.

§ 20

FRIOMRÅDER F 5, F 6. LEKEPLASSER.

OMRÅDENE SKAL OPPARBEIDES SOM LEKEPLASSER.

F 6 SKAL UTSTYRES SOM SMÅBARNLEKEPLASS.

§ 21

SPECIALOMRÅDER SP 1, SP 2, SP 3. BEVARING.

OMRÅDENE SKAL NYTTES TIL BOLIGER, FORRETNINGER, KONTORER, OFFENTLIG ELLER ALLMENNUTYTTIG FORMÅL ELLER ANNEN BEBYGGELSE ELLER VIRKSOMHET SOM ETTER BYGNINGSRÅDETS SKJØNN ER FORENLIG MED OMRÅDENE OG BEBYGGELSENS KARAKTER.

EKSISTERENDE BYGNINGER SOM INNGÅR I BEVARINGSOMRÅDENE KAN I STANDSETTES UNDER FORUTSETNING AV AT HUSENES MÅLESTOKK, TAKFORM, FASADER, VINDUSDELING, DØR- OG VINDUSUTFORMING OG MATERIALVALG OPPRETT/HOLDES ELLER MEST MULIG TILBAKEFØRES.

BYGNINGSRÅDET KAN TILLATE NYBYGG ELLER TILBYGG UNDER FORUTSETNING AV AT DETTE TILPASSER EKSISTERENDE BYGG MED HENSYN TIL MATERIALVALG, FORM OG FARGE.

FØR BYGNINGSRÅDET BEHANDLER BYGGEMELDING, SKAL DET FORELIGGE UTTALELSE FRA ANTIKVARISK MYNDIGHET.

§ 22

SPECIALOMRÅDER KTA 1, KTA 2, KTA 3, KTA 4. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG.

OMRÅDENE KTA 1 OG KTA 3 SKAL NYTTES TIL SLAMAVSKILLER/RENSLEANLEGG.

OMRÅDENE KTA 2 OG KTA 4 SKAL NYTTES TIL PUMPESTASJONER.

ANLEGGENE SKAL PLASSERES OG UTFORMES PÅ EN SLIK MÅTE AT DE BLIR MINST MULIG I ØYNEFALLENDE OG TIL MINST MULIG SJENANSE FOR NABOER/TILSTØTENDE VIRKSOMHET.

I DEN UTSTREKNING DETTE ER TEKNISK OG ØKONOMISK FORSVARLIG SKAL ANLEGGENE LEGGES UNDER EKSISTERENDE TERRENGNIVÅ.

OMRÅDENE KTA 1 OG KTA 3 SKAL, I DEN GRAD DE TEKNISKE ANLEGGENE MULIGGJØR DETTE, GIS PARKMESSIG OPPARBEIDING. BEPLANTNING SKAL TILPASSER VEGETASJON I TILSTØTENDE OMRÅDER.

§ 23

FELLESOMRÅDER FE 1, FE 2, FE 3. FELLES AVKJØRSLER.

OMRÅDENE SKAL VÆRE FELLES AVKJØRSLER FOR DE TILSTØTENDE EIENDOMMER SOM PÅ PLANKARTET HAR FÅTT MARKERT TILKNYTNING MED PIL.

DELER AV FE 2 KAN BEBYGGES MED FELLES GARASJE-/CARPORTANLEGG.

§ 24

FELLESBESTEMMELSE.

MINDRE VESENTLIGE UNNTAK FRA DISSE BESTEMMELSENE KAN, NÅR SÆRLIGE GRUNNER TALER FOR DET, TILLATES AV BYGNINGSRÅDET INNENFOR RAMMEN AV PLAN- OG BYGNINGSLOVGIVNINGEN.

Hemnesberget, 9. dec. 1946.

Herr Harald Arntsen,
her,

Utskrift av Bygningsrådets möteprotokoll för 30/10 d.ä..

Sak 107/46. Distriktsarkitekten oversender byggeanmeldelse med bilag for Johan K. Martinsen, Hemnesberget.

Enst. vedtak: Tegningene godkjennes. Byggetillatelse gis. Bygningslov, vedtekter og forskrifter må nøie følges.

HEMNES BYGNINGSRÅD

vedtatt av

Norske Kommunale
Ingeniørveseners Forening(Ettertrykk forbudt.)
(Norsk mønster nr. 5824.)

Sak 16-218-46

J.nr.

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til
bygningslovens § 131.

Anmeldelsen, som skal utferdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøiaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkjemmed det fastsatte gebyr innsendes til bygningschefens kontor.

Til

Bygningsrådet i Hemmesberget

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr.nr.

tomt 131 gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art:¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføies:

Arbeidets art:¹⁾ Nybygning, ombygning, tilbygning, påbygning, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerende verdi av byggearbeidet²⁾

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse **ca. 297** m²

Eldre bebyggelses areal m²

Areal av nybygg **110,2** m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft³⁾ m²

¹⁾ Stryk under det som passer.

²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Centralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de innredes til beboelses- eller arbeidsrom.

§ 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: **in triplo**

1 blad tomteskisse i målestokk 1 : 500.

8 blad tegninger av planer, snitt og fasader i målestokk 1 : 50.

§ 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. cm² og fundamentering:
(Se dept. forskrifter kap. XXII)

Fjell.

§ 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

1 rad 3" drenerør i stenkanal rundt huset.

§ 132, passus 1 e. Fasadenes forhold til nabobygninger:

§ 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:

§ 132, passus 3. Naboforhold: (Attest om varsel til nabo vedlegges.)

§ 132, passus 5. Bygning bestemt til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:

§ 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:

§ 63. Ildsfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
(Se dept. forskrifter kap. XIV, XV, XVII)

§ 66, passus 2. Fremspring eller tilbaketrekning av fasaden:

§ 66, passus 3. Sokkelfremspring:

§ 67, passus 1. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:

§ 68. Utvendige trapper, kjellernedganger, lys og luftgraver:

§ 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:

§ 76 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

§ 80 og 113. Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
(Se dept. forskrifter kap. II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X.)

Utv. kjellermurer støpt i betong 40 cm. tykk. Bjelkebarende vegger av 1 st. teglmur. Utv. vegger samt bjelkebarende vegger i etasjene av 4" x 4" bindingsverk med 4 lag panel og papp samt plater. Lettvegger av 2" x 3" bindingsverk med papp og panel samt plater.

§ 81. Isolasjon:

Mellom mur og ter legges 2 lag asfaltpapp.

