

Velkommen til

Baklandsveien 24, 8646 Korgen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Baklandsveien 24
8646 Korgen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 000,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 000,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1954
Etasje	3
BRA/BRA-i	289 / 191 m²
Soverom	3

Energimerke 

Frittliggende enebolig med uthus på 50 kvm og dobbelgarasje på 39 kvm. Landlig beliggenhet. Tomt ca. 1330 kvm.
- Landlig beliggenhet
- Romslig tomt
- Vedovn og ny varmepumpe på stuen
- Sentralstøvsuger
- Stort uthus og dobbelgarasje

Boligen har følgende planløsning
1. etasje: Entrè/trappegang, bad/wc, stue og kjøkken.
Loftsetasje: Gang, 3 soverom og toalettrom.
Kjelleretasje: Trapperom, toalettrom, uinnredet kjellerrom m/sluk, mellomgang, uinnredet kjellerrom og 3 boder.

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Baklandsveien 24, 8646 Korgen

Registerbetegnelse
Gnr. 107, Bnr. 1, Fnr. 37, Hemnes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 600 000,-
Omkostninger	kr	66 000,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 000,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 696 600,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 500,-
Tinglysing skjøte kr 500,-
2,5% dokumentavgift kr 65 000,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 13 900,-
Boligkjøperforsikring Help pluss kr 16 700,-

Sum omkostninger kr 66 000,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 7 768,- pr. år 2024
Kommunale avgifter fordeles slik:
Vann: kr 7029,-
Branntilsyn, feiing: kr 739,-
Det er ikke eiendomsskatt.

Man kan velge antall terminer man ønsker. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 071,- pr. 2024
Husholdningsrenovasjon. 4 terminer pr. år.
Tømming septik 2-årlig: kr 3758,- per tømming.
Siste tømming gjennomført oktober 2023.
Festeavgift per år kr 3 459,- 20-01-2018
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 191 m²
BRA - e: 98 m²
BRA totalt: 289 m²
TBA: 27 m²
GUA: 291.00 m²
ALH: 2.00 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligen
1. etasje: BRA-i 82 kvm, TBA 27 kvm, GUA 82 kvm
Loftsetasje: BRA-i 38 kvm, ALH 2 kvm, GUA 40kvm
Kjelleretasje: BRA-i 71 kvm, GUA 71 kvm

Dobbelgarasje
BRA-e 39 kvm, GUA 39 kvm

Uthus
1. etasje: BRA-e 30 kvm, GUA 30 kvm
2. etasje: BRA-e 29 kvm, GUA 29 kvm

Totalt BRA 289 kvm

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 ganger 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.
Leilighetens 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 punket "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje, foran garasjen og ellers på tomten inn mot huset.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 330 m² på festet tomt.
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, treterrasser.

Tomten er i dag 1068,70 kvm i følge matrikkelkartet. Siden garasjen pt. står utenfor tomtegrensen vil det til vår/sommeren bli en ny oppmåling av kommunen slik at garasjen kommer innenfor. Den nye tomten vil bli ca. 1330 kvm ut i fra vedlagte kart som kommunen har laget. De nye grensene er merket med rødt. Dagens grenser er merket med gult. Dagens grenser er fiktive grenser. Oppmålingen betales av selger.
Bortfester er Gry Elly Fordelsen og Jan Fordelsen.
Det er foretatt enganfgsløft av festeavgiften i 2018. Neste regulering i 2028. Festetiden reguleres ihht. konsumprisindeksen.
Ikke krav til samtykke ved overdragelse, ikke gebyr for eierskifte. Innløsing av festetomten vurderes av grunneieren ved forespørsel.
Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. 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.
Festekontrakt opprettet: 06-12-1954
Festekontrakt utløper: 06-12-2004

Byggeår
Boligen 1954 og påbygd 1973. Garasjen 1979. Uthus 1966 Påbygget i 1973 ifølge kommunen.

Innhold
Boligen har følgende planløsning
1. etasje: Entrè/trappegang, bad/wc, stue og kjøkken.

Loftsetasje: Gang, 3 soverom og toalettrom.
Kjelleretasje: Trapperom, toalettrom, uinnredet kjellerrom m/sluk, mellomgang, uinnredet kjellerrom og 3 boder.

Uthuset er uisolert og går over to etasjer.

Garasje.

Boligen
Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger i kommunens arkiver. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk av boligen er i henhold til det som er søkt og godkjent. Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til dette.

Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig boligen. Kravet om ferdigattest har vært gjeldende i plan- og bygningslovgivningen i lengre tid.
Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.
Det foreligger byggetegning og ferdigattest på tilbygg av stuen i 1. etasjen.

Garasje
Det foreligger byggetegninger som stemmer med dagens bruk. Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse på garasjen.

Uthus
Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Kjøper overtar ansvar og risiko vedr. dette.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Gulv er tekket med belegg og fliser.
Vegger er tekket med malte plater, malte panelplater, panel, tapet, koreapanel og malepapp.
Himlinger er tekket med malte himlingsplater, malepapp og panel.

Kjøkken:
Laminerte skrog med profilerte fronter og fronter
med glassfelt og sprosser.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og
overskap.

Bad:
Vegger er tekket med malt panel.

Himlingen er tekket med malt panel. Downlights i himling.
Gulv er tekket med belegg.
Elektriske varmekabler i gulv.
Innvendige overflater:

Vannledninger:
Boligen har vannledninger av kobber og plast (rør -i-rør).
Avløpsrør:
Avløpsrør av soil og plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder av merket cTc på 194 liter og 1950 watt fra 2012, plassert i kjelleretasjen.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i loftetasjen.
Automatsikringer, skrusikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp (skrusikring).
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.
El-skap plassert i kjelleretasjen.
Skrusikringer og jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern 25 amp (skrusikring)
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.
Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 15.11.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Branntekniske forhold:
Ved befaring var boligen tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller 2 (TG2):
TG3 – Store eller alvorlige avvik
Utvendig:
- Vinduer
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer fra 70 og 80-tallet samt vinduer med koblet glass i kjelleretasjen har generell stor slitasje og er moden for utskifting.
- Vindskibord
Det er registrert råteskader i vindskibord.

Innvendig:
- Pipe og ildsted
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon fra feievesenet på om det er registret avvik på pipe og ildsted som ikke har blitt utbedret/lukket.
- Rom Under Terreng
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Våtrom, 1.etasje. Bad/wc/vaskerom Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det var ikke mulighet for besiktigelse av sluk pga. manglende klargjøring av sluk.
- Spesialrom, Kjelleretasje, Toalettrom, Overflater og konstruksjon
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er registrert ufagmessig utførelse på avløp fra toalettet.
- Tomteforhold, Drenering. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
Det er registrert vanninntrenging i kjelleretasjen. Det ble ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren (grunnmursplast).

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig:
- Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Utvendig, Nedløp og beslag
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet
brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.
- Veggkonstruksjon
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon. Spor etter mus på kaldloftet, usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner. Kledningen er stedvis værslitt.
- Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:
Takkonstruksjon på tilbygg:
- Hele takkonstruksjonen på tilbygg i 1. etasjen er gjenbygget og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.
Takkonstruksjon på hoveddel:
- Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.
- Det ble registrert fuktmerker i taktro.
- Det er begrenset adkomst for besiktigelse via begge luker i himlingen, da det ikke er loftsluker med nedfellbar stige.
- Kaldloft er bare visuelt besiktiget via luke i himling.
- Det ble ikke registrert synlig dampsperre i loftskillet/himling.
- Dører
Det er registrert skade i dørblad. Det er katteluke i dørblad, dette fører til varmetap og utettheter i dørbladet.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er noe værslitt.

