

Velkommen til

Aspmoen 25, 8646 Korgen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Aspmoen 25
8646 Korgen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1974
BRA/BRA-i	191 / 118 m²
Soverom	3

Energimerke D

Aspmoen 25 er en velholdt enebolig på ett plan, plassert i et rolig og barnevennlig område med svært lite trafikk. Boligen er pent oppusset og har en praktisk planløsning som passer godt for både familier og deg som ønsker en lettstelt bolig med alt på ett plan. De tre soverommene gir gode muligheter for både barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og oppholdsrommene oppleves lyse og trivelige med en naturlig flyt mellom stue og kjøkken.

Hagen er pent opparbeidet og enkel å holde i orden, med gode solforhold og plass til både lek og avslapning. Her får du et uteområde som fungerer godt i hverdagen, samtidig som det gir rom for hyggelige sommerdager. Den nyere dobbeltgarasjen er et stort pluss og gir både trygg parkering og god lagringsplass, noe som gjør hverdagen mer praktisk året rundt.

Beliggenheten i Aspmoen er kjent for å være trygg og familievennlig, med kort vei til natur, turmuligheter og lokale tilbud i Korgen. Dette er et område der det er lett å trives, og hvor du får en

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

+47 915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Aspmoen 25, 8646 Korgen

Registerbetegnelse
Gnr. 145, Bnr. 35, Hemnes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 800 000,-
Omkostninger	kr	71 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 871 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 888 090,-

Omkostninger
Eierskiftegebyr kr 500,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 70 000,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring ene-/tomannsbolig, tomt. kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 71 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 14 472,- pr. år 2026
Det er 4 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være

avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
761
Renovasjon: kr 7 145,- pr. 2026
Det er 4 terminer pr år

Festeavgift per år kr 1 403,- 01-01-2021
En termin pr år
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 118 m²
BRA - e: 73 m²
BRA totalt: 191 m²
TBA: 25 m²

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og på på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 040 m² på festet tomt.
Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år og neste regulering skal skje i 2031.

Det gjøres oppmerksom på at det for første regulering som finner sted etter 1.1.2002 er anledning til å foreta engangsløft av festeavgiften i samsvar med det som er avtalt i festekontrakten. I dette tilfellet er det avtalt at festeavgiften kan reguleres til markedsverdi.
Det er ikke avklart om slik engangsløft er foretatt. Slik engangsløft er under enhver omstendighet begrenset oppad til kr 9 000 justert for endringer i konsumprisindeksen fra 1.1.2002 pr. dekar tomt. Maksbeløpet utgjør pt. ca. kr 14 000. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til fremtidig regulering.

Festetiden løp ut i 2024

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca kr 12 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6. Grunneier opplyser om at de ikke ønsker innløsning av festetomten.

Vedlagte festekontrakt er utløpt. Ny eier kan be bortfester om å tegne ny festekontrakt. Ved tegning av ny festekontrakt kan festeavgiften øke. Videre vil det kunne påløpe gebyrer for utarbeidelse av ny kontrakt, samt tinglysning.
Festekontrakt opprettet: 06-12-1974
Festekontrakt utløper: 06-12-2026
Bortfester: Per Eivind Oldernes m fl

Grunneier
Per Eivind Oldernes med flere

Byggeår
Bolig har byggeår 1974 ifølge takstmann. Garasje har byggeår 2019 ilfg selger.

Innhold
Boligen har følgende planløsning:

1. etasje: Entre, bod, vaskerom, stue, kjøkken, gang, 3 soverom, garderobe og bad/wc. Garasje i tilknytning til boligen og en frittstående garasje

I følge kommunen mangler godkjente plantegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Megler gjør oppmerksom på at boligen har tre rom som er innredet og brukt som soverom, men vi kan ikke garantere at de er godkjente som soverom på grunn av manglende tegninger. Etter en helhetsvurdering har vi likevel valgt å omtale dem som soverom, da de ser ut til å oppfylle kravene. Vi presiserer samtidig at dette ikke innebærer noen garanti for at rommene formelt er godkjent.
Selger vet at boligen opprinnelig ble bygget med carport og denne er nå omgjort til garasje med port. Dette er et søknadspliktig tiltak og og tiltaket er ikke søkt om.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til disse forholdene.

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

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

Garasje er oppført under regler om meldepliktig og det er derfor ikke tegninger på garasjen.

Standard
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
veggmonterte hyller og skap, samt opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Oso varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014.

Elektrisk anlegg:
El-skap med automatsikringer, skrusikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp (Skrusikring)
- 2 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

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

TG2 - Utvendig:
- Takkonstruksjon/Loft: Det er registrert relativt omfattende forekomster av svertesopp på undersiden av taktro. Ved fuktmåling under befaring ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier. Videre er det registrert utettheter i dampsperren rundt gjennomføringer i loftskillet. Forekomst av svertesopp indikerer at det tidligere har vært, eller periodisk er, forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen. Selv om det ikke ble målt forhøyede verdier på befaringstidspunktet, foreligger det en risiko for kondensdannelse ved varierende klimaforhold.
- Vinduer: Det opplyses i egenerklæringen at det oppstår en del fukt på innsiden av glasset på fastkarmvinduene i perioder med kaldt vær. Forholdet vurderes å ha sammenheng med redusert isolasjonsevne i eksisterende karm- og rammekonstruksjon sammenlignet med nye vinduer, samt mulig kuldebroproblematikk.
- Dører: Det er etablert katteluke i hovedytterdør. Dette medfører redusert tetthet og isolasjonsevne i døren.
- Integrert garasje: Det er registrert at en yttervegg ikke er ført ned på ringmur eller støpt plate, som fører til at det er utettheter i underkant av veggen. Dette gir risiko for innblåsing av snø og kald luft, samt at smådyr og skadedyr kan trenge inn i garasjerommet.
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert

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

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Fuktsvell i laminatgulv på stuen, ellers normal bruksslitasje iht. alder.
- Gulv mot grunn: Det er registrert at stubbeloftsplate (asfaltplate) har løsnet. Dette medfører utettheter og redusert isolasjonsevne (kaldtrekk i gulvet).
- Dører: Stedvis noe sår/hakk (bruksslitasje).
- Vannledning: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-irør- system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Avløpsrør: Avløpsrørene under boligen er uisolerte og dermed utsatt for frost om vinteren.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere
rom i boligen.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens
forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over
1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder
installasjoner utført etter 1. juli 2014).
- Vaskerom: Det ble registrert noe svikt i skjøter på veggplater. Dette kan tyde på at platene er dårlig festet til underlaget, eller at platene har løsnet fra underlaget.
- Vaskerom: Det er mulighet for at det kan forekomme
vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til
sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det ble registrert svakt forhøyde fuktverdier ved
befaring. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.
Det er hakk/sår i servant.

TG3 - Utvendig:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Takplater har store forekomster av overflaterust.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket,
noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler toppbue/regnhatt på pipen. Manglende
toppbue/regnhatt gi økt risiko for at nedbør, som
regn og snø, trenger ned i pipeløpet, noe som over
tid kan forårsake fuktskader og redusert levetid på
pipen.

TG3 - Innvendig:
- Vindu soverom: Vinduet på ett av soverommene har råteskader i karm.

- Vaskerom: Rommet har ingen ventilasjon
- Bad: Rommet har ingen ventilasjon

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

Utdrag fra selgers egenerklæring;

Pkt 1:
feil eller skader på bad/våtrom? Ja, dårlig patent på avtrekksvifte(plassert i taket over dusjen). Det ble kondens i røret som frøs til is. Det oppsto en
liten lekkasje ned i taket.
Er feilen/skaden utbedret? Ja, feilen ble oppdaget med en gang. Røret ble koblet bort og avtrekksvifta ble koblet ut. Som løsning har det blitt brukt luftavfukter på bad. År: 2023. Ufaglært arbeid.

Pkt 2:
Arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? ja, badet ble pusset opp av tidligere eiere, årstall noe usikkert. Vi har ikke kjennskap til hvem eller hva som er gjort. Ca 2014. Ufaglært arbeid

Pkt 4:
vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
Ja, litt sverting på taktro på huset. Litt råte i taktro på carport. Hus og carport(garasjen på huset) har tro og pappshingel, lekter og takplater.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja, satt inn godt med ventiler. Det ble lagt beslag under ny kledning mellom hus og garasjedel. (Beslaget lå tidligere utenpå kledning). År 2024. Ufaglært arbeid.

Pkt 5:
arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, 2016 (av tidligere eiere): byttet alle vinduer. Byttet glass i fastkarm stuevindu. Ny altandør. Alle yttervegger er etterisolert fra innsiden med 5 cm isolasjon. 2019: ny ytterdør 2019: carport ombygd til garasje med omsluttende vegger og port. 2024/2025: ny bordkledning, musband, vindsperre og tapet rundt vindu og dører. Ufaglært arbeid.

Pkt 6:
feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja, Et soveromsvindu er dårlig grunnet fukt (blant annet regn). Det oppstår en del fukt i fastkarm stuevindu ved kaldt vær. Soveromsvinduer kan være vanskelig å lukke ved ekstrem kulde (pakningene fryser).

Pkt 7:
arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
Ja, bygd frittstående isolert dobbelgarasje i 2019. Ufaglært arbeid.

Pkt 12:
fukt, sopp eller råteskader i boligen?
ja, sverting på tro som nevnt tidligere.
Maling flakker av i fastkarm vindu på stuen grunnet fukt på vinteren. Skroget på siden av oppvaskmaskinen har fuktskade grunnet utett luke på tidligere oppvaskmaskin.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja, byttet oppvaskmaskin. Vi har skrapet og malt opp vinduskarmene en gang. År 203. Ufaglært arbeid.

Pkt 13:
skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
Ja, et tilfelle av muselort i søppelskap under vasken i 2019.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja, det ble tettet rundt avløpsrørene. Det er ikke observert noe form for skadedyr på loft eller i vegger (isolasjon ble sjekket da vi byttet kledning). År 2019. Ufaglært arbeid

Pkt 14:
feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja, vannet frøs en gang vinteren 2026. Da ble det oppdaget at avløpsrøret på vaskerom hadde løsnet fra sluken.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja, vannledning ble isolert med rørisolasjon. Avløpsrøret ble satt på plass og festet i gulv
under huset. År 2026. Ufaglært arbeid

Pkt 15:
arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, arbeidet er gjort av tidligere eier. Årstall er usikkert. Det ble lagt opp rør i rør plast i hele boligen. Oppmontert fordeler skap på vaskerom. År er usikkert, men ca 2014. Ufaglært arbeid.

Pkt 17:
feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja, kjøkkenvifte kan noen ganger henge seg opp. Må da løse ut sikringen for at den skal fungere som normalt igjen. Baderomsvifte er koblet ut.

Pkt 18:
arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten
av deg eller tidligere eiere?
Ja, ny varmepumpe i 2023. Faglært arbeid av Coop Byggmix Korgen

Pkt 20:
arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, ny vedovn i 2019 - ufaglært arbeid.