Mot terreng stålglattes kjellermur og smøres 2 gange med asfalt-surning.

§ 87. Taktekning:
(Se dept. forskrifter kap. XI.)

Skifer.

§ 89—92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:

Trapp fra kjeller til 1. etasje 0,85 m. bred 12 trinn. Inntrinn 22 cm. opptrinn 18 cm. Trapp fra 1. til 2. etasje 1,10 m. bred 16 trinn. Inntrinn 24 cm. opptrinn 17,2 cm. Trapp til loft 1,10 m. bred 17 trinn. Inntrinn 24 cm. opptrinn 16,2 cm.

§ 99—103. Piper, trukne rør, oppvarming og ventilasjon:
(Se dept. forskrifter kap. XII, XIII, XIV.)

2 stk. loddpiper. Den ene med 1 st. x 1 st. og 1/2 st. x 1 st. løp. Den annen med 1 st. x 1 st. løp.

1 st. ovnsfyring.

§ 104—197. Etasjehøider, rommenes gulvflate og lysareal:

**Høyde i kjeller..... 2,25 m.
" i etasjene 2,50 m.**

§ 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:

§ 109. Klosetter:
2 stk. W. C.

§ 148. Innhegning:

Ytterligere opplysninger:

Gjeldende servitutter:

Bodo'

den

3. oktober

19. 46.

byggherre.

Leif Kuning

anmelder.

ansvarshavende.

Hemnesberget, 20. april 1948.

Statens Distriktsarkitekt,

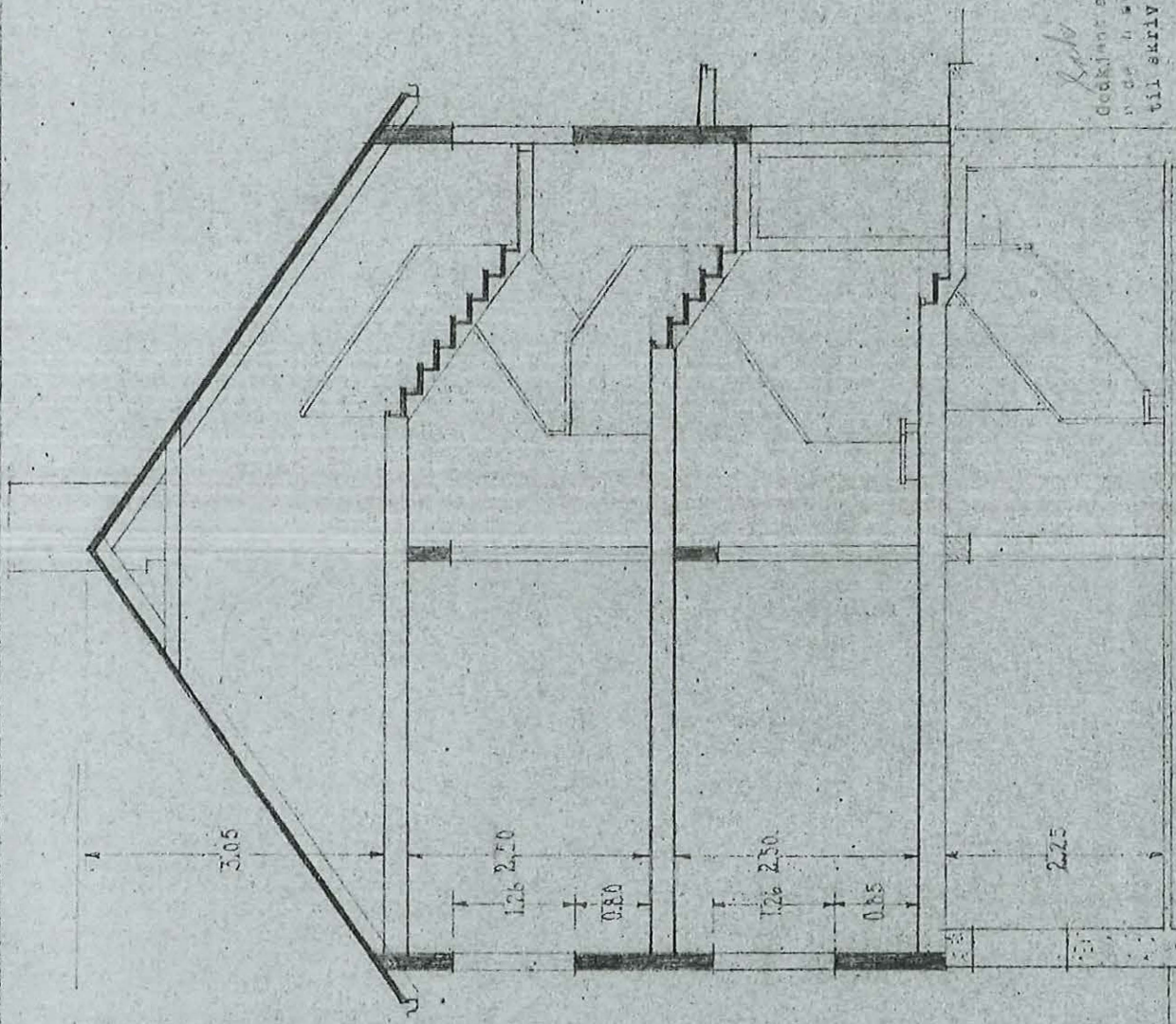
B e d ø .

Beskade nr. 13233 og 13549 - Hemnesberget.

Fru Signe Martinsen har henvendt sig hit i anledning utbetaling av erstatning for skade nr. 13549 på hus på gr. nr. 172, tidl. eier Julianne Edvardsen, senere hennes datter Marit Rønning som solgte erstatningskravet til fru Martinsen, eier av erstatningskrav nr. 13233.

Fru Martinsen har opført sitt bygg v.hj.a. begge de nevnte erstatninger. Ferdigattest på huset blev utstedt herfra 12/11 - 47. Fru Martinsen meddeler at hun bare har fått oppgjør for nr. 13233 og et erlyser oppgjør for nr. 13549.