Innvendig:
- Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Våtrom, 1. etasje, Bad/wc/vaskerom, Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken, 1. etasje, Kjøkken, Overflater og innredning
Det er registrert sår/hakk på fronter.
Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom benkeplater og kjøkkenplater.
- Spesialrom, Loftetasje, Toalettrom, Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det bemerkes at sluk er av eldre dato og det er ikke tilfredsstillende tettet mellom belegg og sluk.
- Tekniske installasjoner, Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er registrert provisorisk oppheng av avløpsrør i kjelleretasjen.
Avvik på alder gjelder avløpsrør av soil.
- Tekniske installasjoner, Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tomteforhold, Grunnmur og fundamenter
Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd. Det bemerkes at det er registrert vanninntrenging i grunnmur/kjellerytterveggunder terrasse, usikkerhet på om dette kommer gjennom sprekk i grunnmuren.

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.

TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Innvendig:
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en
lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører
Enkelte dører har noe slitasje.
- Våtrom, 1. etasje, Bad/wc/vaskerom, Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtrom, 1. etasje, Bad/wc/vaskerom,
Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning.
- Våtrom, 1. etasje, Bad/wc/vaskerom, Tilliggende
konstruksjoner våtrom
Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
- Tekniske installasjoner, Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Avvik gjelder eldre vannledninger av kobber i kjelleretasjen.
- Tomteforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vannledninger.
Det bemerkes at selv om avløpsledningen er rørfornyet er selve hoveddelen av avløpsledningen av eldre dato, det settes derfor TG 2 på denne konstruksjonen.
- Tomteforhold, Septiktank
Det var ikke mulig å besiktige septiktanken ved befaring pga. at den var dekket av snø.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller
tidligere eiere?
Ja (1 av 3): ref tidligere eier så har Haneseth Rørco utarbeidet rørleggerarbeidet og installerte dusjkabinettet.
Tidligere eier utførte rominndelingen selv. Arbeid utført av Haneseth Rørco Angelsen Malerservice og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.
Ja (2 av 3): IP Elektro installerte strøm
Faglært arbeid utført av IP Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.
Ja (3 av 3): Angelsen Malerservice la våtromsbelegg.
Faglært arbeid utført av Angelsen Malerservice. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja: Oppgradert

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Ref tidligere eier bygget terasse selv
Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: ref tidligere eier så var det han som eide boligen før han
Faglært arbeid utført av ref Tidligere eier. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Hele boligen

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Desember 2021 kontrollerte eltilsynet hele boligen, manglende ble opprettet av IP elektro
Faglært arbeid utført av IP elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja: Etterkontroll juni ca.
Faglært arbeid utført av IP elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: ref tidligere eier er rør og avløp kum/kumlokk er rørfornyet av Entrepnor.
Faglært arbeid utført av Entrepnor. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja: Han som eide huset før tidligere eier har bygd ut huset
Arbeid utført av vet ikke og ufaglært håndverker.
Arbeidet ble ferdigstilt i 1978.
Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?
Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Ja: Kommet litt antydning til fukt i nede i kjelleren ved altan, skyldes at vann under altan ikke får drenert noen plass at det er for tett under
altanen.

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
Ja: Nede i kjelleren i rommet som er beskrevet i punkt 14

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i

boligen?
Ja: Soveromsdører kan være litt trege på vinteren

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Korgen i Hemnes kommune.
Eiendommen ligger ca. 850 meter fra Korgen sentralskole og 1,2 kilometer fra Korgen Fysak Barnehage. Til sentrum av Korgen er det ca. 2,3 kilometer hvor de fleste og mest nødvendige servicefasiliteter finnes.
Øvrige avstander: Bjerka: ca. 11,4 kilometer. Mo i Rana: ca. 40 km.

Adkomst
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon:
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av rupanel.
Lufting via ventiler i gavlvegger.

Veggkonstruksjon:
Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vinduer:
Boligen har malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass fra henholdsvis 70 og 80-tallet.
Vindu fra 2015 på bad/wc/vaskerom i 1. etasjen.
Vinduer med koblet glass i kjelleretasjen.

Dører:
Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med sidefelt. Dør og sidefelt er av eldre dato.

Balkonger/terrasser:
Terrasse på 27 m2 med malt stående rekkverk.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Hvitevarer og tilbehør

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

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.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1954, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Boligen har ferdigattest datert 22.11.1973 på tilbygg av stuen. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tegninger på garasjen mottatt fra kommunen datert 05.12.1979. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Dette gjelder også uthuset som trolig er bygd rundt 1966.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

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

Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i deler av gulvet i entré/trappegang (del tekket med fliser) og på bad.

Loftetasje: Varmekabler på toalettrom.
Kjelleretasje: Eier opplyser om at varmekabler i kjelleretasjen ikke fungerer.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet. På generell basis anbefales det å undersøke pipe før budgivning. Megler har ikke mottatt informasjon vedrørende pipe/feiing fra kommunen.

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
Altibox fiber

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Hele kan leies ut.

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

Regulering
Kommuneplanens arealdel for Korgen.
Regulert til bolig.

I følge kommunen eksisterer det ikke planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei via en liten snepp over grunneiers land ved garasjen. Når tomten blir målt opp på nytt vil tomtegrensen gå inntil kommunal vei.
Kommunalt vann.
Privat septik. Septiktanken ligger på østsiden av huset rett utenfor gjerdet. Det er ikke tinglyst noen rettighet knyttet til dette. Kjøper anbefales å kontakte grunneier etter overtakelse og få dette tinglyst.

Skattemessig formuesverdi
Innhentet fra Skatteetaten
kr 549 642,- for 2022
Sekundærverdi kr 2 088 638,-.

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
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 eindommen. 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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Eier
Marita Kleiving

Heftelser og servitutter
Festekontrakt
Dagboknr.: 3121
Dato: 08.12.1954
Festekontrakt vilkår

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Dagboknr.: 2719
Dato: 04.11.1958
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,2 % av kjøpesum (inkl. mva).(min. kr. 60 000)
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 000,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 11 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 3 000,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har opppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

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 15-04-2024 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt 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 12 million kroner bestilt før 17.oktober 2022, men økt til 14 millioner kroner om forsikring er bestilt f.o.m. 17. oktober 2022. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

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 han 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. 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 15.04.2024
Selgers egenerklæring, datert 20.03.2024
Ferdigattest datert 22.11.1973
Kommunale opplysninger
Festeopplysninger

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig
Telefon: 950 60 110
Epost: gisle.kallestad@em1nn.no