Pkt 23:
arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, montert elbillader. Utbedringer etter elkontroll: egen kurs og strømbryter ute til
varmepumpe, lagt opp stikkontakt på bod, ryddet i sikringsskap og ny oppdatert kursoversikt i sikringsskap. 2023 av IP elektro - faglært arbeid.

Pkt 26:
endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, carporten har fått omsluttende vegger og port.
Bygd frittstående garasje. Frittstående uthus.
Byggemelding på garasje er sendt inn til kommunen.
Carport og uthus er ikke meldt inn/søkt om.

Pkt 38:
arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, opparbeidet gårdsplass/parkering. Lagde rett fall og fylte opp med stein. Faglært arbeid i 2020 av Skogpartner Jarl Valåmo.

Pkt 39:
feil på tilbehør som følger med eiendommen?
Ja, som nevnt er det innimellom feil på ventilator på kjøkkenet.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler. Taktro av rupanel. Taket er tekket med profilerte takplater av metall av eldre dato. Renner og nedløp av metall.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som iht. eier er innvendig etterisolert med 5 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående
kledning. Bordkledning med underliggende lekter og vindsperre er fra 2024/2025.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass som ble montert i 2014. Unntaket er fastkarmvinduene i stuen, hvor det kun er montert nye glass.

Dører:
Boligen har malt hovedytterdør med katteluke og 2-lags isolerglassfelt, samt malt balkongdør i tre med tilsvarende 2-lags isolerglassfelt.

Balkonger/terrasser:
Vestvendt terrasse på ca. 25 m2 med PVC spilerekkverk.

Beliggenhet
Boligen ligger i et svært rolig og barnevennlig område på Aspmoen, med minimal trafikk og trygge omgivelser. Her bor du i et etablert nabolag med kort vei til det meste du trenger i hverdagen. Barnehage og skole ligger på Markusmoen. Det er også kort vei til butikk og øvrige servicetilbud i Korgen sentrum, samtidig som du har flotte turområder og natur like i nærheten. Beliggenheten gir en god kombinasjon av fredelige omgivelser og praktisk nærhet til daglige gjøremål.

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

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

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

Reolene i begge garasjene, skap på barnerom, hyller/klesoppheng i boden og lekestuen medfølger ikke.

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

Garasje:
Hemnes kommune som bekrefter at garasjen er lovlig
oppført, da tiltaket er fritatt for søknadsplikt.

Redskapsbod:
En bod på 9 m2 er normalt ikke søknadspliktig, men denne kan være plassert for nært nabotomten og blir da søknadspliktig. Tiltaket er ikke søkt om og kjøper overtar evt ansvar og risiko.

Oppvarming
Varmekabler på bad og varmefolie i gang. Varmepumpe fra 2023. Vedfyring i stue.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Telenor. Det er også lagt opp til Signal Altibox.

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål under plan for Aspmoen.
Det gjøres oppmerksom på at nabotomten er ubebygd og at denne kan bli bebygd. Det er Hemnes kommune via boligstiftelsen som eier tomten. De andre tomtene i Aspmoen som er eid av boligstiftelsen er i dag bebygd med omsorgsboliger.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 526 034,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 104 135,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Eier
Mia Tverrå Øren og Johan Kroká

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 6748
Dato: 12.12.1974
ÅRLIG AVGIFT NOK 612
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Fredningsvedtak
Dagboknr.: 4692
Dato: 18.09.2001

Sjøforsen naturreservat
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 215022
Dato: 12.03.2008
Tillatelse til å bygge Kjensvatn Kraftverk og til å overføre Durmålsvatnet og Gråfjellbekken
Konsensjon er gitt etter vassdragsreguleringsloven
Konsensjon er gitt etter industrikonsesjonsloven
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 908177
Dato: 23.10.2013
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 14 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 9 500,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 13-04-2026 i Verdi EiendomsTakst AS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert XX
Selgers egenerklæring, datert XX

Energiattest, datert
Bygningstegninger, datert
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse, datert
Matrikkelrapport, datert
Målebrev, datert
Grunnkart, datert
Kommuneplan, datert
Reguleringsplan, datert
Reguleringsbestemmelser, datert
Tinglyste erklæringer, datert
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Tina Jakobsen
Eiendomsmegler
Telefon: 915 49 363
Epost: tina.jakobsen@em1nn.no

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



Eiendomsmegler 1 har gleden av å presentere Aspmoen 25!



Lys og trivelig stue!





Soverom 3



Koselig med vedfyring i vintermørke!


BE HAPPY

Plantegning



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

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

Notater





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mia Tverrå Øren

Johan Kroká

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Aspmoen 25
8646 Korgen

1832-145/35/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Dårlig patent på avtrekksvifte(plassert i taket over dusjen). Det ble kondens i røret som frøs til is. Det oppsto en liten lekkasje ned i taket.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Feilen ble oppdaget med en gang. Røret ble koblet bort og avtrekksvifta ble koblet ut. Som løsning har det blitt brukt luftavfukter på bad.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp av tidligere eiere, årstall noe usikkert. Vi har ikke kjennskap til hvem eller hva som er gjort.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Litt sverting på taktro på huset.
Litt råte i taktro på carport. Hus og carport(garasjen på huset) har tro og pappshingel, lekter og takplater.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn godt med ventiler. Det ble lagt beslag under ny kledning mellom hus og garasjedel. (Beslaget lå tidligere utenpå kledning).

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: 2016 (av tidligere eiere): byttet alle vinduer. Byttet glass i fastkarm stuevindu. Ny altandør. Alle yttervegger er etterisolert fra innsiden med 5 cm isolasjon. 2019: ny ytterdør 2019: carport ombygd til garasje med omsluttende vegger og port. 2024/2025: ny bordkledning, musband, vindsperre og tapet rundt vindu og dører.

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

• **Ja**

Et soveromsvindu er dårlig grunnet fukt (blant annet regn).
Det oppstår en del fukt i fastkarm stuevindu ved kaldt vær.
Soveromsvinduer kan være vanskelig å lukke ved ekstrem kulde (pakningene fryser).

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Bygd frittstående isolert dobbelgarasje.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Sverting på tro som nevnt tidligere.
Maling flakker av i fastkarm vindu på stuen grunnet fukt på vinteren.
Skroget på siden av oppvaskmaskinen har fuktskade grunnet utett luke på tidligere oppvaskmaskin.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet oppvaskmaskin. Vi har skrapet og malt opp vinduskarmene en gang.

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

• **Ja**

Et tilfelle av muselort i søppelskap under vasken i 2019.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Det ble tettet rundt avløpsrørene. Det er ikke observert noe form for skadedyr på loft eller i vegger (isolasjon ble sjekket da vi byttet kledning).

Tekniske installasjoner

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

• **Ja**

Vannet frøs en gang vinteren 2026. Da ble det oppdaget at avløpsrøret på vaskerom hadde løsnet fra sluken.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vannledning ble isolert med rørisolasjon. Avløpsrøret ble satt på plass og festet i gulv under huset.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er gjort av tidligere eier. Årstall er usikkert. Det ble lagt opp rør i rør plast i hele boligen. Oppmontert fordeler skap på vaskerom.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjøkkenvifte kan noen ganger henge seg opp. Må da løse ut sikringen for at den skal fungere som normalt igjen. Baderomsvifte er koblet ut.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Montør for Coop byggmix Korgen

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe i 2023.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Ny vedovn montert.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: IP elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader. Utbedringer etter elkontroll: egen kurs og strømbryter ute til varmepumpe, lagt opp stikkontakt på bod, ryddet i sikringsskap og ny oppdatert kursoversikt i sikringsskap.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Carporten har fått omsluttende vegger og port.
Bygd frittstående garasje.
Frittstående uthus.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Byggemelding på garasje er sendt inn til kommunen.

Carport og uthus er ikke meldt inn/søkt om.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Verdi- og lånetakst fra 2020. Takstmann Kjell Arne Sjøfors.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Ja**

Dårlig fall på garasjegulv. Det er en tydelig sprekk midt på gulvet i garasjen.

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

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

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Skogpartner/ Jarl Valåmo
   Beskrivelse av arbeidet: Opparbeidet gårdsplass/parkering. Lagde rett fall og fylte opp med stein.

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

- **Ja**

Som nevnt er det innimellom feil på ventilator på kjøkkenet.

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

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

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig med integrert garasje
Aspmoen 25, 8646 KORGEN
HEMNES kommune
gnr. 145, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12315-2610 **Eiendomsverdi ref nr:** OJ1622

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

Verdi Eiendomstakst VET.NO

D
ENERGIMERKE

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

BVN GODKJENT VATROMSBEDRIFT

energiattest.no

Verdi Eiendomstakst VET.NO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte takplater av metall av eldre dato.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som iht. eier er innvendig etterisolert med 5 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. Bordkledning med underliggende lekter og vindsperre er fra 2024/2025.
Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.
Taktro av rupanel.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass som ble montert i 2014. Unntaket er fastkarmvinduene i stuen, hvor det kun er montert nye glass.
Boligen har malt hovedytterdør med katteluke og 2-lags isolerglassfelt, samt malt balkongdør i tre med tilsvarende 2-lags isolerglassfelt.
Vestvendt terrasse på ca. 25 m2 med PVC spilerekkverk.
Trapp av strekkmetall til ytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbegulv.
Boligen har elementpipe og vedovn fra 2019.
Boligen har formpressede speildører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet ble oppgradert i ca. 2014. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
veggmonterte hyller og skap, samt opplegg for vaskemaskin.
Det er utført hulltaking i fra tilstøtende rom for kontroll av oppbygning og tilstand. Undersøkelsen viser at veggen er oppført i massiv sponplate. Konstruksjonen gir ikke tilstrekkelig tilgang til egnet materiale for pålitelig fuktmåling, og det var spesielt ikke mulig å gjennomføre fuktmåling i bunnen av veggen.

Bad/wc
Badet ble oppgradert i ca. 2014. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett.
Det er ingen ventilering, da avtrekksvifte i himlingen er frakoblet.
Det er ikke utført hulltaking, da det ved hulltaking til vaskerom ble registrert vegg er oppført i massiv sponplate. Denne typen Konstruksjon gir ikke tilstrekkelig tilgang til egnet materiale for pålitelig fuktmåling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2023.
Oso varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014.
El-skap med automatsikringer, skrusikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp (Skrusikring)
- 2 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i badegulvet.

Siste kontroll fra Linea ble utført den 22.09.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Boligen har ikke etablert tradisjonell drenering rundt konstruksjonen. Det er imidlertid lagt drensrør for bortledning av takvann fra nedløp. Ifølge eier føres dette vannet til drenskum plassert på gårdsplassen.

Tilstandsgrad settes til TG1, da forholdet anses som vanlig løsning for denne typen konstruksjon og uten registrerte symptomer på fuktproblematikk ved befaring.
Boligen har støpte peler av betong med overliggende H-bjelker.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger er fra byggeår.

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

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

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggtekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.
Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig med integrert garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av garasjen fra kommunens arkiver. Takstingeniøren har fått oversendt dokumentasjon fra Hemnes kommune som bekrefter at garasjen er lovlig oppført, da tiltaket er fritatt for søknadsplikt.