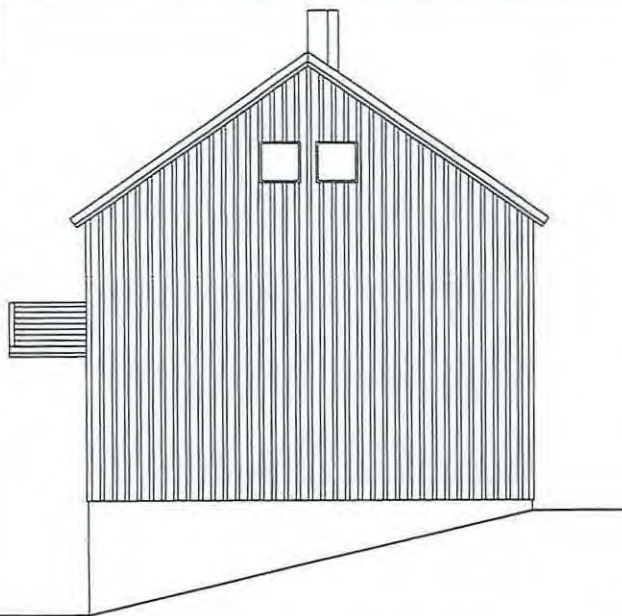
Ved utstedelsen av ferdigattest var bare angitt nr. 13233 idet Krigsskadetrygden ibrev av 8/1-47 til fru Martinsen angir at oppgjør for skade nr. 13549 vil bli sendt.



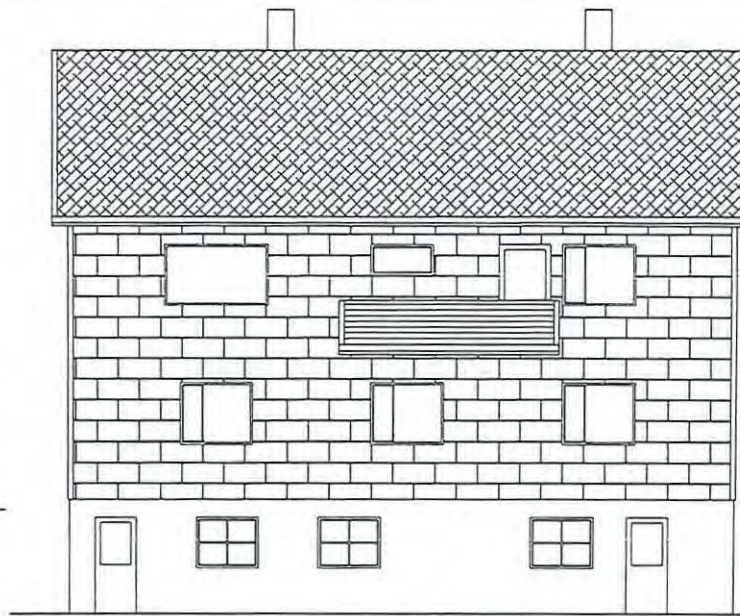
1906 16 - 211 - 46
 Godkänd av Distriktsrådet 1906
 n:o 4. avsnitt
 till skriv av 1906

T Y V E R S M I T T

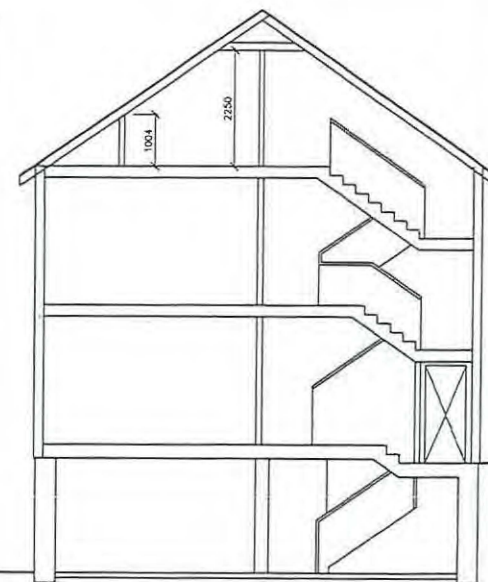
PLAN	16
BYGGMÄSTAREN TINTO ELI HENRIKSSON	
VÄNINGSBUDS MED SUTIK	
LEIF KUNIG - ARKITEKT	