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








































ENJOY
THE
LITTLE
THINGS








RAZER
EDITION









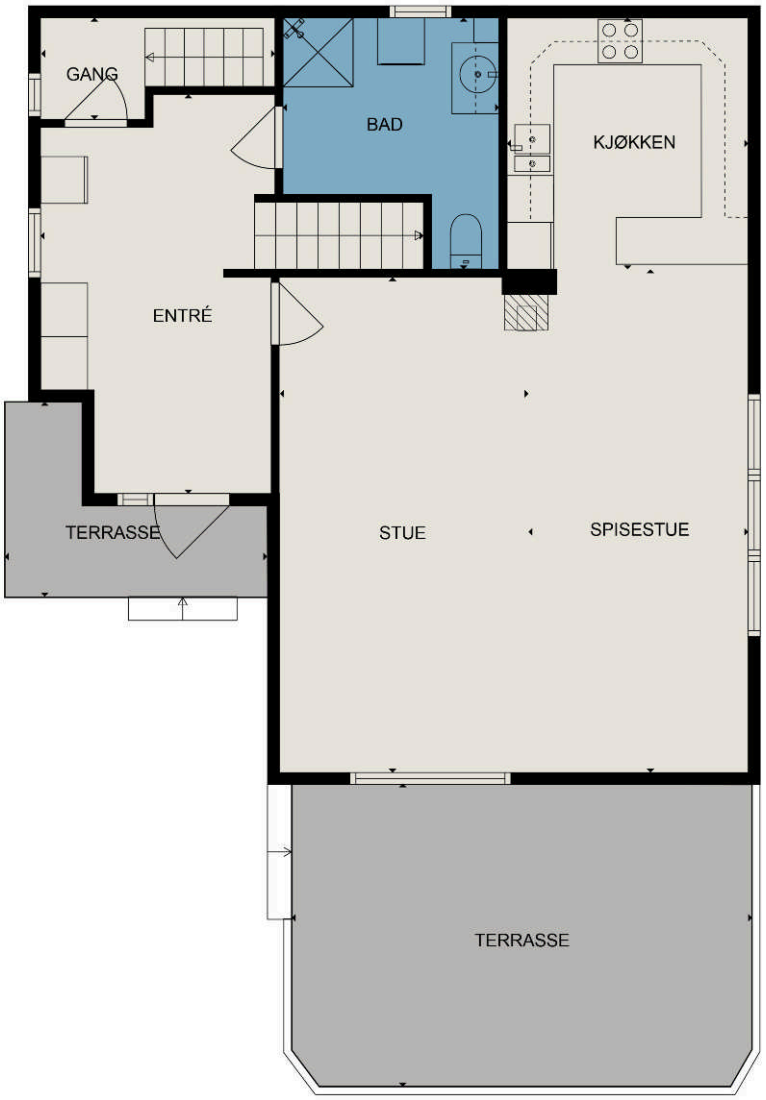








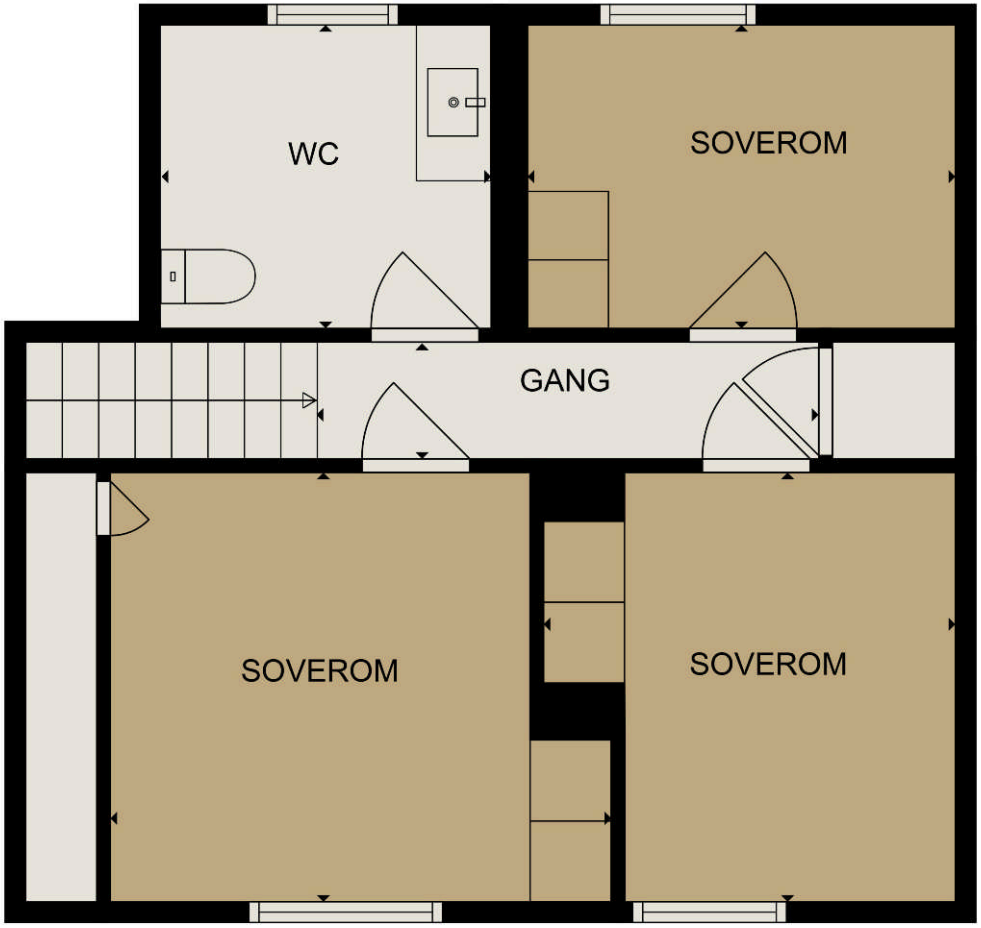
Plantegning



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

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegning



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

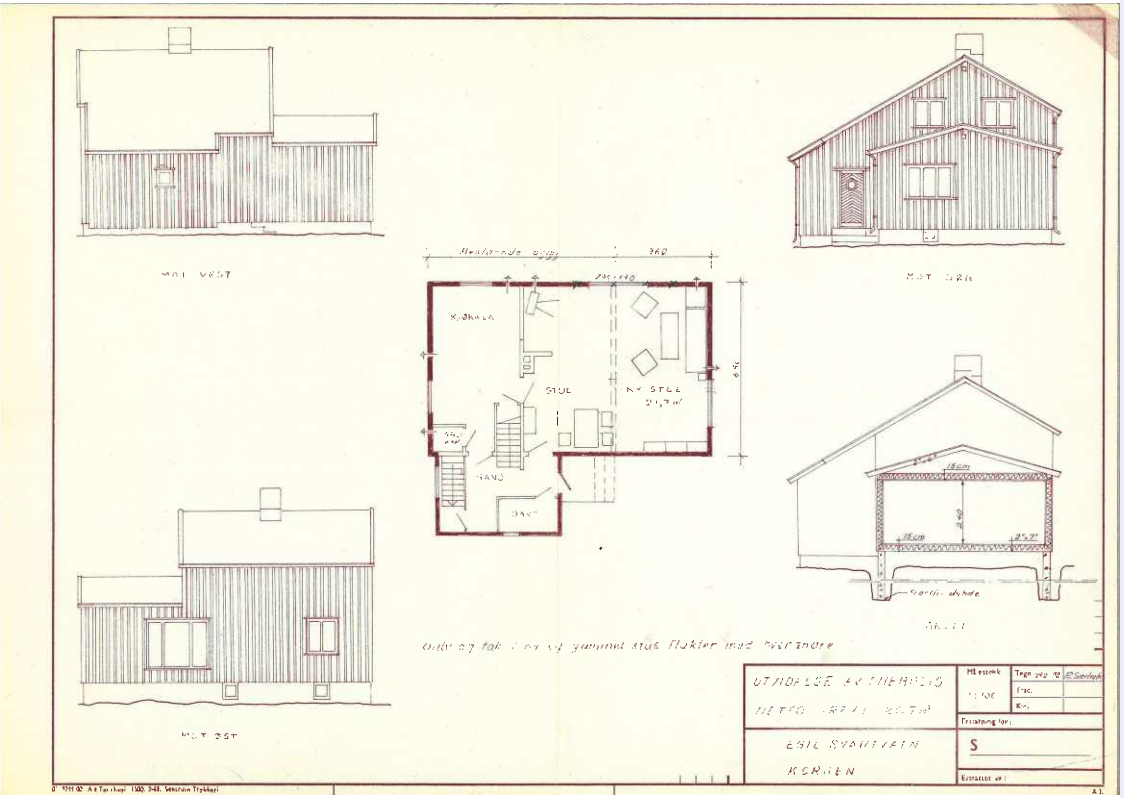
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