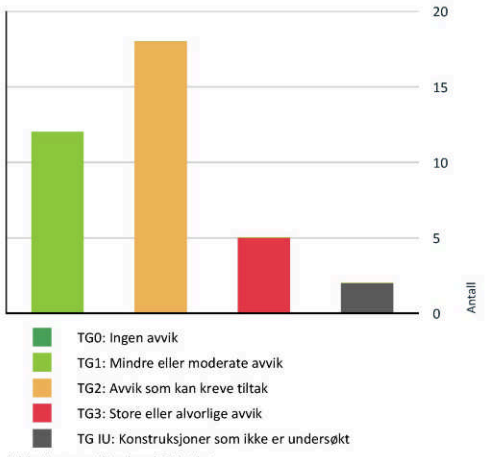
Redskapsbod

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger fra kommunens arkiver.

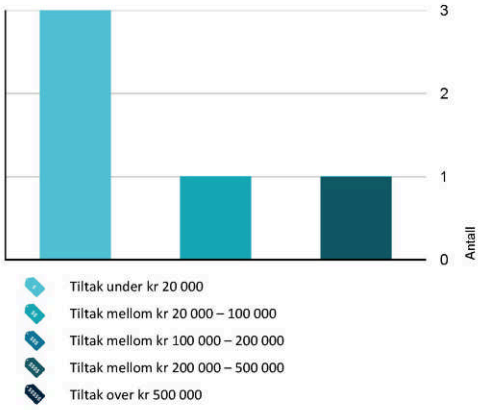
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som fremkommer i denne rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent, eller på årstall som fremgår direkte av merking/påstempling på produktet. Opplysningene er ikke nærmere kontrollert av takstmann, med mindre annet er spesifikt angitt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplater har store forekomster av overflaterust.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler toppbue/regnhatt på pipen. Manglende toppbue/regnhatt gi økt risiko for at nedbør, som regn og snø, trenger ned i pipeløpet, noe som over tid kan forårsake fuktskader og redusert levetid på pipen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vindu på soverom Gå til side

Det er avvik:

Vinduet på ett av soverommene har råteskader i karm.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert relativt omfattende forekomster av svertesopp på undersiden av taktro. Ved fuktmåling under befaring ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier. Videre er det registrert utettheter i dampsperren rundt gjennomføringer i loftskillet. Forekomst av svertesopp indikerer at det tidligere har vært, eller periodisk er, forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen. Selv om det ikke ble målt forhøyede verdier på befaringstidspunktet, foreligger det en risiko for kondensdannelse ved varierende klimaforhold.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Det opplyses i egenerklæringen at det oppstår en del fukt på innsiden av glasset på fastkarmvinduene i perioder med kaldt vær. Forholdet vurderes å ha sammenheng med redusert isolasjonsevne i eksisterende karm- og rammekonstruksjon sammenlignet med nye vinduer, samt mulig kuldebroproblematikk.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er etablert katteluke i hovedytterdør. Dette medfører redusert tetthet og isolasjonsevne i døren.

Utvendig > Integrert garasje Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert at en yttervegg ikke er ført ned på ringmur eller støpt plate, som fører til at det er utettheter i underkant av veggen. Dette gir risiko for innblåsing av snø og kald luft, samt at smådyr og skadedyr kan trenge inn i garasjerommet.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Fuktsvell i laminatgulv på stuen, ellers normal bruksslitasje iht. alder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert at stubbeloftsplate (asfaltplate) har løsnet. Dette medfører utettheter og redusert isolasjonsevne (kaldtrekk i gulvet).

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Stedvis noe sår/hakk (bruksslitasje).

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er avvik:

Avløpsrørene under boligen er uisolerte og dermed utsatt for frost om vinteren.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble registrert noe svikt i skjøter på veggplater.
Dette kan tyde på at platene er dårlig festet til underlaget, eller at platene har løsnet fra underlaget.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det ble registrert svakt forhøyde fuktverdier ved befaring.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er hakk/sår i servant.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side

Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

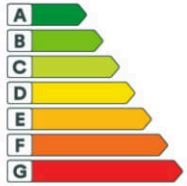
Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

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

Energimerke



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



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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i festekontrakt.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eiere.

Standard
Boligen holder normal standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Ombygging	Integrert carport ble omgjort til garasje. Det foreligger ikke søknad/dispensasjon for dette.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte takplater av metall av eldre dato.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplater har store forekomster av overflaterust.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Takplater med store forekomster av overflaterust bør overflatebehandles eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og forringelse av takets funksjon. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Overflaterust.



Overflaterust.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler toppbue/regnhatt på pipen. Manglende toppbue/regnhatt gi økt risiko for at nedbør, som regn og snø, trenger ned i pipeløpet, noe som over tid kan forårsake fuktskader og redusert levetid på pipen.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres toppbue/regnhatt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det mangler toppbue/regnhatt på pipen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår som iht. eier er innvendig etterisolert med 5 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. Bordkledning med underliggende lekter og vindsperre er fra 2024/2025.



Kontroll av musebånd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.
Taktro av rupanel.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert relativt omfattende forekomster av svertesopp på undersiden av taktro. Ved fuktmåling under befaring ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier. Videre er det registrert utettheter i dampsperren rundt gjennomføringer i loftskillet. Forekomst av svertesopp indikerer at det tidligere har vært, eller periodisk er, forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen. Selv om det ikke ble målt forhøyede verdier på befaringstidspunktet, foreligger det en risiko for kondensdannelse ved varierende klimaforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre registrerte utettheter i dampsperren for å redusere luftlekkasjer. Områder med svertesopp bør rengjøres og følges opp med jevnlig kontroll. Ved vedvarende eller økende problematikk bør det vurderes nærmere undersøkelser og eventuelle ytterligere tiltak for å redusere fuktbelastningen i konstruksjonen, for å unngå risiko for mugg- og råteskader som kan svekke konstruksjonen og inneklimaet.



Svertesopp.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert

TG 2 Vinduer

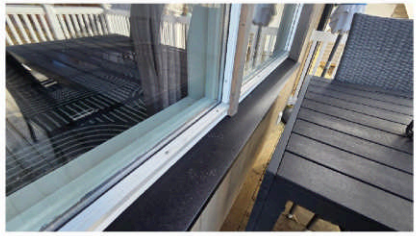
Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass som ble montert i 2014. Unntaket er fastkarmvinduene i stuen, hvor det kun er montert nye glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det opplyses i egenerklæringen at det oppstår en del fukt på innsiden av glasset på fastkarmvinduene i perioder med kaldt vær. Forholdet vurderes å ha sammenheng med redusert isolasjonsevne i eksisterende karm- og rammekonstruksjon sammenlignet med nye vinduer, samt mulig kuldebroproblematikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å skifte ut fastkarmvinduene for å bedre isolasjonsevnen og redusere risikoen for kondens og fuktskader på innsiden av glasset.



fastkarmvindu har kondensproblemer i perioder med kaldt vær.

TG 3 Vindu på soverom

Beskrivelse
Soverommet har malt trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Vinduet på ett av soverommene har råteskader i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vinduet må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskade i karm.

TG 2 Dører

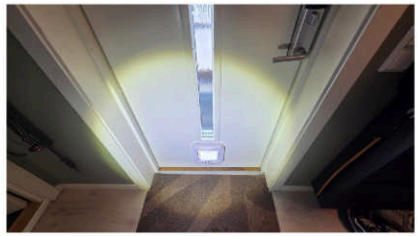
Beskrivelse
Boligen har malt hovedytterdør med katteluke og 2-lags isolerglassfelt, samt malt balkongdør i tre med tilsvarende 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er etablert katteluke i hovedytterdør. Dette medfører redusert tetthet og isolasjonsevne i døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved behov kan det vurderes utskifting av dør dersom man ønsker bedre isolasjon og tetthet.



Det er montert katteluke.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Vestvendt terrasse på ca. 25 m2 med PVC spilerekkverk.



Vestvendt terrasse

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av strekkmetall til ytterdør.



Utvendig trapp.

TG 2 Integrert garasje

Beskrivelse

Boligen har en integrert garasje på ca. 17 m2.

Enkel beskrivelse:
Betonggulv.
Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med A-profilerte takplater.
Leddport med portåpner.
Malt dør av tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at en yttervegg ikke er ført ned på ringmur eller støpt plate, som fører til at det er utettheter i underkant av veggen. Dette gir risiko for innblåsing av snø og kald luft, samt at smådyr og skadedyr kan trenge inn i garasjerommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Åpninger bør tettes og sikres for å hindre inntrengning av snø og dyr.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Integrert garasje.



Det er registrert at en yttervegg ikke er ført ned på ringmur eller støpt plate, som fører til at det er utettheter i underkant av veggen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsvell i laminatgulv på stuen, ellers normal bruksslitasje iht. alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at stubbeloftsplate (asfaltplate) har løsnet. Dette medfører utettheter og redusert isolasjonsevne (kaldtrekk i gulvet).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stubbegulvet må kontrolleres nærmere og løse plater må festes tilfredsstillende.



Asfaltplate har løsnet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn fra 2019.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har formpressede speildører.

Vurdering av avvik:

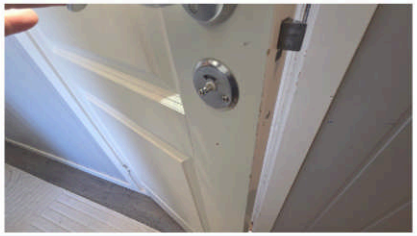
• Det er avvik:

Stedvis noe sår/hakk (bruksslitasje).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet ble oppgradert i ca. 2014. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert noe svikt i skjøter på veggplater. Dette kan tyde på at platene er dårlig festet til underlaget, eller at platene har løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet er tilnærmet flatt.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

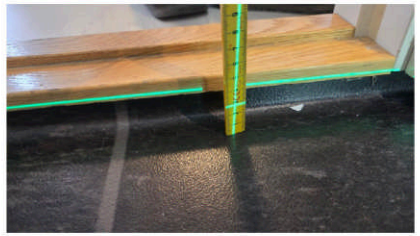
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

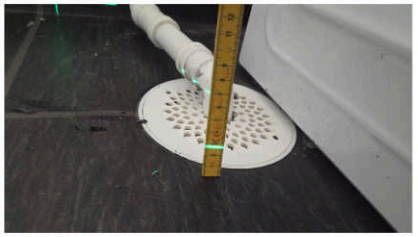
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk.



Kontroll av fall.



Gulvet er tilnærmet flatt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

veggmonterte hyller og skap, samt opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Rommet har ingen ventilasjon

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i fra tilstøtende rom for kontroll av oppbygning og tilstand. Undersøkelsen viser at veggen er oppført i massiv sponplate. Konstruksjonen gir ikke tilstrekkelig tilgang til egnet materiale for pålitelig fuktmåling, og det var spesielt ikke mulig å gjennomføre fuktmåling i bunnen av veggen.



onstruksjonen gir ikke tilstrekkelig tilgang til egnet materiale for pålitelig fuktmåling, og det var spesielt ikke mulig å gjennomføre fuktmåling i bunnen av veggen.