FASADE MOT ØST



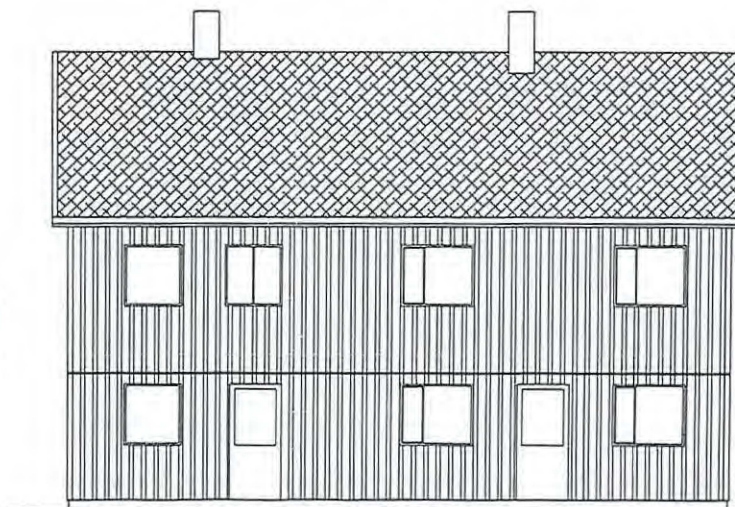
FASADE MOT SØR



HOVEDSNITT

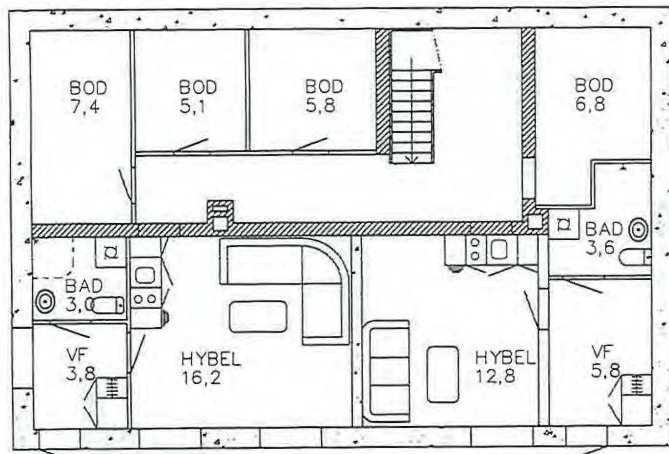


FASADE MOT VEST

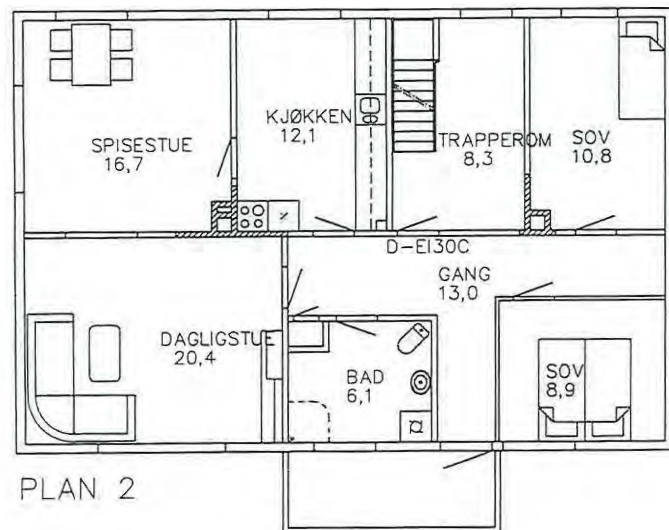


FASADE MOT NORD

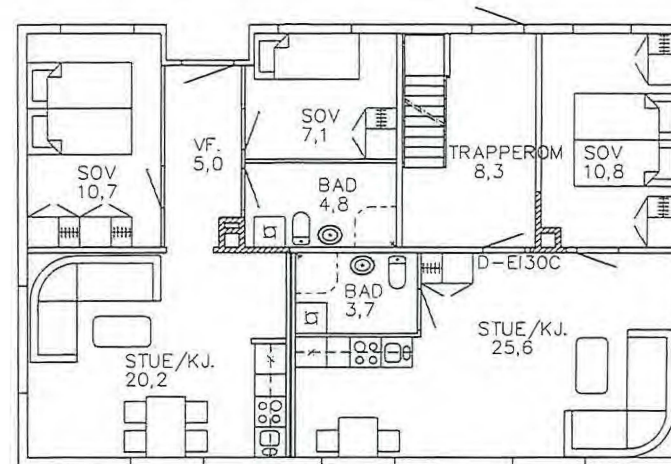
D	FASADER SOM AVTALT PÅ BEFARING	070201	RUDI_F RUDI_P
C	VINDUER FASADE NORD/KLEDNING	201199	RUDI_F RUDI_P
B	VINDUER LOFT, MÅLSETTING SNITT	261199	RUDI_F RUDI_P
REV. BESKRIVELSE		DATO	SIGN KONTROLL
ØYSTEIN LIAN			
TEGNET:	RUDI_P	DATO:	20.09.99
SAKSBEH:	RUDI_P	MÅL:	1:100
TORGGATA 7 LEILIGHETSBYGG SNITT OG FASADER			
TEGNINGSNR:			REVISJON:
B	990001-02		D