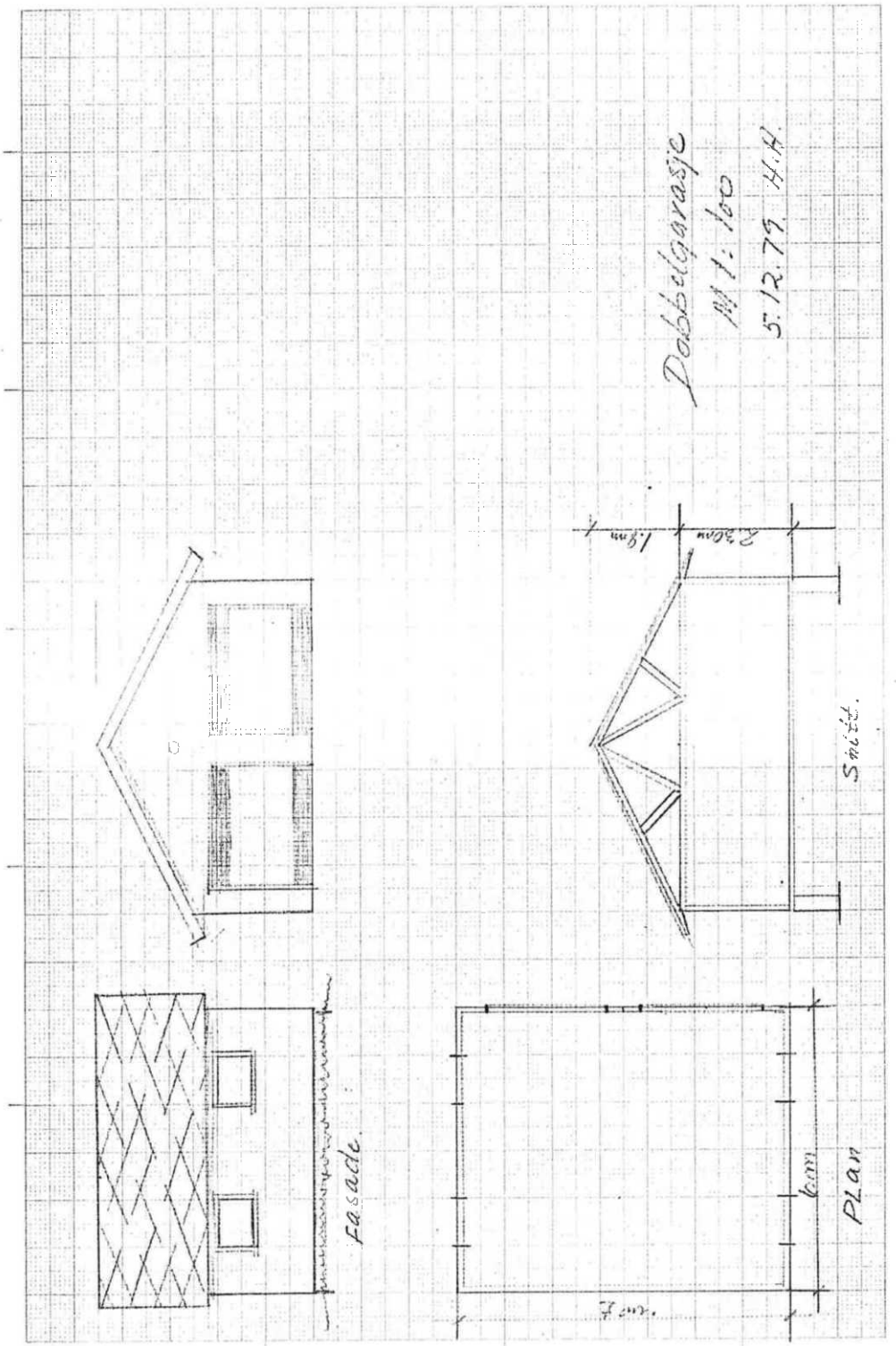
Plantegning



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

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.


MOT VEST
MOT NORD
KJØKKEN
STUE
NY STUE
GANG
BAD
MOT ØST
MOT SØR
UTVIDELSE AV EIENDOM
EGIL SVARTVEIN
KORNEN
S


Dobbeltgarasje
M 1:100
5.12.79 H.K.
Fasade.
Snitt.
PLAN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Baklandsveien 24,
8646 KORGEN

- Utfylt av: Marita Kleiving
- Utfylt dato: 20.03.2024 kl. 11:40
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2022

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja (1 av 3): ref tidligere eier så har Haneseth Rørco utarbeidet rørleggerarbeidet og installerte dusjkabinettet.
Tidligere eier utførte rominndelingen selv

Arbeid utført av Haneseth Rørco Angelsen Malerservice og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.

Ja (2 av 3): IP Elektro installerte strøm

Faglært arbeid utført av IP Elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.

Ja (3 av 3): Angelsen Malerservice la våtromsbelegg.

Faglært arbeid utført av Angelsen Malerservice. Arbeidet ble ferdigstilt i 2015.

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

Ja: Oppgradert

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Ref tidligere eier bygget terasse selv

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

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

Ja: ref tidligere eier så var det han som eide boligen før han

Faglært arbeid utført av ref Tidligere eier. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Hele boligen

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

Ja: Desember 2021 kontrollerte eltilsynet hele boliget , manglende ble opprettet av IP elektro

Faglært arbeid utført av IP elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja: Etterkontroll juni ca

Faglært arbeid utført av IP elektro. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja: ref tidligere eier er rør og avløp kum/kumlokk er rørfornyet av Entremnor

Faglært arbeid utført av Entrepnor. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

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

Ja: Han som eide huset før tidligere eier har bygd ut huset

Arbeid utført av vet ikke og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 1978.

Vet du om det mangler godkjent byggesøknad for noen av arbeidene?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Ja: Kommet litt antydning til fukt i nede i kjelleren ved altan, skyldes at vann under altan ikke får drenert noen plass at det er for tett under altanen.

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

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

Ja: Nede i kjelleren i rommet som er beskrevet i punkt 14

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Ja: Soveromsdører kan være litt trege på vinteren

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

---

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

---

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

Nei

---

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

---

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

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Tilstandsrapport

Enebolig
Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
HEMNES kommune
gnr. 107, bnr. 1, fnr. 37

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 02.04.2024 **Rapportdato:** 15.04.2024 **Oppdragsnr.:** 12315-1912 **Referansenummer:** UH1186

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

Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside 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

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt med noe bruksslitasje.

Enebolig - Byggeår: 1954

Gå til side

UTVENDIG

Takene er tekket med profilerte stålplater. Ukjent type undertak.
Taktekket er av eldre ukjent alder.
Renner og nedløp av plast.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Hoveddel:
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av rupanel.
Lufting via ventiler i gavlvegger.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang i loftetasjen og i trapperom i 1. etasjen.

Takkonstruksjonen på tilbygg er gjenbygget og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.
Boligen har malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass fra henholdsvis 70 og 80-tallet.
Vindu fra 2015 på bad/wc/vaskerom i 1. etasjen.
Vinduer med koblet glass i kjelleretasjen.
Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med sidefelt.
dør og sidefelt er av eldre dato.
Terrasse på 27 m2 med malt stående rekkverk.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv er tekket med belegg og fliser.
Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i deler av gulvet i entré/trappegang (del tekket med fliser) og på bad.
Loftetasje: Varmekabler på toalettrom.
Kjelleretasje: Eier opplyser om at varmekabler i kjelleretasjen ikke fungerer.

Vegger er tekket med malte plater, malte panelplater, panel, tapet, koreapanel og malepapp.

Himlinger er tekket med malte himlingsplater, malepapp og panel.
Etasjeskillere/gulv av trebjelkelag.
Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Pipeløpet har et fastmontert ildsted.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Trapp mellom 1. etasje og loftetasje: Trapp av tre med belegg i inntrinn.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Trapp av betong med belegg i inntrinn.
Boligen har malte dører av tre og formpresset speildør til bad i 1. etasjen.