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppgradert i ca. 2014. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

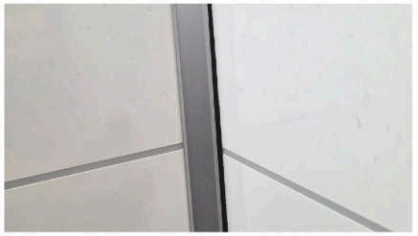
Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Tilstandsrapport



Stor avstand mellom bunnlist og underkant av baderomsplater



Svikt i baderomsplate i innvendig hjørne, samt at det mangler fugemasse i hjørnelist.



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert svakt forhøyde fuktverdier ved befaring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktutviklingen bør følges opp med nye målinger over tid for å avklare om fuktverdiene avtar, eller om det er behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.

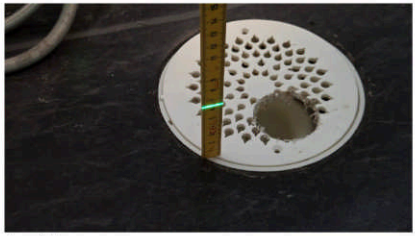
Tilstandsrapport



Forhøyde fuktverdier



Kontroll av fall.



Kontroll av fall.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget sisterne og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Det er hakk/sår i servant.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

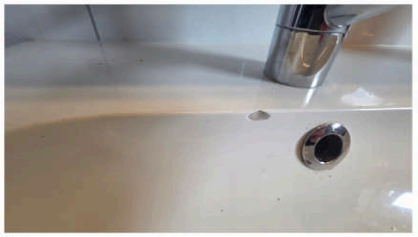
Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

I TEK10 § 13-15 (1) ble det innført krav om at installasjoner med fare for vannlekkasje skal ha tilstrekkelig lekkasjesikring. Dette gjelder spesielt for innebygde sisterner, som skal ha en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut i rommet der lekkasjen kan oppdages. Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.



Fuktsvell.



Sår/hakk.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering, da avtrekksvifte i himlingen er frakoblet.

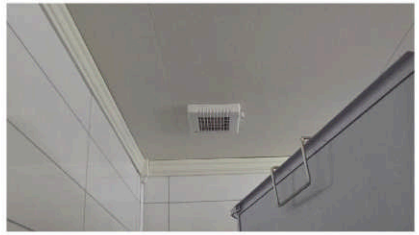
Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avtrekksvifte er frakoblet.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking, da det ved hulltaking til vaskerom ble registrert vegg er oppført i massiv sponplate. Denne typen Konstruksjon gir ikke tilstrekkelig tilgang til egnet materiale for pålitelig fuktmåling.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



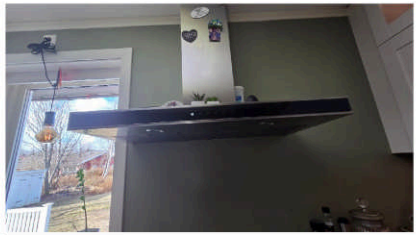
Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrørene under boligen er uisolerte og dermed utsatt for frost om vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolering av avløpsrør må påregnes.



Avløpsrørene under boligen er uisolerte og dermed utsatt for frost om vinteren.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2023.



varmepumpe fra 2023.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Oso varmtvannsbereder på 198 liter fra 2014.

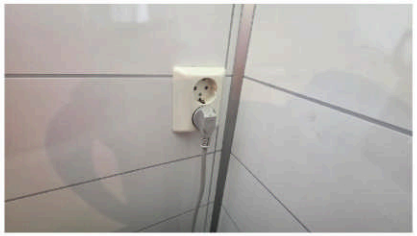
Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-skap med automatsikringer, skrusikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp (Skrusikring)
- 2 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i badegulvet.

Siste kontroll fra Linea ble utført den 22.09.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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



El-skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ikke etablert tradisjonell drenering rundt konstruksjonen. Det er imidlertid lagt drensrør for bortledning av takvann fra nedløp. Ifølge eier føres dette vannet til drenskum plassert på gårdsplassen.

Tilstandsgrad settes til TG1, da forholdet anses som vanlig løsning for denne typen konstruksjon og uten registrerte symptomer på fuktproblematikk ved befaring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har støpte peler av betong med overliggende H-bjelker.



besiktigelse av fundamenter.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Blir det i perioder med nedbør/snøsmelting registrert at overflatevann renner inn under boligen, så må det gjøres terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Overvåk tilstanden ved mye nedbør.



Det er ikke rekkverk på begge sider.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

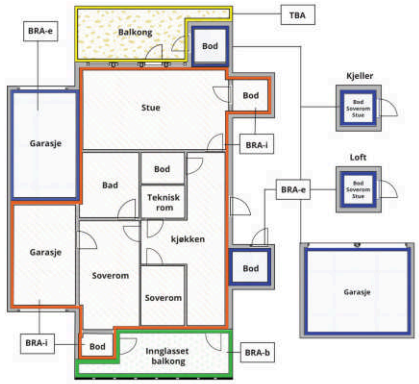
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Gnr 145 - Bnr 35
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Enebolig med integrert garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	101	17		118	25
SUM	**101**	**17**			**25**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, bod, vaskerom, stue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe, bad/wc	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring for nærmere info.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
SUM		**47**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av garasjen fra kommunens arkiver. Takstingeniøren har fått oversendt dokumentasjon fra Hemnes kommune som bekrefter at garasjen er lovlig oppført, da tiltaket er fritatt for søknadsplikt.

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger fra kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Mia Tverrå Øren	Kunde
	Johan Kroká	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	145	35		0	1040 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Aspmoen 25

Hjemmelshaver
Hjemmelshavere av bygningsmasse: Johan Kroká,
Mia Tverrå Øren

Kommentar
Takstmannen hadde ved ferdigstilling av rapporten ikke mottatt komplette festeopplysninger (årlig festeavgift, sist regulert etc.). Men disse vil bli opplyst i meglerens salgsoppgave, til orientering.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde i Aspmoen i Korgen.
I Korgen sentrum finnes for øvrig de aller fleste og mest nødvendige servicefasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Bolig/Offentlig
Plannavn: Reguleringsplan for Aspmoen
Planidentifikasjon: 2003001
Ikrafttredelsesdato: 26.06.2003

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Korgen (KPA for Korgen). Plan-id: 2014101. Ikraftredelsesdato: 11.02.2016.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig med integrert garasje fra 1974, bygd over 1 plan. Til boligen hører det med frittstående dobbelgarasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasjer og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpte peler av betong med overliggende H-bjelker.
Bjelkelag av tre med stubbegulv.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.

Oppvarming

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjen blir benyttet som biloppstillingsplass for biler.

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Støpt plate av betong, grunnmurer av lettklinkerblokker (leca).
Yttervegger av isolert bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.
Garasjen er innvendig kledd med OSB plater.
Renner og nedløp av metall.
Leddport med portåpner.
Malte vinduer av tre.
Inngangsdør av tre med glassfelt.

Det er registrert at vegger og himling er utført med dampsperre på innsiden. Ved bruk av dampsperre i en garasjekonstruksjon er det viktig at rommet holdes tilstrekkelig oppvarmet, slik at det ikke oppstår kondens i den isolerte konstruksjonen. Dersom garasjen ikke er oppvarmet, kan det være økt risiko for fuktproblemer som følge av kondensering.

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

Redskapsbod



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Opprinnelig byggeår for redskapsboden er ukjent

Standard
Bygget holder enkel standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel bod av trekonstruksjon, fundamentert direkte på bakken.
Pulttak takkonstruksjon av tre tekket med A-profilerte takplater.
Boden har 2-fløyet labankdør i tre.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	13.03.2026		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	07.04.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	07.04.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	64	Nei
Energiattest	13.04.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	22.09.2022	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	14.04.2026	
3	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 25.03.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 117852**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Aspmoen 25, 8646 KORGEN.

Navn nettkunde:	KROKÅ JOHAN
Målernummer:	6970631404085106
Anlegget ble sist kontrollert:	22.09.2022
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 145, Bruksnr 35	**Kommune:**	1832	Hemnes
Adresse:				
Veiadresse:	Aspmoen 25, gatenr 4009 8646 Korgen	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	204 1	Olderneset Korgen
Oppdatert:	22.10.2013	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	10030502 7624	Korgen Korgen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.10.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 040,0 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	01.12.2014	Berørt	1832/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	01.12.2014	Berørt	1832/145/2/44	0,0
			Berørt	1832/145/2/45	0,0
			Berørt	1832/145/2/57	0,0
			Berørt	1832/145/12/1	0,0
			Berørt	1832/145/34	0,0
			Berørt	1832/145/35	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	29.10.2014	Avgiver	1832/145/2	-1 286,9
	Matrikkelført:	01.12.2014	Berørt	1832/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1832/145/2/44	0,0
			Berørt	1832/145/2/57	0,0
			Berørt	1832/145/12/1	0,0
			Berørt	1832/145/34	0,0
			Berørt	1832/145/35	0,0
			Tidligere festegrunn	1832/145/2/45	0,0
			Mottaker	1832/145/38	1 286,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.09.2013	Avgiver	1832/145/34	-1 037,9
	Matrikkelført:	22.10.2013	Berørt	1832/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1832/145/2/44	0,0
			Berørt	1832/145/2/45	0,0
			Berørt	1832/145/2/57	0,0
			Mottaker	1832/145/35	1 037,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Aspmoen 25	Bolig	99,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	99,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	99,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	188246931			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		99,0		99,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	50,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	47,2	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,2	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	301295042			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				47,2	47,2			50,0	50,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Matrikkelrapport **MAT0011** **Matrikkelbrev**

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1832 - HEMNES	Utskriftsdato/klokkeslett:	12.03.2026 kl. 09:47
Gårdsnummer:	145	Produsert av:	Kjetil Sjåvik
Bruksnummer:	35	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:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	23.10.2013
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 145 / 35	1 040 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		071068	ANDREASSEN MARIT OLDERNES		OLDERNESET 8 8646 KORGEN	1 / 36
Hjemmelshaver	Død	230932	EVENSEN ANNA HELENE			1 / 12
Hjemmelshaver		110465	JORGENSEN LISBET		Prästgårdsvejen 13 43278 Tvååker SVERIGE	1 / 36
Hjemmelshaver		131056	JØRGENSEN TERJE		Karvebakken 16 8614 MO I RANA	1 / 36
Hjemmelshaver		020635	KNUTSEN PERNILLE ANETTE		Sentrumsveien 16 8646 KORGEN	1 / 6
Hjemmelshaver		050562	KNUTSEN TORE		Aldersundveien 483 8730 ALDERSUNDET	1 / 6
Hjemmelshaver		031155	KVALE ELIN		SJOARVEGEN 4 5783 EIDFJORD	1 / 36
Hjemmelshaver		200261	OLDERNES ARVID		MYRA - NORD 9 8640 HEMNESBERGET	1 / 36
Hjemmelshaver		041242	OLDERNES PER EIVIND		KORGAUREN 4 B 8646 KORGEN	2 / 6
Hjemmelshaver		230464	OLDERNES RUNE	H0101	TØMMERHEIA 1 8646 KORGEN	1 / 36
Hjemmelshaver		030966	RASMUSSEN KIRSTI	H0104	FORHÅPNINGEN 3 9011 TROMSØ	1 / 12
Fester		181190	KROKÅ JOHAN		ASPMOEN 25 8646 KORGEN	1 / 2