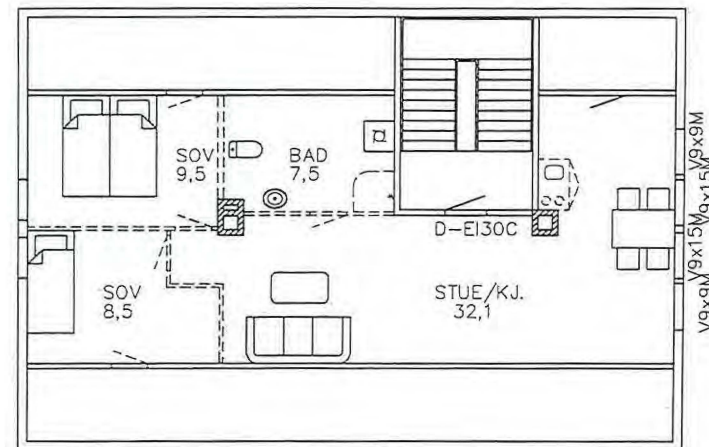
PLAN KJELLER



PLAN 2

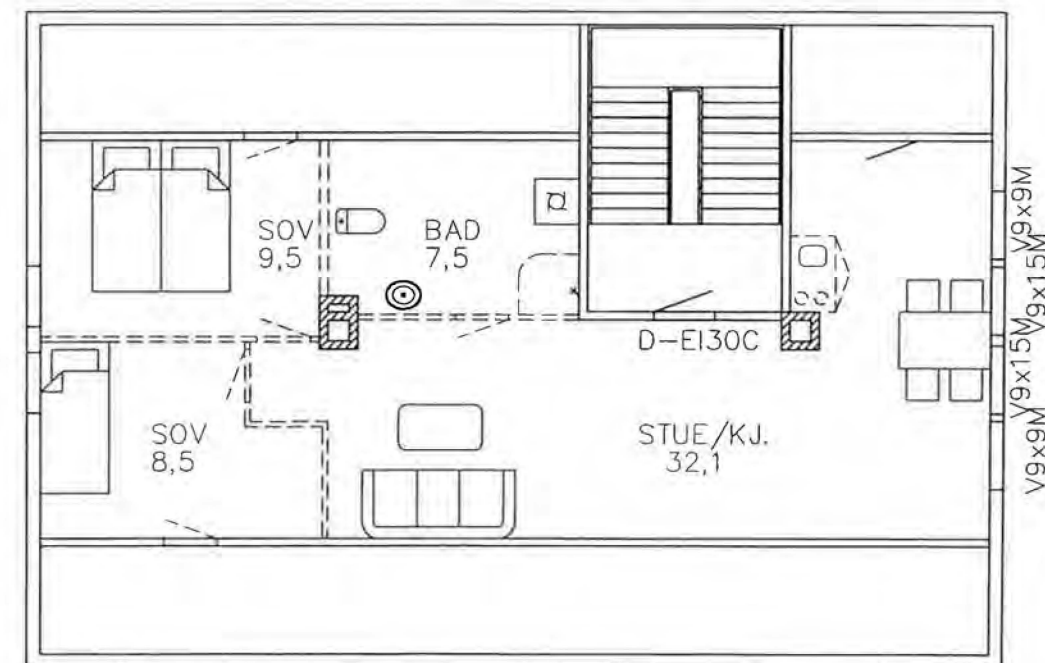
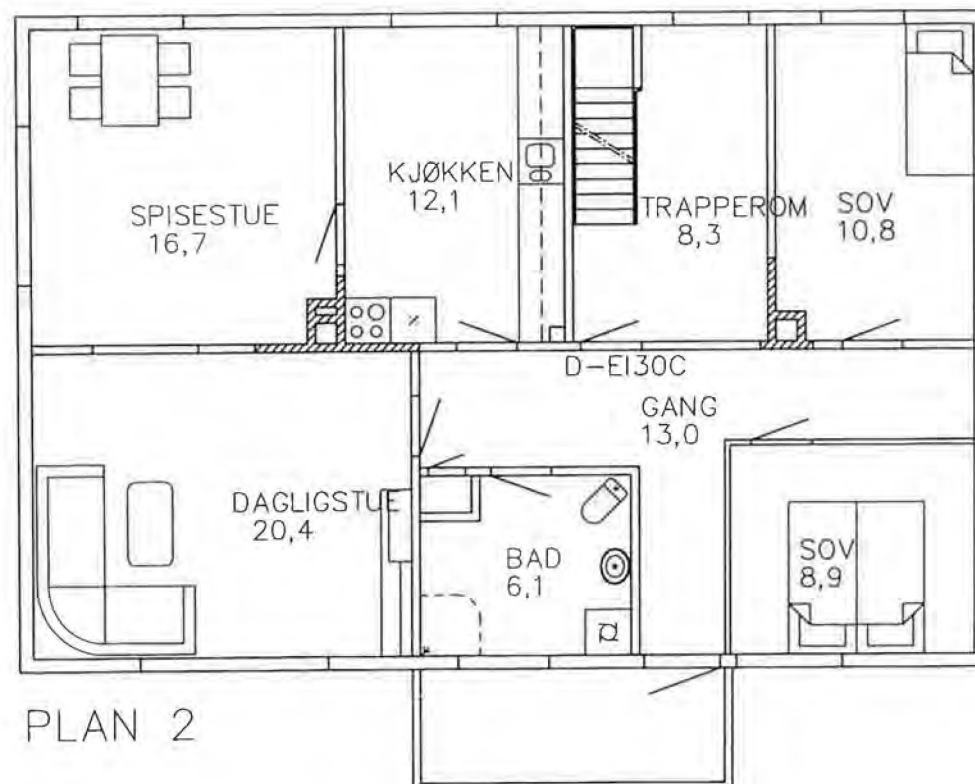
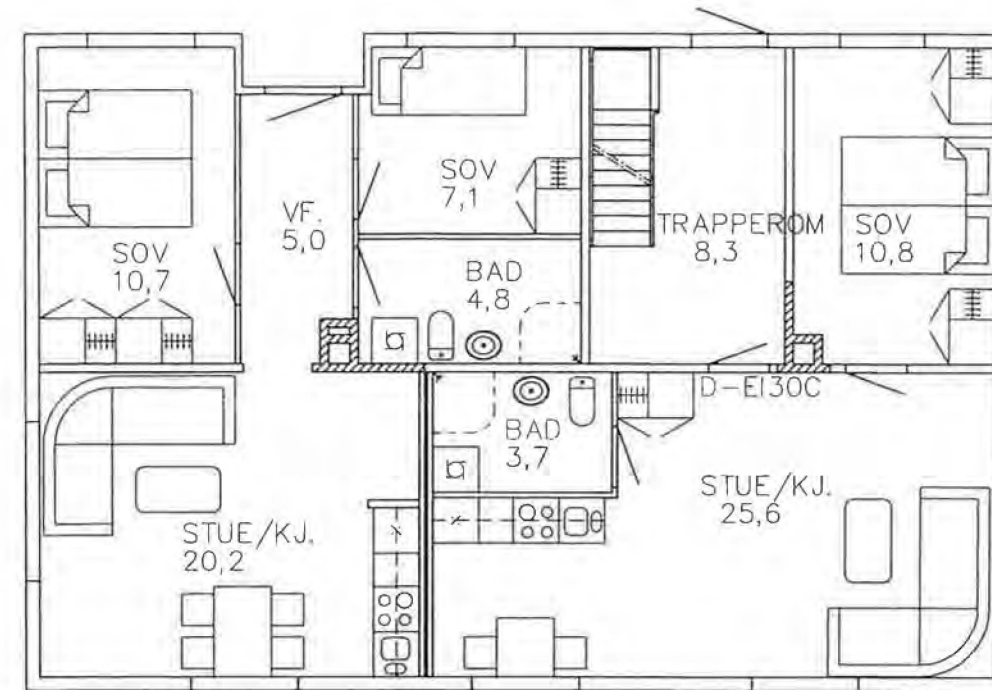
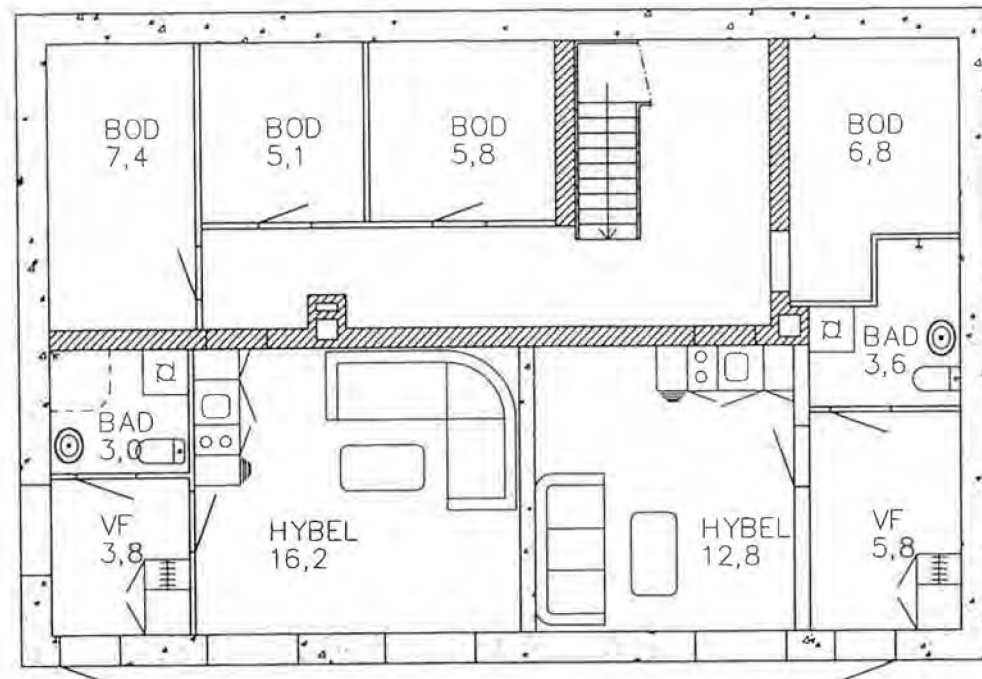