Gå til side

VÅTROM

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc/vaskerom
Det opplyses om i tidligere salgsoppgave av badet ble oppusset i 2015. Arbeid med belegg, rør og strøm ble utført av firma.
Vegger er tekket med malt panel.
Himlingen er tekket med malt panel. Downlights i himling.
Gulv er tekket med belegg.
Gulvet har fall mot sluk og oppkant ved dørterskel.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter og speilfronter.
Speilskap montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.
Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Gå til side

KJØKKEN

Laminerte skrog med profilerte fronter og fronter med glassfelt og sprosser.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert komfyr.
Integrert platetopp.
Komfyrvakt.
Mekanisk avtrekk over platetopp.

Gå til side

SPESIALROM

Vegger er tekket med malt betong.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvmontert toalett.
Vegger er tekket med malt panel.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvmontert toalett.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Speil og lysarmatur montert over servant.
Eldre soilsluk i gulvet.
Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har vannledninger av kobber og plast (rør -i-rør).

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2024, montert i stue.
Varmtvannsbereder av merket cTc på 194 liter og 1950 watt fra 2012, plassert i kjelleretasjen.
El-skap plassert i loftetasjen.
Automatsikringer, skrusikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp (skrusikring).
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i kjelleretasjen.
Skrusikringer og jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern 25 amp (skrusikring)
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 15.11.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Ved befaring var boligen tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ukjente masser.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at dreneringen er byttet, men det foreligger ikke opplysninger om når dette ble gjort.
Det ble ikke registrert synlig grunnmursplast.
Boligen har grunnmurer av betong.
Boligen ligger i relativt flatt terreng.
Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre ukjent alder.
Det ble opplyst i tidligere salgsoppgave at utvendig avløpsledning har blitt rørfornyet.
Boligen har septiktank av ukjent type og alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	289 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 750 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger i kommunens arkiver. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig boligen. Kravet om ferdigattest har vært gjeldende i plan- og bygningslovgivningen i lengre tid. Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.

Det foreligger byggetegning og ferdigattest på tilbygg av stuen i 1. etasjen.

Dobbelgarasje

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

Det foreligger byggetegninger som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse på garasjen.

Garasjen står ikke på tomten til den respektive boligen, det er sendt inn papirer til kommunen og det er bekreftet at ny oppmåling av tomt er bestilt.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

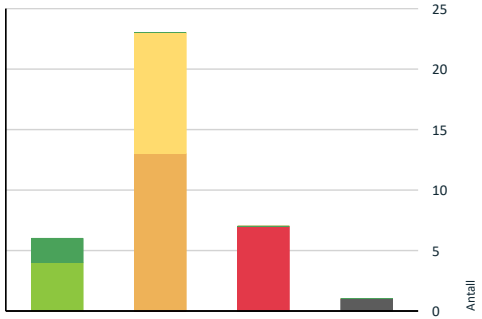
Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

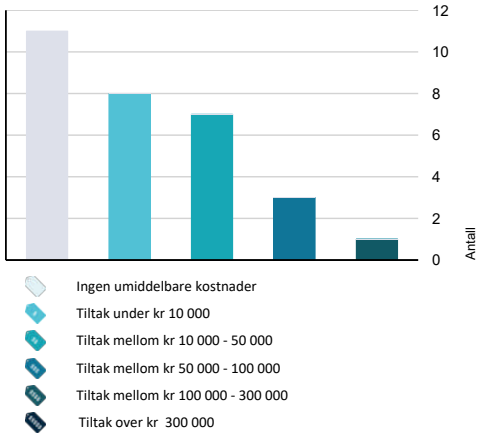
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel) . Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer fra 70 og 80-tallet samt vinduer med koblet glass i kjelleretasjen har generell stor slitasje og er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vindskibord Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert råteskader i vindskibord.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon fra feievesenet på om det er registret avvik på pipe og ildsted som ikke har blitt utbedret/lukket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det var ikke mulighet for besiktigelse av sluk pga. manglende klargjøring av sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Spesialrom > Kjelleretasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er registrert ufagmessig utførelse på avløp fra toalettet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert vanninntrenging i kjelleretasjen. Det ble ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren (grunnmursplast).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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.
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Spor etter mus på kaldloftet, usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.
Kledningen er stedvis værslitt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er avvik:

Takkonstruksjon på tilbygg:
- Hele takkonstruksjonen på tilbygg i 1. etasjen er gjenbygget og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.

Takkonstruksjon på hoveddel:
- Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.
- Det ble registrert fuktmerker i taktro.
- Det er begrenset adkomst for besiktigelse via begge luker i himlingen, da det ikke er loftsluker med nedfellbar stige.
- Kaldloft er bare visuelt besiktiget via luke i himling.
- Det ble ikke registrert synlig dampsperre i loftskillet/himling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skade i dørblad.
Det er katteluke i dørblad, dette fører til varmetap og utettheter i dørbladet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket er noe værslitt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert sår/hakk på fronter.
Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom benkeplater og kjøkkenplater.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > Loftetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det bemerkes at sluk er av eldre dato og det er ikke tilfredsstillende tettet mellom belegg og sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Det er registrert provisorisk oppheng av avløpsrør i kjelleretasjen.
Avvik på alder gjelder avløpsrør av soil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd. Det bemerkes at det er registrert vanninntrenging i grunnmur/kjelleryttervegg under terrasse, usikkerhet på om dette kommer gjennom sprekk i grunnmuren.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Enkelte dører har noe slitasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Avvik gjelder eldre vannledninger av kobber i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Det bemerkes at selvom avløpsledningen er rørfornyet er selve hoveddelen av avløpsledningen av eldre dato, det settes derfor TG 2 på denne konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det var ikke mulig å besiktige septiktanken ved befaring pga. at den var dekket av snø.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere salgsopplysninger.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

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

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med større stue i 1. etasjen på fasade mot sør. Det foreligger byggetegninger og ferdigattest på tilbygget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Takene er tekket med profilerte stålplater. Ukjent type undertak.
Taktekket er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Det er bulker i taktekke.



Det er rust i takplater.



Det er bulker/nedbøyninger i takplater.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det er ikke krav om montering av snøfangere, men hvis dette skal bli gjort må det gjøres nærmere undersøkelser om takkonstruksjoner er dimensjonert for å tale den ekstra snølasten dette vil medføre.
Ved utskifting av taktekke må det også skiftes takrenner og nedløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke stigetrinn til pipe.



Renner og nedløp er av eldre dato.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Spor etter mus på kaldloftet, usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.
Kledningen er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Musebånd/lusing må etableres.

Ved fremtidig oppussing/renovering av rom tilknyttet yttervegger bør det gjøres nærmere undersøkelser av tilstanden på isolasjonen.
Overflatebehandling av værslitt kledning bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke brukt musebånd bak kledningen.



Kledningen er værslitt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Hoveddel:
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av rupanel.
Lufting via ventiler i gavlvegger.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang i loftetasjen og i trapperom i 1. etasjen.

Takkonstruksjonen på tilbygg er gjenbygget og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takkonstruksjon på tilbygg:
- Hele takkonstruksjonen på tilbygg i 1. etasjen er gjenbygget og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.