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester		230692	ØREN MIA TVERRÅ		ASPMOEN 25 8646 KORGEN	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Fester registrert hos Skatteetaten		181190	KROKÅ JOHAN		ASPMOEN 25 8646 KORGEN	
Fester registrert hos Skatteetaten		230692	ØREN MIA TVERRÅ		ASPMOEN 25 8646 KORGEN	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7329503	447303		1 040 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	24.09.2013	Tinglyst	27.10.2013	1832sjk	22.10.2013
Oppmålingsforretning	2013/0657				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1832 - 145/34	−1 037,9
Mottaker	1832 - 145/35	1 037,9
Berørt	1832 - Mnr mangler	0
Berørt	1832 - 145/2/44	0
Berørt	1832 - 145/2/45	0
Berørt	1832 - 145/2/57	0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	01.12.2014			1832sjk	01.12.2014
Annen forretningstype	2014/1088				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1832 - Mnr mangler	0
Berørt	1832 - 145/2/44	0
Berørt	1832 - 145/2/45	0
Berørt	1832 - 145/2/57	0
Berørt	1832 - 145/12/1	0
Berørt	1832 - 145/34	0
Berørt	1832 - 145/35	0

Opprett ny grunneiendom fra festegrunn	29.10.2014	Tinglyst	05.12.2014	1832sjk	01.12.2014
Oppmålingsforretning	2014/1088				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1832 - 145/2	−1 286,9
Mottaker	1832 - 145/38	1 286,9
Tidligere festegrunn	1832 - 145/2/45	0
Berørt	1832 - Mnr mangler	0
Berørt	1832 - 145/2/44	0
Berørt	1832 - 145/2/57	0
Berørt	1832 - 145/12/1	0
Berørt	1832 - 145/34	0
Berørt	1832 - 145/35	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Aspmoen	4009	25 EUREF89 UTM Sone 33	7329505	447316	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0204 1 10030502 8646 7624	Olderneset KORGEN Korgen KORGEN Korgen	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 188 246 931
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7329504 Øst: 447312
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
Bruksareal bolig:	99	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bruksareal totalt:	99	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bruttoareal totalt:	0			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	99	0	99	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4009 Aspmoen 25	H0101	Bolig	99	0	Kjøkken	0	0	145/35

Bygningsnr: 301 295 042
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33
Nord: 7329512 Øst: 447326
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Fritatt for søknadsplikt
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	50	Ant. boliger:	0	Datoer
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	47,2	Vannforsyning:		Fritatt for søknadsplikt: 11.01.2024
Bruksareal totalt:	47,2	Avløp:		Igangsettingstillatelse:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Tatt i bruk:
Bruttoareal annet:	50			Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal totalt:	50			Ferdigattest:

Etasjer

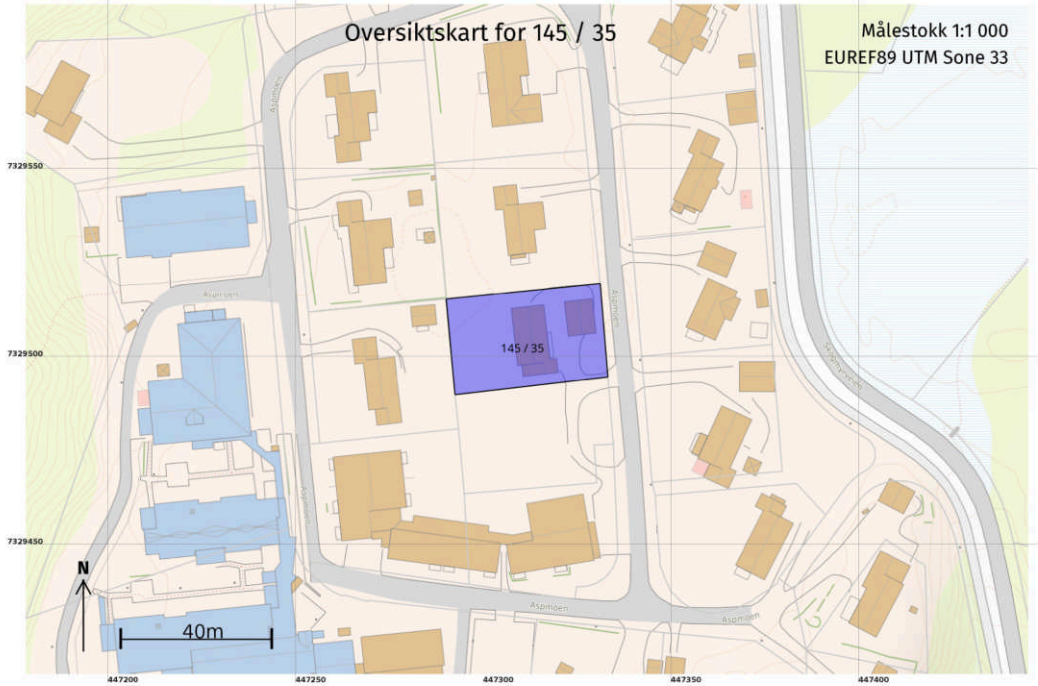
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	47,2	47,2	0	50	50

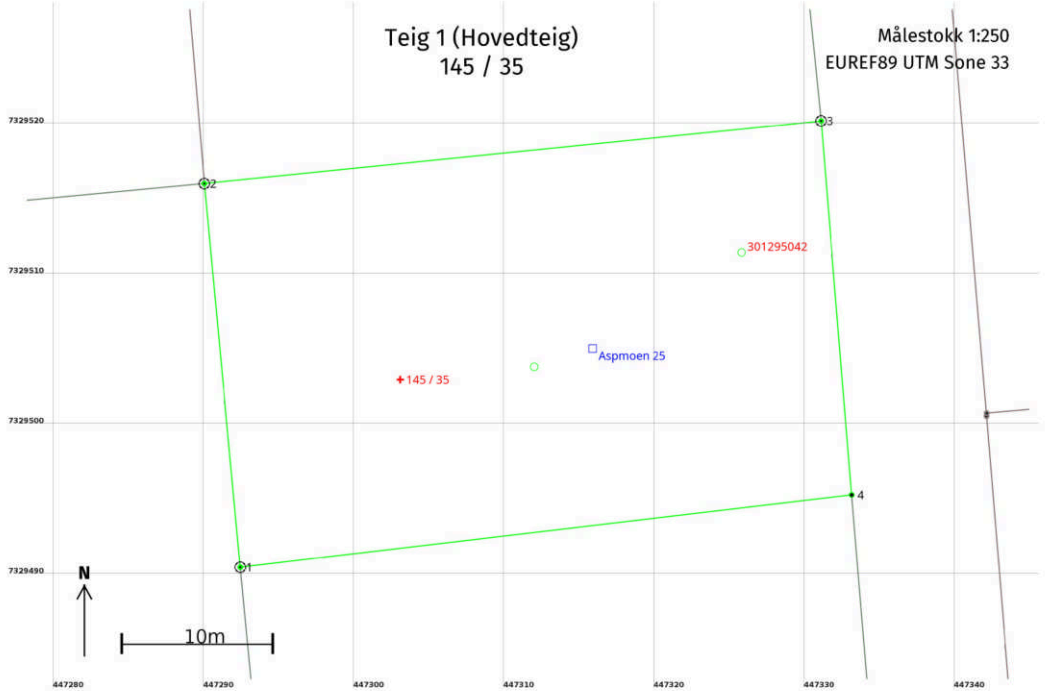
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	145/35

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	181190	KROKÅ JOHAN		ASPMOEN 25 8646 KORGEN


Oversiktskart for 145 / 35
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
145 / 35
Aspmoen
40m
N
7329550
7329500
7329450
447200
447250
447300
447350
447400


Teig 1 (Hovedteig)
145 / 35
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 33
1
2
3
4
301295042
Aspmoen 25
145 / 35
10m
N
7329520
7329510
7329500
7329490
447280
447290
447300
447310
447320
447330
447340

Areal og koordinater

Areal: 1 040 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7329503 **Øst:** 447303

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7329490,65	447292,45	Jord 25,64	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7329516,18	447290,04	Jord 41,26	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7329520,34	447331,09	Jord 24,96	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7329495,46	447333,13	Umerket 40,96		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/6748/72
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 12:13

(12/12-74 Hfnd. kr. 160,00)

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

RANA SORENSKRIVER
33279 12.12.74

Dagbok nr. 6748/74 12/12
Rana sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Anders, Per og Terese Oldernes
født 1/6 1899 / 25/8 1903 / 25/10 1910 som eier av eiendommen Oldernes, gnr. 145, bnr. 2

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Hemnes kommune, Nordland fylke

fester herved bort til Hemnes kommune

født ..... en hustomt stor 3058 m² av eiendommen.

-t.69-

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Viser til målebrevet.

t.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 612,00, kroner sekshundreogtolv

beregnet etter ..... % om året av tomteverdi kr. .....

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 1. januar

Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften hvert 10.år, og Regulering skal i tilfelle skje på grunnlag av endringer i rentenivået og / eller i konsum- eller engrosprisindeksen.

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.
På lager: Sem & Stenersen f. Oslo
4-63.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 50 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Tomta skal holdes inngjerdet.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft straks
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier: Som fester:

Korgen, den 6/11-74. Korgen den 6/12-74

Ole Bryggfjeld

(grunneier) (fester)