PLAN 1

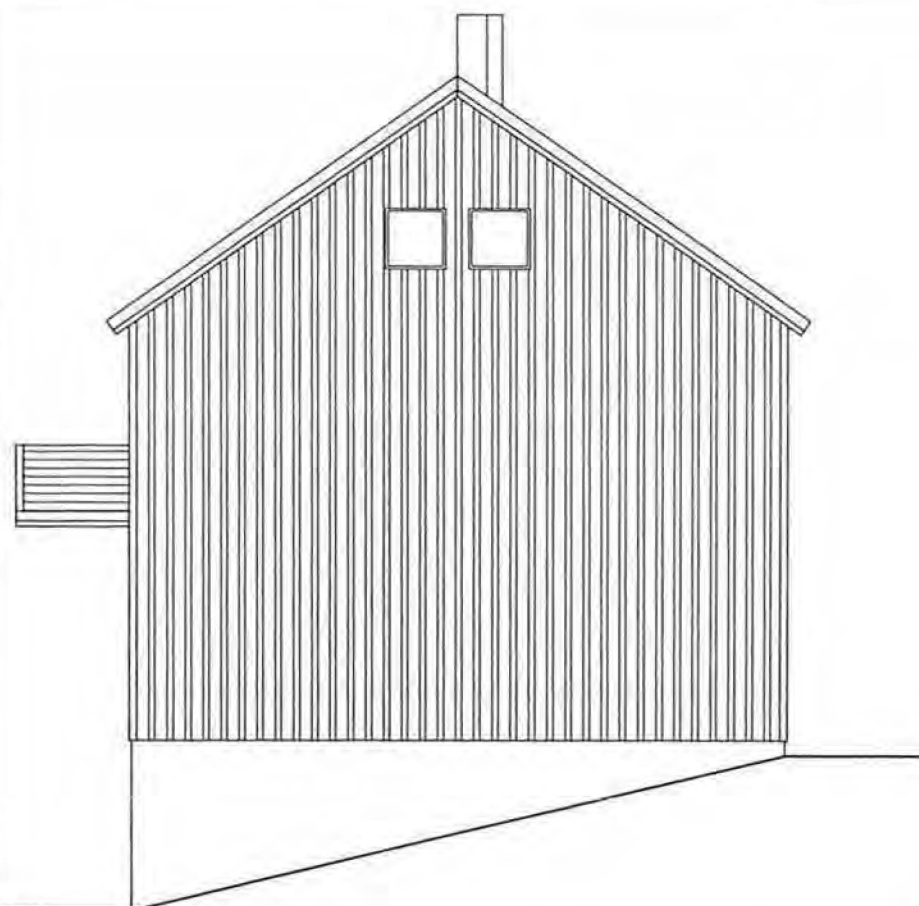


PLAN LOFT

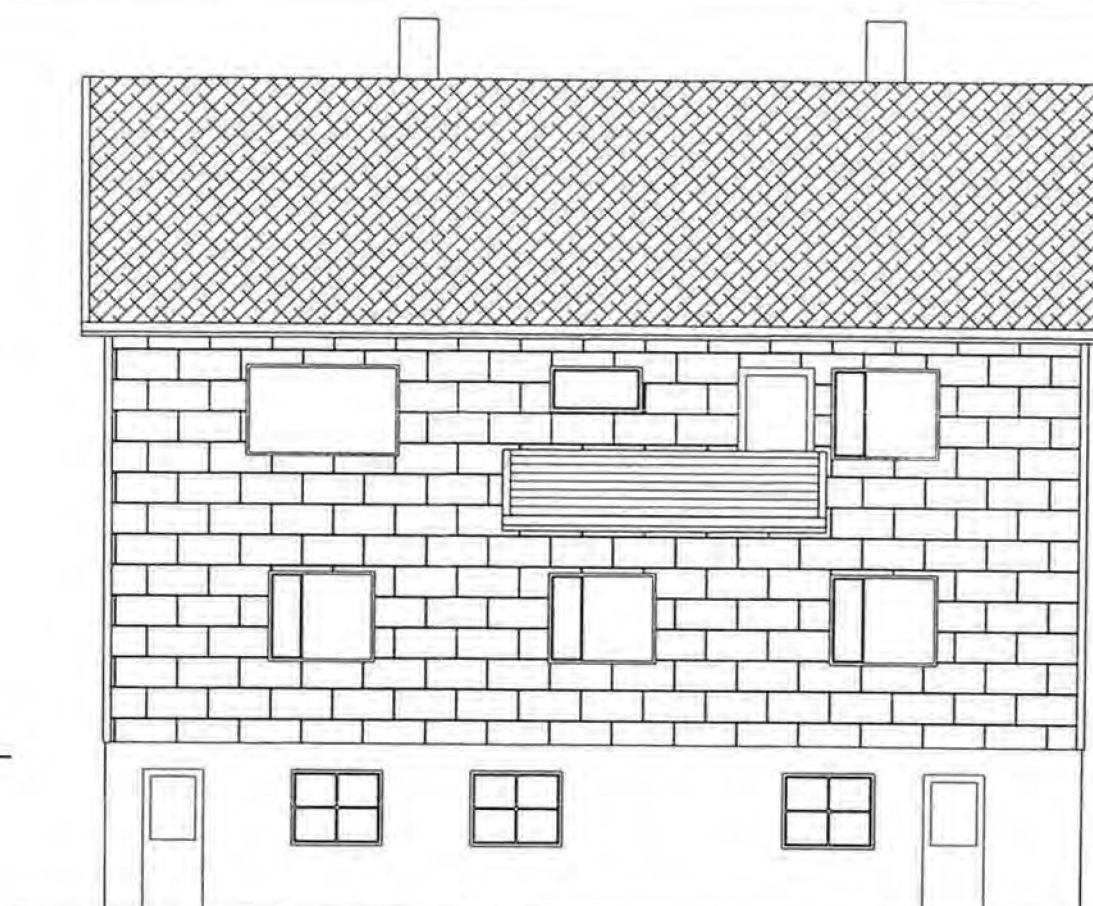
				ØYSTEIN LIAN		
				TEGNET: RUDI_P	DATO: 20.09.99	PROSJEKTNR:
				SAKSBEH: RUDI_P	MAL: 1:100	
				TORGGATA 7		
				LEILIGHETSBYGG		
				PLANER		
D	INNREDNING LOFT UTGAR	070201	RUDI_P RUDI_P	TEGNINGSNR:		REVISJON:
C	VINDUER FASADE NORD	201100	RUDI_P RUDI_P			
B	DIV. ENDRINGER IHHT BREV	261199	RUDI_P RUDI_P			
REV. BESKRIVELSE		DATO	SIGN KONTROLL	B	990001-01	D