Takkonstruksjon på hoveddel:
- Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.
- Det ble registrert fuktmerker i taktro.
- Det er begrenset adkomst for besiktigelse via begge luker i himlingen, da det ikke er loftsluker med nedfellbar stige.
- Kaldloft er bare visuelt besiktiget via luke i himling.
- Det ble ikke registrert synlig dampsperre i loftskillet/himling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takkonstruksjonen på tilbygg:
- Ved fremtidig oppussing/renovering av rom tilknyttet takkonstruksjonen bør det gjøres nærmere undersøkelser av tilstanden og konstruksjonsoppbyggingen av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen på hoveddel:
- Ved fremtidig oppussing/renovering av rom tilknyttet takkonstruksjonen bør det gjøres nærmere undersøkelser om eventuelle skader mus kan ha forårsaket i isolasjon.
- Det bør gjøres nærmere undersøkelser om det er dampsperre i loftskillet (hvis ikke kan dette føre til kondens/ising på kaldloft).
- Det må etableres isolert loftsluke med nedfellbar stige til kaldloft (tilfredsstillende adkomst).
- Nærmere undersøkelser av kaldloft anbefales (ble kun besiktiget fra luke i himling ved befaring pga. begrenset adkomst).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Det ble registrert fuktmerker.



Det ble registrert spor etter mus.



Begrenset adkomst til kaldloftet (ikke isolert loftsluke med nedfellbar stige).



Visuell besiktigelse via luke i himling.

TG 3 Vinduer

Boligen har malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass fra henholdsvis 70 og 80-tallet.
Vindu fra 2015 på bad/wc/vaskerom i 1. etasjen.
Vinduer med koblet glass i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer fra 70 og 80-tallet samt vinduer med koblet glass i kjelleretasjen har generell stor slitasje og er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av vinduer fra 70 og 80-tallet må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er råteskader i vindu på soverom i loftetasjen.



Vinduer er utvendig værslitt.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med sidefelt. dør og sidefelt er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert skade i dørblad.
Det er katteluke i dørblad, dette fører til varmetap og utettheter i dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av inngangsdør og sidefelt må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade i dørblad.



Det er montert katteluke i dørblad.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 27 m2 med malt stående rekkverk.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Rekkverket er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppretting av skjevheter kan vurderes.
Overflatebehandling av rekkverk kan vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassen har synlige skjevheter.

TG 3 Vindskibord

Boligen har vindskibord av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert råteskader i vindskibord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av vindskibord med råteskader må påregnes.

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er råteskader i vindskibord.



Svertesopp i kassebord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med belegg og fliser.
Gulvvarme:
1. etasje: Varmekabler i deler av gulvet i entré/trappegang (del tekket med fliser) og på bad.
Loftetasje: Varmekabler på toalettrom.
Kjelleretasje: Eier opplyser om at varmekabler i kjelleretasjen ikke fungerer.

Vegger er tekket med malte plater, malte panelplater, panel, tapet, koreapanel og malepapp.

Himlinger er tekket med malte himlingsplater, malepapp og panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av enkelte overflater kan vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skade på vegg.



Sprekk i flis på gulv ved inngengsdør.



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere/gulv av trebjelkelag.
Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Pipeløpet har et fastmontert ildsted.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Takstingeniøren har ikke mottatt informasjon fra feievesenet på om det er registret avvik på pipe og ildsted som ikke har blitt utbedret/lukket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser med feievesenet på om det er registrert avvik på pipe/ildsted.
Brennbart materiale som er nærmere enn 30 cm fra sotluke må tildekkes tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Panel på vegg er mindre enn 30 cm fra sotluken.

TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kjelleretasjen bør ventileres godt.
Det anbefales at panel som er tekket innvendig på grunnmurer og belegg på gulv fjernes, dette for å minske sjansen for at det danner seg muggsopp i skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Saltutslag i gulv.



Saltutslag i grunnmur.



Synlig fukt på gulvet.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og loftetasje: Trapp av tre med belegg i inntrinn.

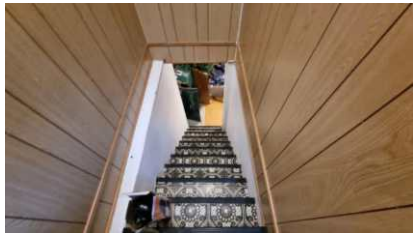
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Trapp av betong med belegg i inntrinn.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte dører av tre og formpresset speildør til bad i 1. etasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da avviket kun er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Det opplyses om i tidligere salgsoppgave av badet ble oppusset i 2015. Arbeid med belegg, rør og strøm ble utført av firma.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt panel.
Himlingen er tekket med malt panel. Downlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på vindu i våtsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Det er vindu i våtsonen ved dusjkabinettet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv er tekket med belegg.
Gulvet har fall mot sluk og oppkant ved dørterskel.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.



Det er oppkant på belegg ved dørterskel.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det var ikke mulighet for besiktigelse av sluk pga. manglende klargjøring av sluk.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføringer under servant.
Nærmere undersøkelser av sluk anbefales.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er utettheter rundt veggbokser.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter og speilfronter.
Speilskap montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da avviket kun er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sår/hakk i servant.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet/ tilstøtende rom må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminerte skrog med profilerte fronter og fronter med glassfelt og sprosser.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert komfyr.
Integrert platetopp.
Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sår/hakk på fronter.
Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom benkeplater og kjøkkenplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør tettes tilfredsstillende mellom benkeplater og kjøkkenplater (elastisk fug).
Det er ikke behov med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket på sår/hakk i fronter, da avviket kun er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sår/hakk i front.



Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom benkeplater og kjøkkenplater.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over platetopp.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

KJELLERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Vegger er tekket med malt betong.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er registrert ufagmessig utførelse på avløp fra toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Avløpet fra toalettet bør sjekkes av en fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke fagmessig utførelse.

LOFTETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vegger er tekket med malt panel.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvmontert toalett.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Speil og lysarmatur montert over servant.
Eldre soilsluk i gulvet.
Toalettrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det bemerkes at sluk er av eldre dato og det er ikke tilfredsstillende tettet mellom belegg og sluk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det er ikke krav om utbedring av sluk og utettheter (er ikke krav om sluk på toalettrom), men hvis rommet skal benyttes som baderom må det gjøres utbedringer av avvik på sluk og utettheter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom sluk og belegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør).

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

Avvik gjelder eldre vannledninger av kobber i kjelleretasjen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannledninger er av eldre dato.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og soil.

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

Det er registrert provisorisk oppheng av avløpsrør i kjelleretasjen.
Avvik på alder gjelder avløpsrør av soil.

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

Det må monteres tilfredsstillende oppheng for avløpsrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Provisorisk oppheng av avløpsrør.



Toalett i kjelleretasjen er tilkoblet avløpsrør av soil.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2024, montert i stue.



Varmepumpe ble montert i 2024

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket cTc på 194 liter og 1950 watt fra 2012, plassert i kjelleretasjen.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsberederen er tilkoblet via vanlig stikk.

Tilstandsrapport

TG 1 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.

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

El-skap plassert i loftetasjen.
Automatsikringer, skrusikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp (skrusikring).
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i kjelleretasjen.
Skrusikringer og jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern 25 amp (skrusikring)
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 15.11.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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 Det ble utført arbeid i forbindelse med avvik som ble utbedret etter tilsyn utført av Linea.
   Takstingeniøren har ikke blitt fremvist samsvarserklæring.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales å få skiftet skrusikringer til automatsikringer.



El-skap plassert i kjelleretasjen.



El-skap plassert i loftetasjen.

TG 0 Brannstekniske forhold

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

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

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

Ved befaring var boligen tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 3 Drenering

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at dreneringen er byttet, men det foreligger ikke opplysninger om når dette ble gjort.
Det ble ikke registrert synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er registrert vanninntrenging i kjelleretasjen.
Det ble ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren (grunnmursplast).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er registrert vanninntrenging i kjelleretasjen.



Det ble ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren (grunnmursplast).