Torleiv Oldernes Per Oldernes (for Oldernes) Ordføreren i Hemnes

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

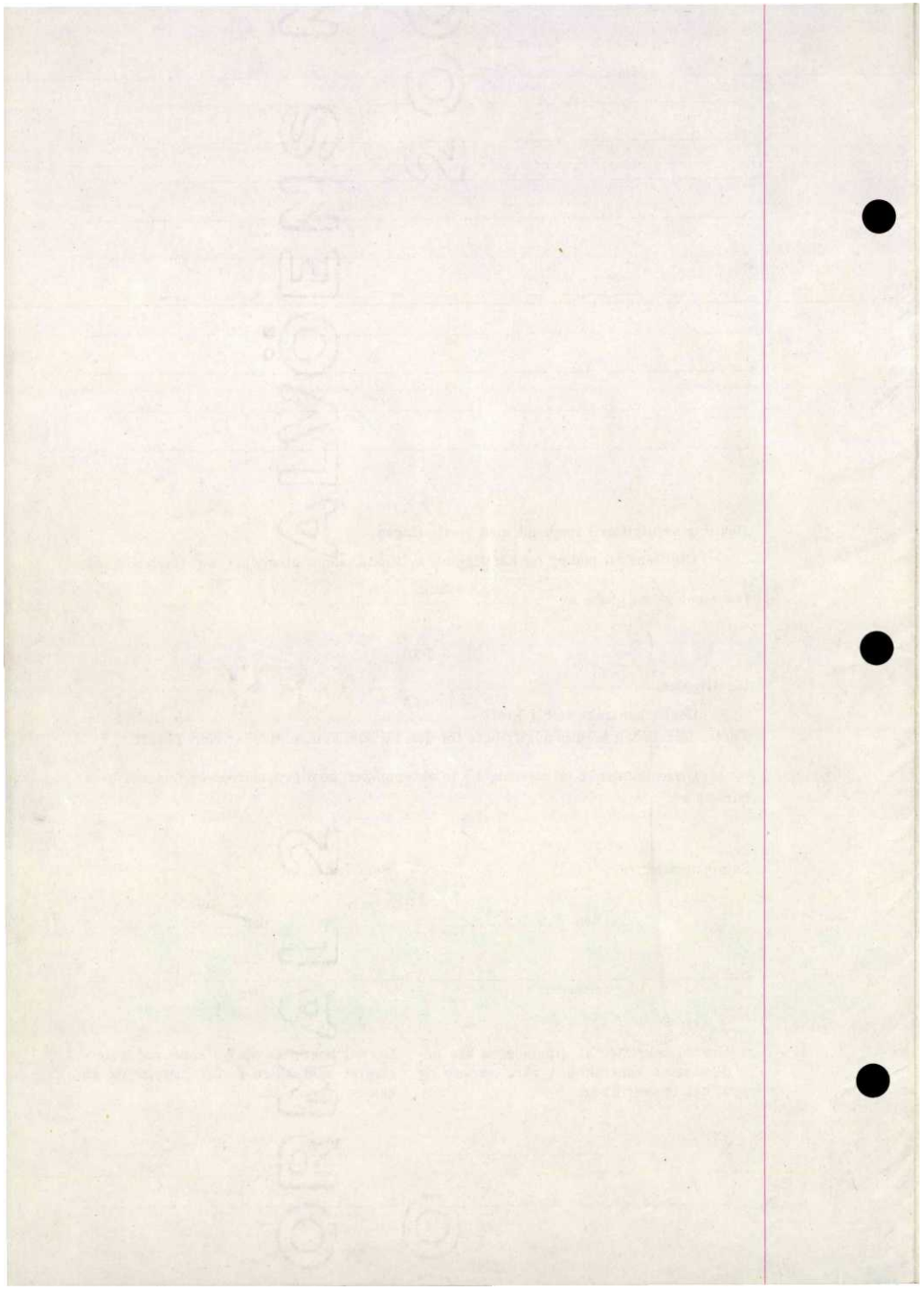
1. Sivert Oldernes

2. Karen Finbak

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. [illegible]

2. [illegible]



REGULERINGSPLAN

ASPMOEN

PLANBESKRIVELSE

HEMNES KOMMUNE

02.06.03

1. Eksisterende planer

Sentrumsplan for Korgen vedtatt 28.06.94 (kommunedelplan), gjelder for området. Aspmoen-området ligger i den planen under planområde B, innenfor dette området påhviler det et krav om bebyggelsesplan før tiltak etter pbl § 93 finner sted. Medfører planlagte tiltak annet enn mindre vesentlig endring i forhold til overordnete planer, medfører dette at planen må behandles som en reguleringsplan. Planforslaget som foreligger stemmer ikke overens med oversiktsplan, bl.a når det gjelder omfanget av offentlig formål, dermed ble det besluttet å lage reguleringsplan for området. Området har ikke tidligere blitt omfattet av noen reguleringsplan.

2. Hensikten med en reguleringsplan for området

Kommunedelplanen fra 1994 egner seg ikke som grunnlag for utbygging, pga. at denne planen ikke er detaljerende. Hensikten med en reguleringsplan er nettopp gjennom detaljering av plan m/bestemmelser å styre utviklingen av området som inngår i planen. Ny plan har til hensikt å gi planmyndighetene et hjelpemiddel i å få en enhetlig saksbehandling samt følge opp lovpålagte oppgaver.

3. Gjeldende bygnings- og infrastruktur

Bebyggelsen er oppført rundt 1970 og bærer naturligvis preg av dette gjennom byggverk og byggestil. Boligene er oppført på forholdsvis store tomter og plassert hovedsaklig midt på tomtene, slik at det er mye "luft" mellom boligene i området.

Området har adkomst fra Danieldalen i sør-øst og fra Sentrumsveien i nord-vest. Inne på platået går veien i en sløyfe rundt boligfeltet og Korgen omsorgssenter (KES), noe som innbyr til gjennomgangstrafikk.

4. Prinsipper og sentrale temaer i ny plan

- Tilrettelegge for en utvidelse av KES.
  - Sikre tilstrekkelig arealer for parkering i tilknytning til KES
  - Finne løsninger som skaper bedre trafikkforhold
- Gi bestemmelser til områder med eksisterende bebyggelse.

5. Forslag til reguleringsplan

Planområdet er vist på kart dat. 02.06.03. Området ligger øst for Sentrumsveien, og grenser i sør til Danieldalen. Nordlig grense er trekt i overgang til dyrka mark. Innenfor det planlagte området er det avsatt ca. 35 daa til boligformål. Et område på ca. 4,8 daa er avsatt til blandet

formål bolig/offentlig. Offentlige byggeområder utgjør 21 daa. Fra byggegrensen og ut mot skråningskant skal det ikke skje tekniske inngrep uten at det foreligger dokumentasjon på grunnforhold fra geoteknikere. Dette er basert på geotekniske undersøkelser som er foretatt i området. Dette medfører at aktuelt utbyggingsareal på egen tomt minker.

5.1.1 Byggeområder

Innenfor planområdet er det etablert 28 frittliggende eneboliger. Fire boliger er regulert til bolig/offentlig, tanken er at disse tomtene kan sikre tilgang på areal for framtidig utvikling av senterområdet. Tomtenes beliggenhet i forhold til sykehjemmet og Nystua (dementavd), gjør at de er mest aktuelle å innlemme i framtidig offentlig formål.

Bestemmelsene til det etablerte boligområde er utformet med tanke på å opprettholde eksisterende byggestil. Dette er ikke med tanke på at området på noen måte er bevaringsverdig, men man unngår store avvik i byggestil som kan virke skjemmende for omgivelsene.

5.1.2 Offentlige områder

Det er avsatt to områder til dette formålet. Det ene omfatter Korgen omsorgssenter samt tre omsorgsboliger. Omsorgssenteret planlegges utbygd, start for prosjektet er planlagt en gang ut på høsten - 03. I forbindelse med dette er det en utfordring å tilrettelegge for bedre løsninger når det gjelder trafikk og parkering enn hva tilfellet er idag. Derfor er det regulert inn en stenging av veien foran omsorgssenteret, slik at en unngår gjennomgangstrafikk på området. Dette vil styre trafikken i større grad enn hva situasjonen er i dag. Vei I utenfor Nystua vil få en god del mindre trafikk enn i dag, mens det vil bli noe mer trafikk på vei II. I anleggsperioden er det planlagt å legge parkering for ansatte på KES til Aspmoen 20, da det meste av eksisterende parkeringsplass vil bli brukt til riggområde. Aspmoen 20 har i dag en kapasitet på 12 - 15 biler. På Aspmoen 20 er det muligheter for en utvidelse av parkeringsarealet, og dette forutsettes gjort ved behov for flere parkeringsplasser.

Det andre offentlige området er Aspmoen 20, dette var tidligere en institusjon, men er nå et leilighetskompleks for i hovedsak psykisk utviklingshemmede. Aspmoen 20 ligger på en stor tomt og bebygd areal utgjør ikke mer enn ca. 15 %. Dette gir mulighet for en utvidelse om behovet i framtiden skulle vise seg å være til stede.

5.2 Trafikkområder

Den store forskjellen det legges opp til i den foreliggende reguleringsplanen er å hindre gjennomgangstrafikk. Dette vil gi en trafikksikkerhetsmessig og miljømessig gevinst både for omsorgssenteret og de andre beboerne på Aspmoen.

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 12.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 145 **Bruksnr.:** 35
Adresse: Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Referanse: 87260058

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5844
Avløp		7867
Renovasjon	Ekstern leverandør	Helgeland avfallsforedling IKS
Branntilsyn, feiing		761
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.

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 12.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 145 **Bruksnr.:** 35
Adresse: Aspmoen 25, 8646 KORGEN
Referanse: 87260058

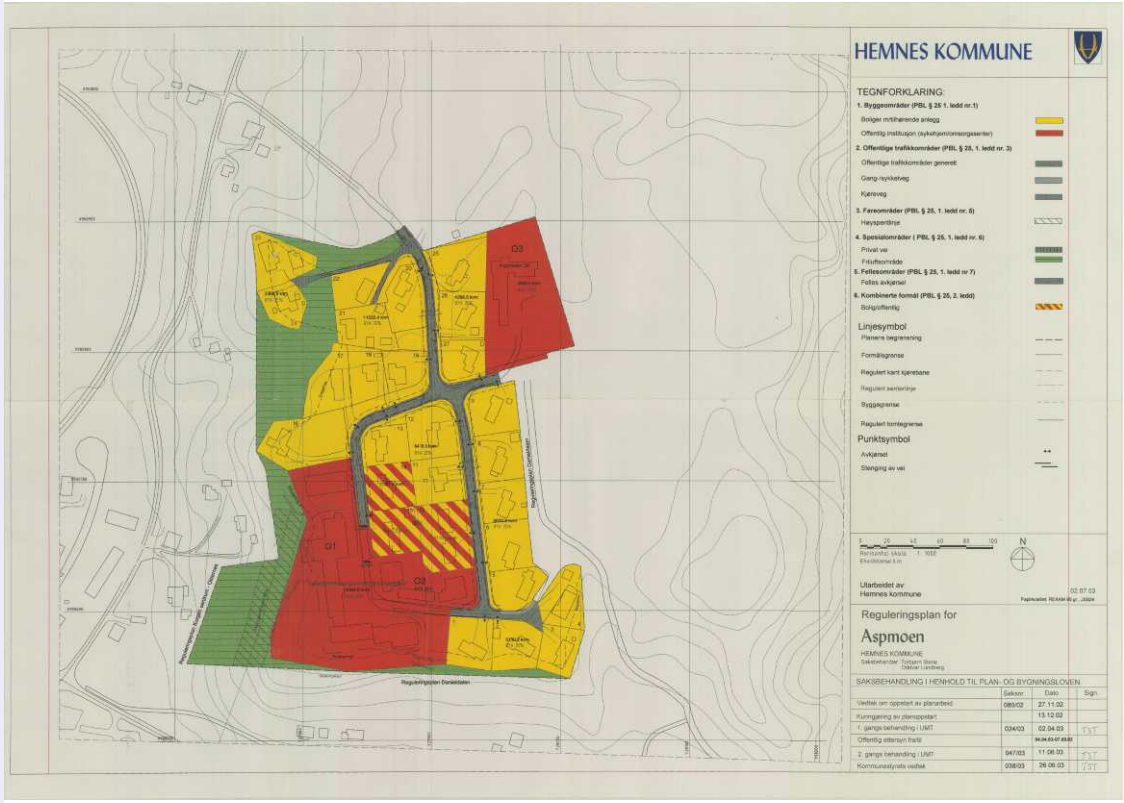
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED 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.



Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Hemnes	1832	-	145	/	35	/	0	/	0

Oversiktskart



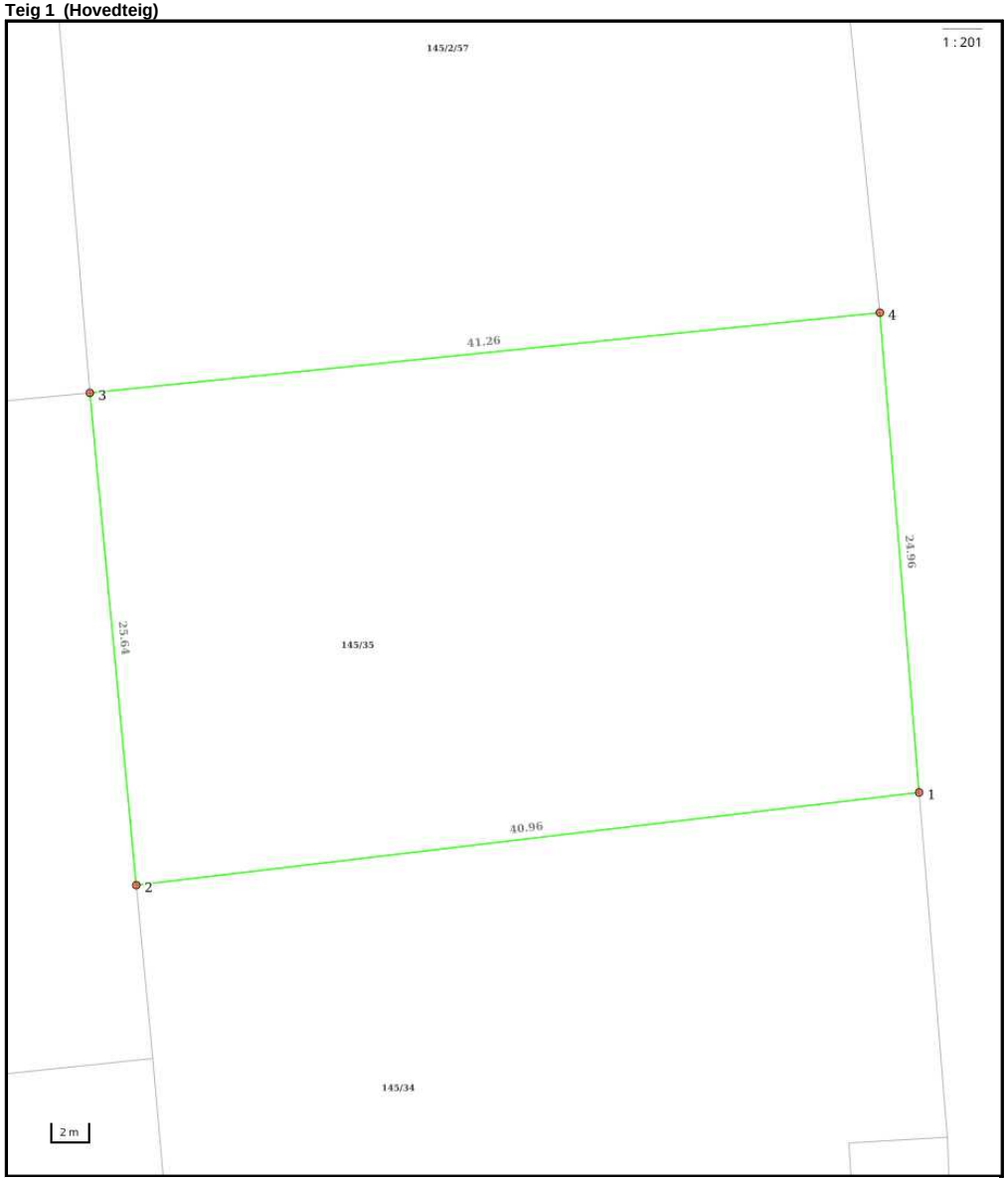
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 040,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

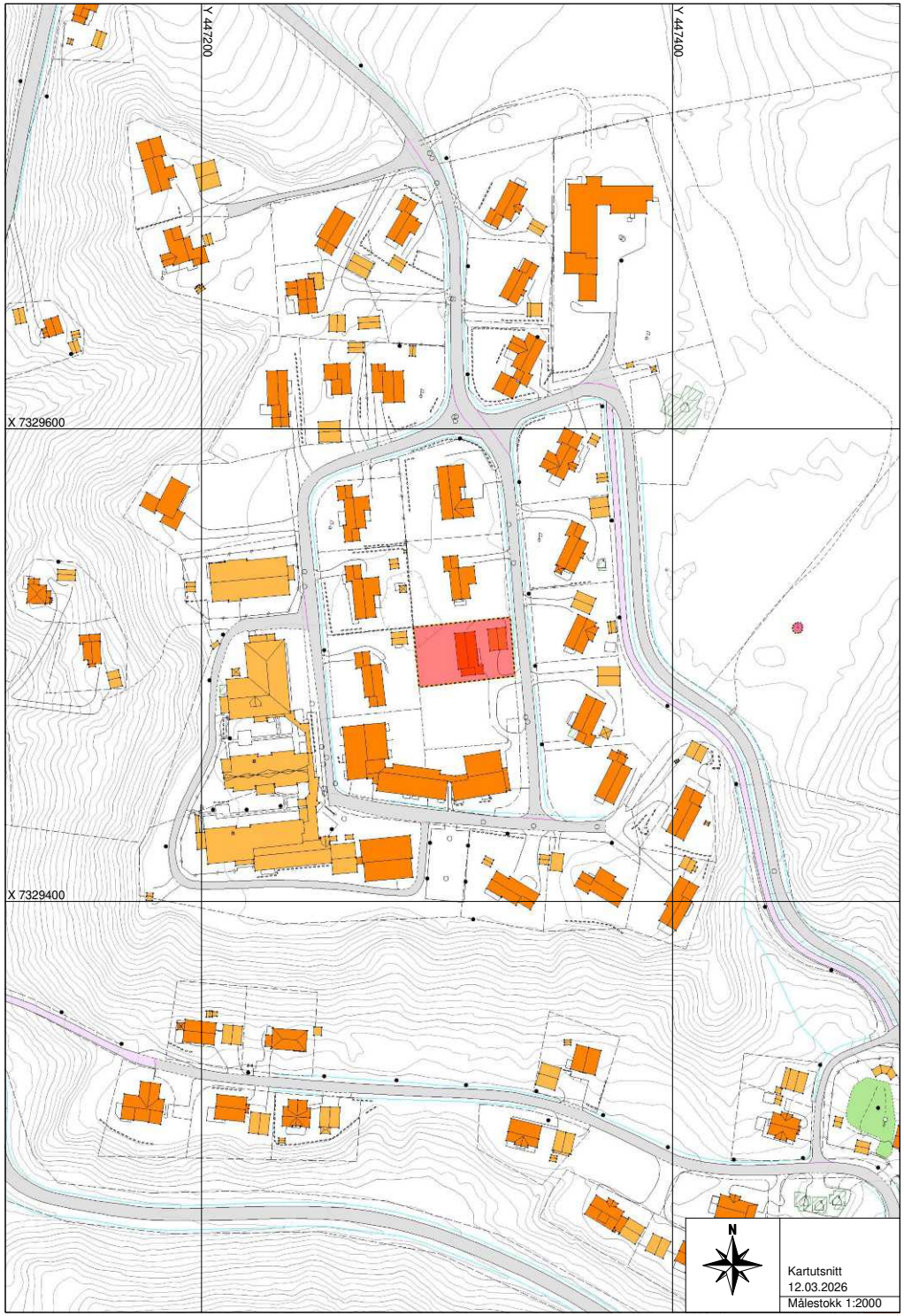
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 329 495,46	447 333,13	40,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 329 490,65	447 292,45	25,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 329 516,18	447 290,04	41,26m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 329 520,34	447 331,09	24,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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





REGULERINGSPLAN

ASPMOEN

REGULERINGSBESTEMMELSER

HEMNES KOMMUNE

02.06.03

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Reguleringsplanen inneholder følgende formål:

- Byggeområder
- Offentlige trafikkområder
- Fareområder
- Spesialområder
- Fellesområder
- Kombinasjonsområder

§ 1 Byggeområder

- Boligområder generelt

Tomt
Største prosent bebygd areal kan være 25 % BYA (BYA iflg. NS 3940). Når garasje/carport ikke inngår i søknaden, skal det ved beregning av % BYA tas med minsteareal for garasje - 30 m².

Bolig
I området er det tillatt å bygge eneboliger. I tillegg kan bygningsmyndighetene tillate hybelleilighet i eneboligen. Boligen skal føres opp i 1 etasje, med gesimshøyde maks 3.50 m, mønehøyde 5.50 m, og takvinkel maks. 31 grader. Det skal legges vekt på å gi bebyggelsen og området en harmonisk karakter gjennom utforming, material- og fargevalg. Skjemmende farger kan kreves endret. Taket skal tekkes med takstein (tegl- eller betongtakstein), profilerte stålplater som imitert takstein eller pappsingel. Farge skal være mørk rød, mørk grå/brun eller sort.

Garasje
For hver bolig skal det avsettes plass for 1 garasje - min. 30 m². Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset, også i de tilfeller at garasjen ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Garasjer skal oppføres i 1 etasje, med takvinkel tilpasset hovedbygningen og ikke over 31 grader. Maks gesimshøyde 3.5 m, mønehøyde 5.5 m. Brutto golvflate maks. 50 m^2. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge. Garasjen skal ha min. 1,0 m avstand til

nabogrense. Når det ikke er konflikt med trafikksikkerhet, terrengforhold eller tekniske anlegg og konstruksjoner kan garasje tillates plassert nærmere vei enn inntegnede byggegrenser.

Uthus
Uthus o.l. kan tillates oppført i 1 etasje, med brutto golvareal inntil 20 m². Maks gesimshøyde 3.0 m, mønehøyde inntil 4.5 m. Uthuset skal være tilpasset bolighuset ved utforming og fargevalg.

Parkering
Det skal i tillegg til garasje settes av tilstrekkelig med parkeringsplass for boligens behov på egen grunn. Som minimumsnorm skal det være 2 biloppstillingsplasser à 2.5x5 m ved hver enebolig. Ved hybelleilighet i enebolig skal det planlegges 1 ekstra biloppstillingsplass à 2.5x5 m.

Gjerde/beplantning
Gjerde mot vei skal utføres i tremateriale. Må ikke utformes slik at det kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Når det ikke er konflikt med trafikksikkerhet, terrengforhold eller tekniske anlegg og konstruksjoner kan gjerde tillates plassert nærmere vei enn inntegnede byggegrenser.

- **Områder for offentlige bygninger**

Sykehjem/omsorgssenter (O1):
Det skal utarbeides utomhusplan for området, denne skal inngå i byggesøknaden. Utomhusplan skal redegjøre for parkering, bruk av uteområder, beplantning, bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, håndtering av overflatevann, sluk m.v. Byggegrense for Korgen sykehjem/omsorgssenter framgår av plankartet. Tekniske inngrep utenfor byggegrensen skal gjøres kun i samråd med geoteknikere.
Området mellom byggegrense og skråning i vest og sør skal ikke brukes som riggplass. Området mellom byggegrense for parkering og skråningskant skal ikke brukes til snø-/masselagring. Det skal etableres fysisk hinder langs byggegrensen for parkering mellom sykehjemmet og tomt nr 1.