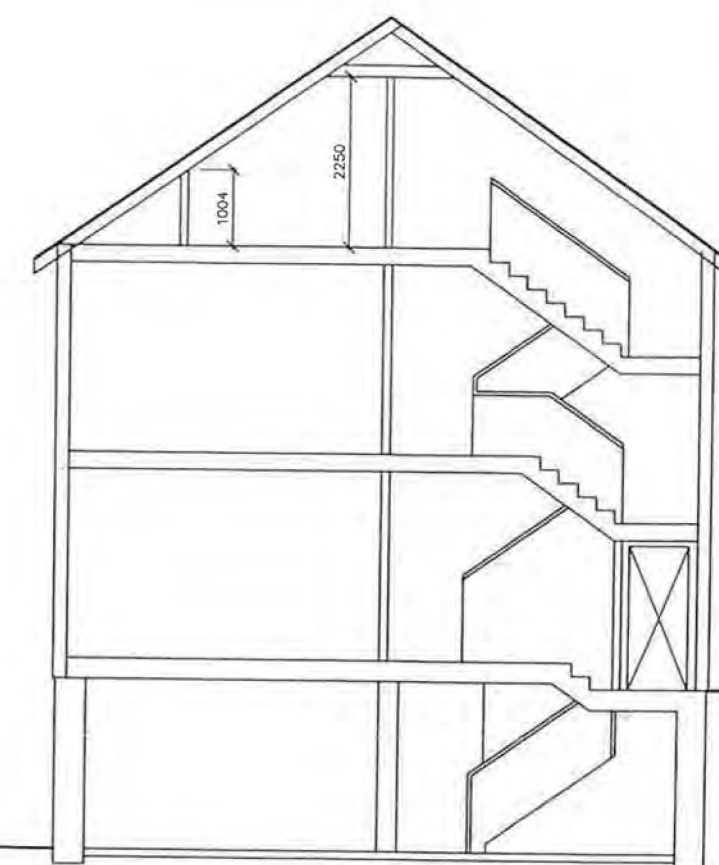
				ØYSTEIN LIAN		
				TEGNET:	RUDI_P	DATO: 20.09.99
				SAKSBEH:	RUDI_P	MÅL: 1:100
				TORGGATA 7 LEILIGHETSBYGG PLANER		
D	INNREDNING LOFT UTGAR	070201	RUDI_P RUDI_P			
C	VINDUER FASADE NORD	201100	RUDI_P RUDI_P	TEGNINGSNR:		REVISJON:
B	DIV. ENDRINGER IHHT BREV	261199	RUDI_P RUDI_P	B	990001-01	D
REV. BESKRIVELSE		DATO	SIGN	KONTROLL		