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmurer av betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd. Det bemerkes at det er registrert vanninntrenging i grunnmur/kjellerytterveggunder terrasse, usikkerhet på om dette kommer gjennom sprekk i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Panel som er kledd på innsiden av grunnmurer bør fjernes, og det bør gjøres nærmere undersøkelser av tilstanden på grunnmuren innvendig.
Eventuelle sprekker i grunnmuren (bak panel) bør tettes.



Grunnmuren er innvendig kledd og det er registrert vanninntrenging.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomt var dekket av snø ved befaring.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre ukjent alder.
Det ble opplyst i tidligere salgsoppgave at utvendig avløpsledning har blitt rørfornyet.

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.

Det bemerkes at selvom avløpsledningen er rørfornyet er selve hoveddelen av avløpsledningen av eldre dato, det settes derfor TG 2 på denne konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Boligen har septiktank av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det var ikke mulig å besiktige septiktanken ved befaring pga. at den var dekket av snø.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av septiktank anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig: Entré, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Trapperom, 2 Toalettrom, 3 Soverom, Kott, 3 Bod, 2 Uinnredet kjellerrom, Gang

Andre bygg: Dobbelgarasje, Uthus
Bruksareal andre bygg: 98 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 700 000**
Fradrag for festet tomt	-	100 000
Konklusjon markedsverdi		**2 600 000**

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 459	20.01.2018	Kr. 3 880	Kr. 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

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

Merknad:
Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lerkeveien 22 ,8646 KORGEN 85 m²	1991	2 sov	25-08-2021	2 400 000	**2 350 000**	0	2 350 000	**27 647**
2	Bjørkveien 12 ,8646 KORGEN 99 m²	1968	3 sov	10-03-2021	2 450 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**24 242**
3	Rogneveien 6A ,8646 KORGEN 95 m²	1957	3 sov	04-05-2022	2 000 000	**2 230 000**	0	2 230 000	**23 474**
4	Nordfallet 41 ,8646 KORGEN 134 m²	1953	3 sov	03-02-2021	2 150 000	**2 380 000**	0	2 380 000	**17 761**
5	Bjørkveien 16 ,8646 KORGEN 159 m²	1990	3 sov	07-07-2021	2 800 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**17 610**
6	Baklandsveien 23 ,8646 KORGEN 199 m²	1993	5 sov	14-03-2022	3 450 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**17 337**
7	Markusmoveien 7 ,8646 KORGEN 140 m²	1979	3 sov	29-10-2020	2 000 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**16 429**
8	Markusbakken 5 ,8646 KORGEN 215 m²	1980	3 sov	19-04-2021	2 800 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**12 558**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Renovasjon septik:	Kr.	1 879
Kommunale avgifter:	Kr.	7 768
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	27 000
Festeavgift:	Kr.	3 459
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**56 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 850 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	170 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.		**250 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	210 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**110 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 060 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 750 000**

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	82			82	27		82
Loftetasje	38			38		2	40
Kjelleretasje	71			71			71
SUM	**191**				**27**	**2**	**193**
SUM BRA	**191**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trappegang, Bad/wc/vaskerom, Stue , Kjøkken		
Loftetasje	Trappegang, Toalettrom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kott		
Kjelleretasje	Trapperom , Bod 1, Bod 2, Toalettrom , Uinnredet kjellerrom m/sluk, Mellomgang, Bod 3, Uinnredet kjellerrom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke opprinnelige bygningstegninger i kommunens arkiver. Det foreligger heller ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på opprinnelig boligen. Kravet om ferdigattest har vært gjeldende i plan- og bygningslovgivningen i lengre tid. Før plan- og bygningsloven av 1965 hadde man imidlertid ikke landsdekkende regler for søknadsplikt, og for eldre bygg kan situasjonen være at de er lovlig oppført uten søknad. I et slikt tilfelle vil det heller ikke foreligge ferdigattest.

Det foreligger byggetegning og ferdigattest på tilbygg av stuen i 1. etasjen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeid av elektriker.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller dagslysflate.
Kjelleretasjen har en takhøyde på 201-205 cm. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 200 cm godkjennes.

Dobbelgarasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		39		39			39
SUM		**39**					**39**
SUM BRA	**39**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegninger som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse på garasjen.

Garasjen står ikke på tomten til den respektive boligen, det er sendt inn papirer til kommunen og det er bekreftet at ny oppmåling av tomt er bestilt.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		30		30			30
2. etasje		29		29			29
SUM		**59**					**59**
SUM BRA	**59**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Lagerrom	
2. etasje		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	126	65
Dobbelgarasje	0	39
Uthus	0	59

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2024	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	107	1	37	0	1068.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Baklandsveien 24	08.12.1954	20.01.2028	

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver av bygningsmasse: Marita Enge Kleiving.
Hjemmelshavere av tomt: Gry Elly Fordelsen 1/2 og Jan Fordelsen 1/2.

Kommentar
Festeavgiften reguleres iht. konsumprisindeksen (KPI).
Det bemerkes at festeavgiften kan bli justert noe etter ny oppmåling av tomt (endring av størrelse på tomt).

Det bemerkes at oppgitt tomteareal vi bli større enn det som er oppgitt, da det skal foretas ny oppmåling av tomt samt at tomtearealet for garasjetomten skal bli registrert på denne matrikkelen.

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Korgen i Hemnes kommune.
Eiendommen ligger ca. 850 meter fra Korgen sentralskole og 1,2 kilometer fra Korgen Fysak Barnehage. Til sentrum av Korgen er det ca. 2,3 kilometer hvor de fleste og mest nødvendige servicefasiliteter finnes.
Øvrige avstander:
Bjerka: ca. 11,4 kilometer.
Mo i Rana: ca. 40 kilometer.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse. Planidentifikasjon 2014101.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.

Det pågår en prosess med og få oppmålt tomten på nytt. Nytt tomteareal vil bli ca. 1330 m2, tomten til garasjen vil da bli registrert på matrikkelen til den respektive eiendommen.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Korgen (KPA for Korgen). Ikrafttredelse 11.02.2016.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1954, bygd over 2 plan pluss kjeller. Til boligen hører det med uthus og dobbeltgarasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
549 642	2022	Beløpet gjelder bolig brukt som primærbolig. Som sekundærbolig er ligningsverdien kr. 2 088 638,-.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000

Kommentar
Beløp estimert av takstingeniøren.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass for to biler.

Byggeår
1979

Kommentar
Byggetegninger datert 05.12.1979.

Standard
Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Støpt plate av betong, grunnmurer av betong.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler, taket er utvendig tekket med bølgeblikkplater.
Renner og nedløp av metall.
Leddporter med portåpner på en av portene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Uthus



Anvendelse
Benyttet til lagring

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere salgsopplysninger.

Standard
Bygget holder eldre standard.

Vedlikehold
Bygget fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Utvendig uthus i to etasjer. Fundamentert på søyler av betong med bjelkelag og tremel av treverk.
Vegger av reisverk av tre som er utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre, undertak av presenning og taktekke av stålplater.
Labankdører av tre.
Sjalusirister for lufting og lys (vinduer).
Uthuset har innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.03.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsmegler 1	03.04.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Hemnes kommune, Ambita, Skatteetaten og HAF.	Gjennomgått	31	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	15.11.2021	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsmegler 1	15.04.2024	Informasjon fra bortfester.	Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 1
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 02.04.2024
Vår ref.: Arve Kjønnås

Saksnummer: 107344

KLEIVING MARITA ENGE
Tverråsveien 9 B

8610 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Baklandsveien 24, 8646 KORGEN.