Maksimal mønehøyde må ikke overstige 12 m målt fra overkant golv i underetasje. Maksimal gesimshøyde 7.5 m. Takvinkel inntil 22 grader. Taktekke skal være takstein, (tegl- eller betongtakstein) eller profilerte stålplater som imitert takstein. Farge skal være mørk rød, mørk grå/brun eller sort.

Ytre kledning: skal være liggende trepanel, fasadeplater med kontrasterende innslag av trepanel eller metallplater.

Det skal opparbeides minimum 40 parkeringsplasser innenfor området.

I anleggsperioden benyttes og om nødvendig tilrettelegges for parkering på Aspmoen 20.

BYA framgår av plankartet og skal ikke overstige 35%.

Kommunale omsorgsboliger (O2):
Bya 35%. Gesimshøyde maks. 3.50 m, mønehøyde 5.50 m, og takvinkel 18 grader. Det skal legges vekt på å gi bebyggelsen og området en harmonisk karakter gjennom utforming, material- og fargevalg. Skjemmende farger kan kreves endret. Taket skal tekkes med takstein (tegl- eller betongtakstein), profilerte stålplater som imitert takstein eller pappsingel. Farge skal være mørk rød, mørk grå/brun eller sort.

Aspmoen 20 (O3):
Maks Bya 30%. Inkluderer ikke parkering som ikke er overbygd.
Maks. gesimshøyde inntil 4.2 m, mønehøyde 7.50 m og takvinkel 27 grader.
Taktekke skal være takstein (tegl - eller betongtakstein) eller profilerte stålplater. Farge skal være mørk rød, mørk grå/brun eller sort.

Parkering: Det skal settes av tilstrekkelig antall parkeringsplasser på egen tomt, hva som er tilstrekkelig baseres på skjønn og avgjøres av bygningsmyndigheten.

§ 2 Offentlige trafikkområder.

- Offentlig vei

Alle offentlige veier skal opparbeides med asfalt.

- Gang/sykkelveg

§ 3 Fareområder

- Høyspentlinje

Innenfor avgrenset faresone på 22 m er det ikke tillatt å sette opp bygning.

§ 4 Spesialområder

- Friluftsområde

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter Det faste utvalg for plansaker sitt skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Områdets vegetasjon skal bevares som følge av ustabile grunnforhold, kun nødvendig skjøtsel kan utføres.

- Privat veg

Adkomst til tomt nr. 21, 22, 23 og 24. Brukere av veien er selv ansvarlig for vedlikehold.

§ 5 Fellesområder

- Felles avkjørsel

Gjelder som adkomst til tomt nr. 3, 4 og 5.

§ 6 Kombinasjonsformål: Bolig/offentlig
Generelle bestemmelser under § 1 gjelder. Ved bruk av området til offentlig formål tillates Bya 35 %.

§ 7 Fellesbestemmelser

A) Det påhviler tiltakshaver å ivareta sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Dette gjelder fare for ras, utvasking, drenering og rystelser generelt og for skade på eiendom spesielt. Ansvar i henhold til pbl § 68 påhviler tiltakshaver.

B) Byggegrense ut mot skråningskant for mindre bolighus med kjeller:
Det må ikke foretas oppfylling omkring eksisterende eller framtidig bebyggelse, eller videre fram mot skråningene. Små tilleggslaster, f.eks oppfylling inntil ca 1 m, kan tillates i større avstand enn ca 20 m bak skråningstoppen. Planlegges det større tilleggslaster på toppen eller videre bakover må dette vurderes geoteknisk i hvert enkelt tilfelle.

C) Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

D) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og trafikksikker.

enova

Energiattest

D

Adresse **Aspmoen 25, 8646 KORGEN**	
Dato for energimerking **13.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280524**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **188246931**
Gårdsnummer **145**	Bruksnummer **35**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **101,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **212,02 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **260,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 322 kWh**

Aspmoen 25, 8646 KORGEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Aspmoen 25, 8646 KORGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ASPMOEN 25

Nabolaget Korgen - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Korgen	Linje 200, 311	12 min 1.1 km
Bjerka stasjon	Linje F7	9 min 9.9 km
Mo i Rana lufthavn Røssvoll		51 min

SKOLER

Korgen sentralskole (1-10 kl.) 201 elever, 17 klasser	5 min 2.7 km
Mosjøen vgs - avd. Marka 130 elever, 10 klasser	39 min 47.5 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan 1420 elever, 76 klasser	44 min 42.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Korgen	12 min
LAD OPP - Korgen	13 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

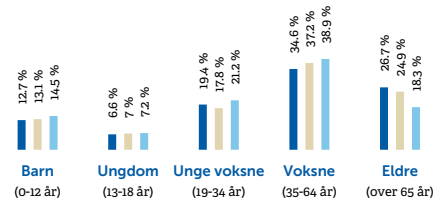
NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Korgen	1 182	610
Hemnes kommune	4 420	2 348
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Korgen Nye barnehage (1-5 år) 79 barn	4 min 2.6 km
Bjerka barnehage (1-5 år) 34 barn	10 min 10.2 km
Finneidfjord barnehage (1-5 år) 23 barn	14 min 15.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Korgen Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km
Coop Prix Bjerka Post i butikk, PostNord	10 min 10.3 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

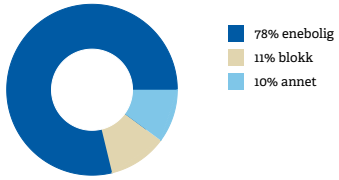
STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

SPORT

Korgen stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 2.7 km
Bjerka Ballspill, friidrett	10 min 10.1 km

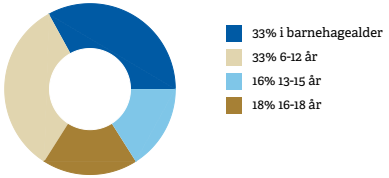
BOLIGMASSE



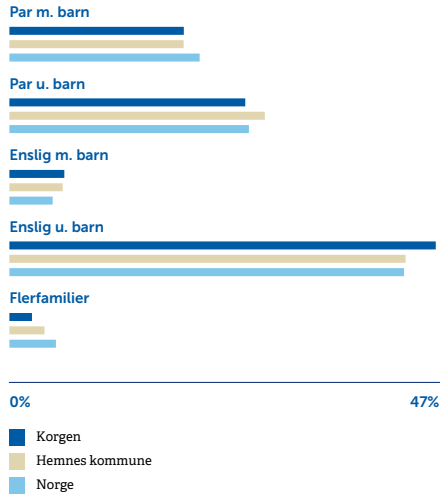
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Korgen	12 min
Korgen Vinmonopol	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



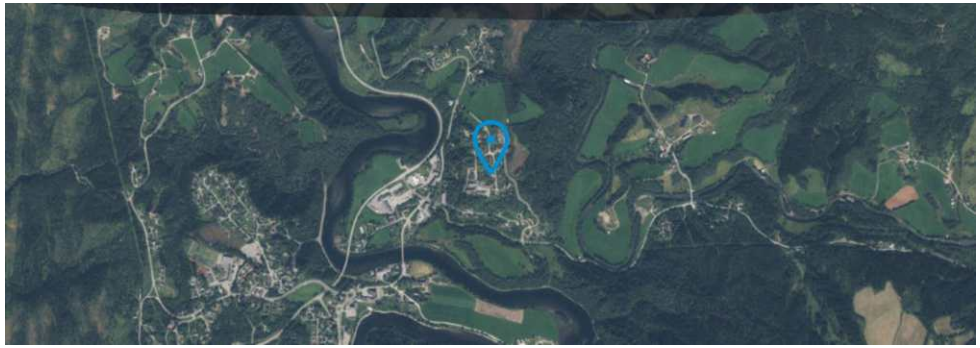
FAMILIESAMMENSETNING

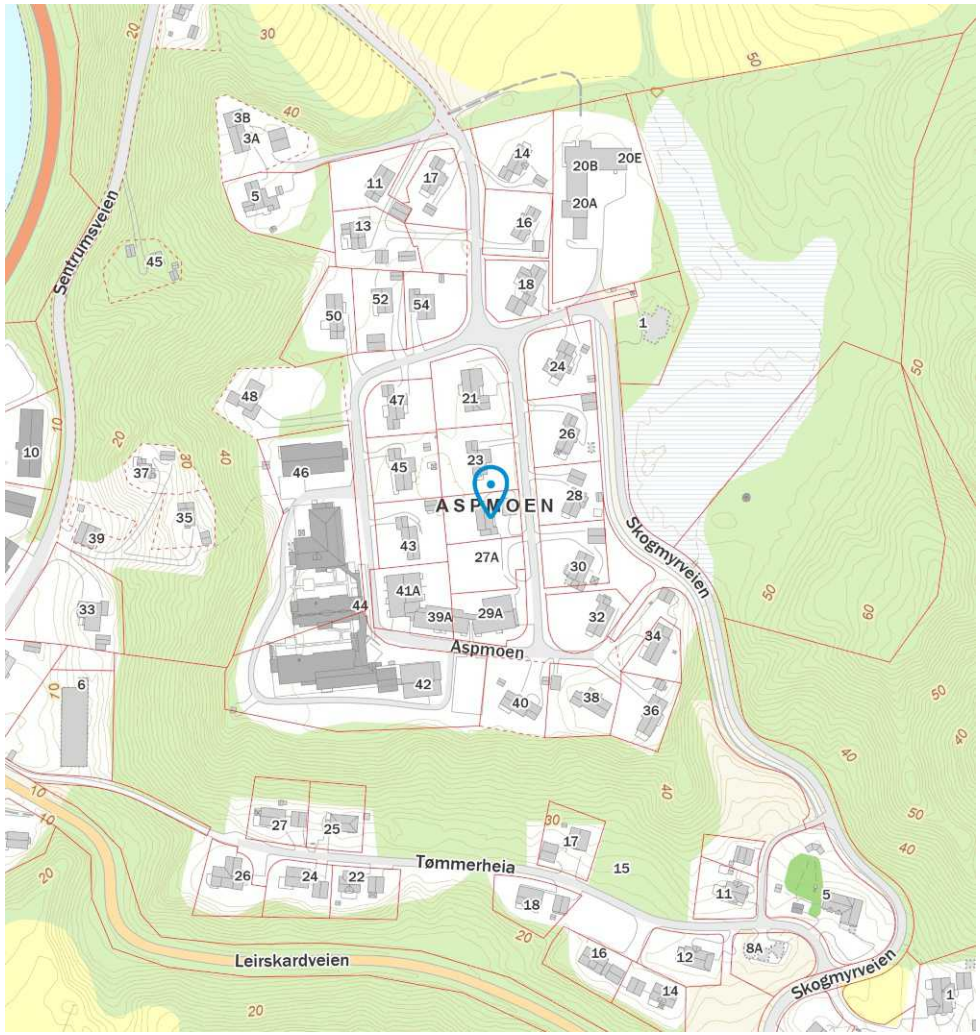


SIVILSTAND

	Korgen	Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 87260058 / Tina Jakobsen, tlf. 915 49 363
Aspmoen 25, 8646 Korgen.
Gnr. 145, Bnr. 35, Hemnes kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 87260058
Salgsoppgaven er sist oppdatert 17.04.2026

Tina Jakobsen
Eiendomsmegler

915 49 363
tina.jakobsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no