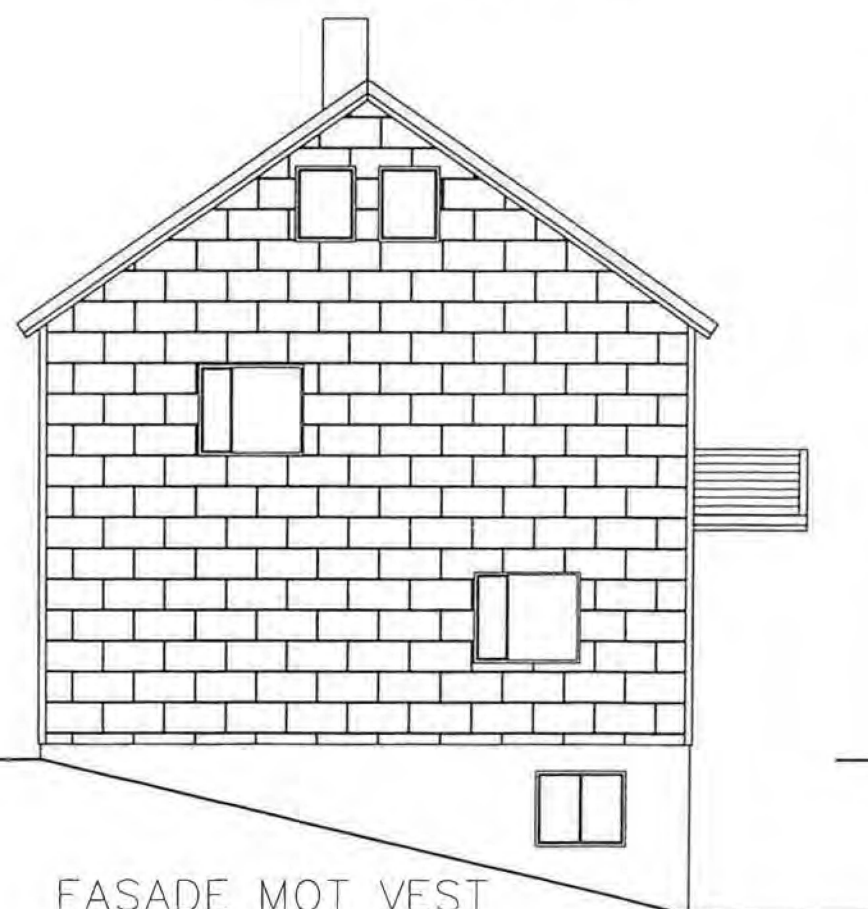
FASADE MOT ØST



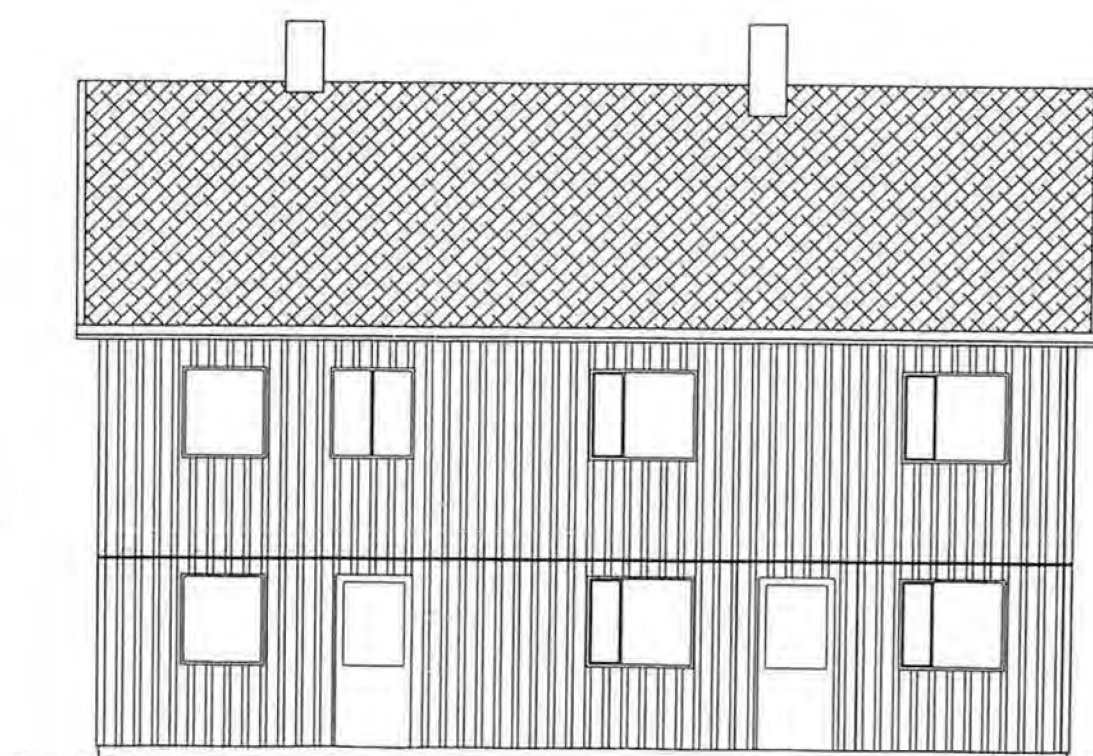
FASADE MOT SØR



HOVEDSNITT



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD

D	FASADER SOM AVTALT PÅ BEFARING	070201	RUDI_F RUDI_P
C	VINDUER FASADE NORD/KLEDNING	201199	RUDI_F RUDI_P
B	VINDUER LOFT, MÅLSETTING SNITT	261199	RUDI_F RUDI_P
REV. BESKRIVELSE		DATO	SIGN. KONTROLL
ØYSTEIN LIAN			
TEGNET:	RUDI_P	DATO:	20.09.99
SAKSBEH:	RUDI_P	MÅL:	1:100
TORGGATA 7 LEILIGHETSBYGG SNITT OG FASADER			
TEGNINGSNR.:		REVISJON:	
B		990001-02	
		D	



Vår saksbehandler

Deres dato

Vår dato

19.11.01

Deres referanse

Vår referanse

1999/01282

Vår arkivkode

GNRT 65/1-131

M26

Egon Bygg AS

Kopi til

Øistein Lian, Fairbanksvn. 69, 8610 Grubhei,
TES v/MS

P

pb. 1383
8601 Mo

FERDIGATTEST

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

Det er gitt ferdigattest for bruksendring og fasadeendring for deler av bolig

SPESIFIKASJON

SAKSNUMMER : 1999/1282
SØKNADSDATO : 28.09.1999
VEDTAKSDATO : 08.11.1999
GNR/BNR-FNR : 65/1-131
ADRESSE : Torggt. 7, 8640 Hemnesberget
TILTAKSHAVER : Øistein Lian, Fairbanksvn. 69, 8610 Grubhei

ANSVARSFORDELING:

ANSV. SØK : Egon Bygg AS, pb. 1383, 8610 Grubhei
ANSV. PRO : Egon Bygg AS, pb. 1383, 8610 Grubhei
Rørco AS, Korgsjøen 5B, 8646 Korgen
Svein H. Botn, Nordlandsvn. 60, 8613 Selfors
ANSV. KPR : Egon Bygg AS, pb. 1383, 8610 Grubhei
Rørco AS, Korgsjøen 5B, 8646 Korgen
Svein H. Botn, Nordlandsvn. 60, 8613 Selfors
ANSV. SAM : Egon Bygg AS, pb. 1383, 8610 Grubhei
ANSV. UTF : Egon Bygg AS, pb. 1383, 8610 Grubhei
Rørco AS, Korgsjøen 5B, 8646 Korgen
Svein H. Botn, Nordlandsvn. 60, 8613 Selfors
Langnes Malerforretning, Sørlandsvn. 3B, 8640 Hemnesberget
ANSV. KUT : Egon Bygg AS, pb. 1383, 8610 Grubhei
Rørco AS, Korgsjøen 5B, 8646 Korgen
Svein H. Botn, Nordlandsvn. 60, 8613 Selfors
Langnes Malerforretning, Sørlandsvn. 3B, 8640 Hemnesberget

NB! Loftsetasjen er ikke utført endringsarbeid på og inneholder ingen rom for varig opphold.

Ansvarlig samordner for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom anmodning om ferdigattest dat. 06.04.2001, har ansvarlig samordner 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



Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 26.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7	Tilknytning til vei, vann og avløp	Kilde: Hemnes Kommune
---------	------------------------------------	-----------------------

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1 **Festener.:** 131
Adresse: Torggata 7A, 8640 HEMNESBERGET
Referanse: Eriksen

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 eiendomsgrensar 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 eiendomsforespørslar.



Hemnes Kommune

Adresse Postboks 100, 8646

Telefon 75197000

Utskriftsdato: 21.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 Gårdsnr.: 65 Bruksnr.: 1 Festenr.: 131

Adresse: Torggata 7A, 8640 HEMNESBERGET

Referanse: Eriksen

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		11 362,- 9919
Avløp		13 935,- 12658
Renovasjon	Ekstern leverandør	Helgeland avfallsforedling IKS
Branntilsyn, feiling		1 133,- 1032
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

For 2026: kr. 26430,-



Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana 21.08.2025

Kommune:	1832	Gnr:	65	Bnr:	1	Fnr:	131	Snr:	0
Eiendom/gate:	Torggata 7 A								

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE	RENOVASJON
Type abonnement	3 x Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva	19 591
Antall terminer	4
Fakturert t.o.m	30.09.2025

For 2026: kr. 20 551,-

BESKRIVELSE	SEPTIK
Type abonnement/tank	Ikke aktuelt
Gebyr pr.tømming inkl. mva	
Siste tømming	
Tømmefrekvens	