Navn nettkunde:	KLEIVING MARITA ENGE
Målernummer:	6970631404084222
Anlegget ble sist kontrollert:	15.11.2021
Kontrollresultat:	Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

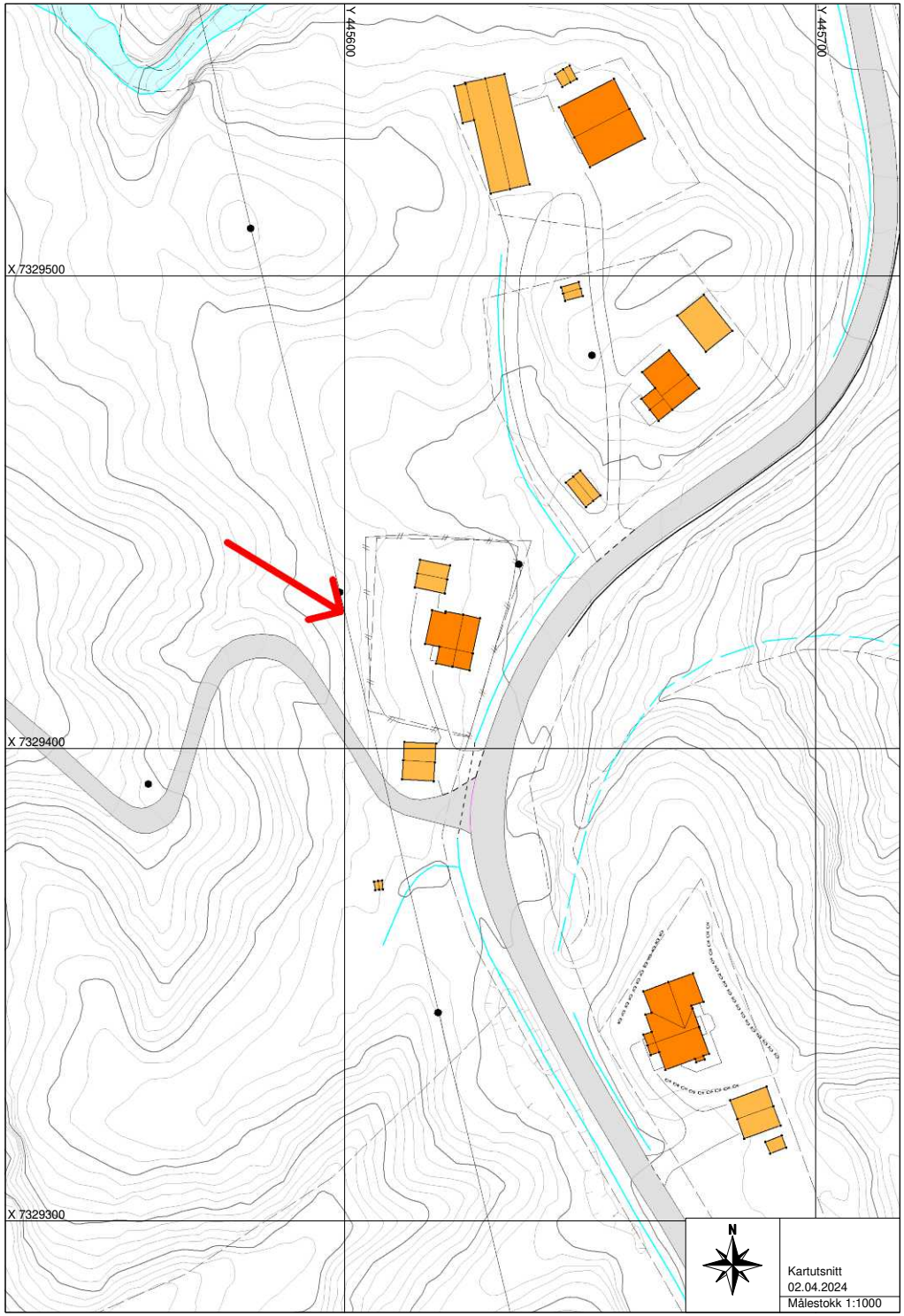
Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

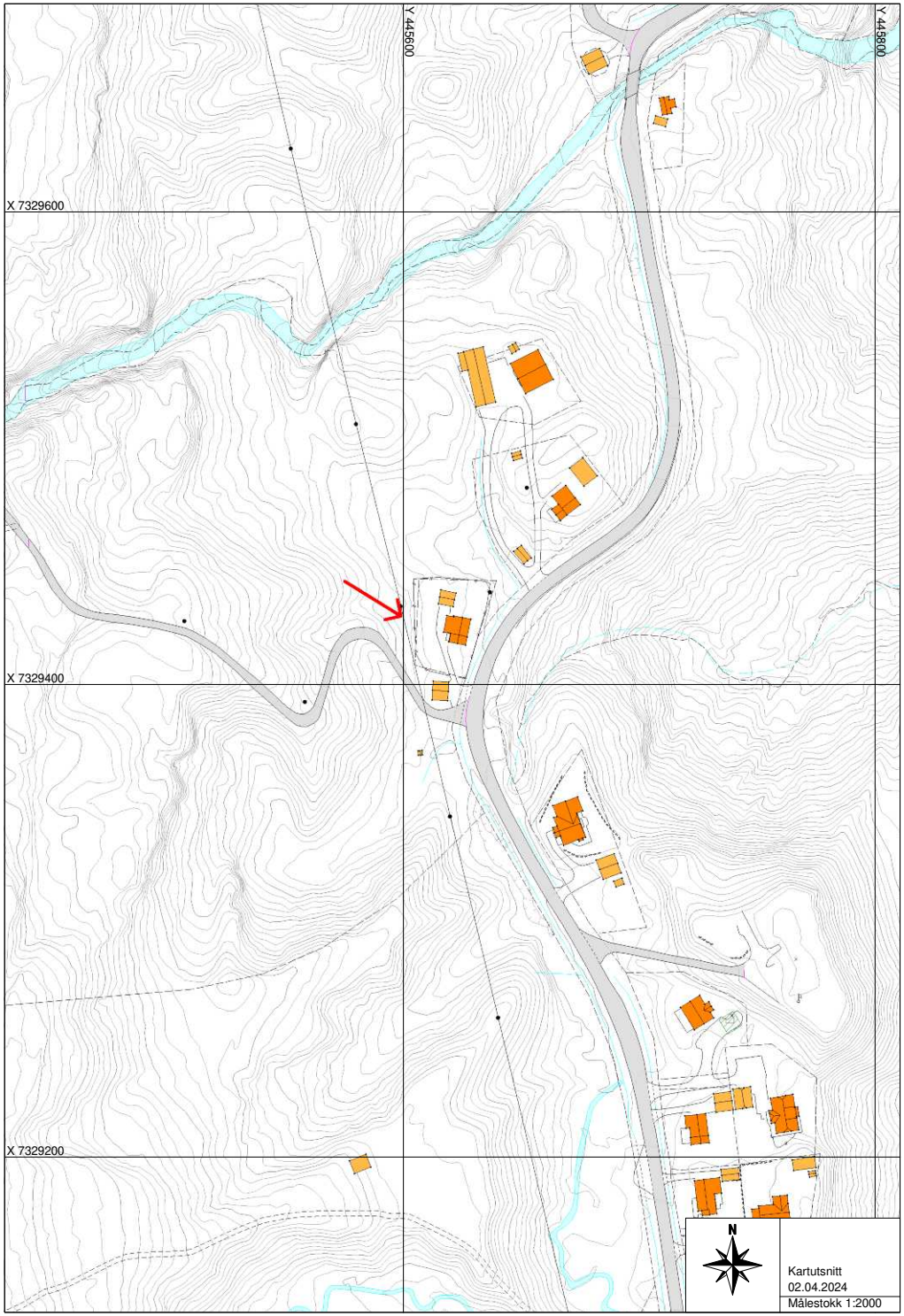
Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler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

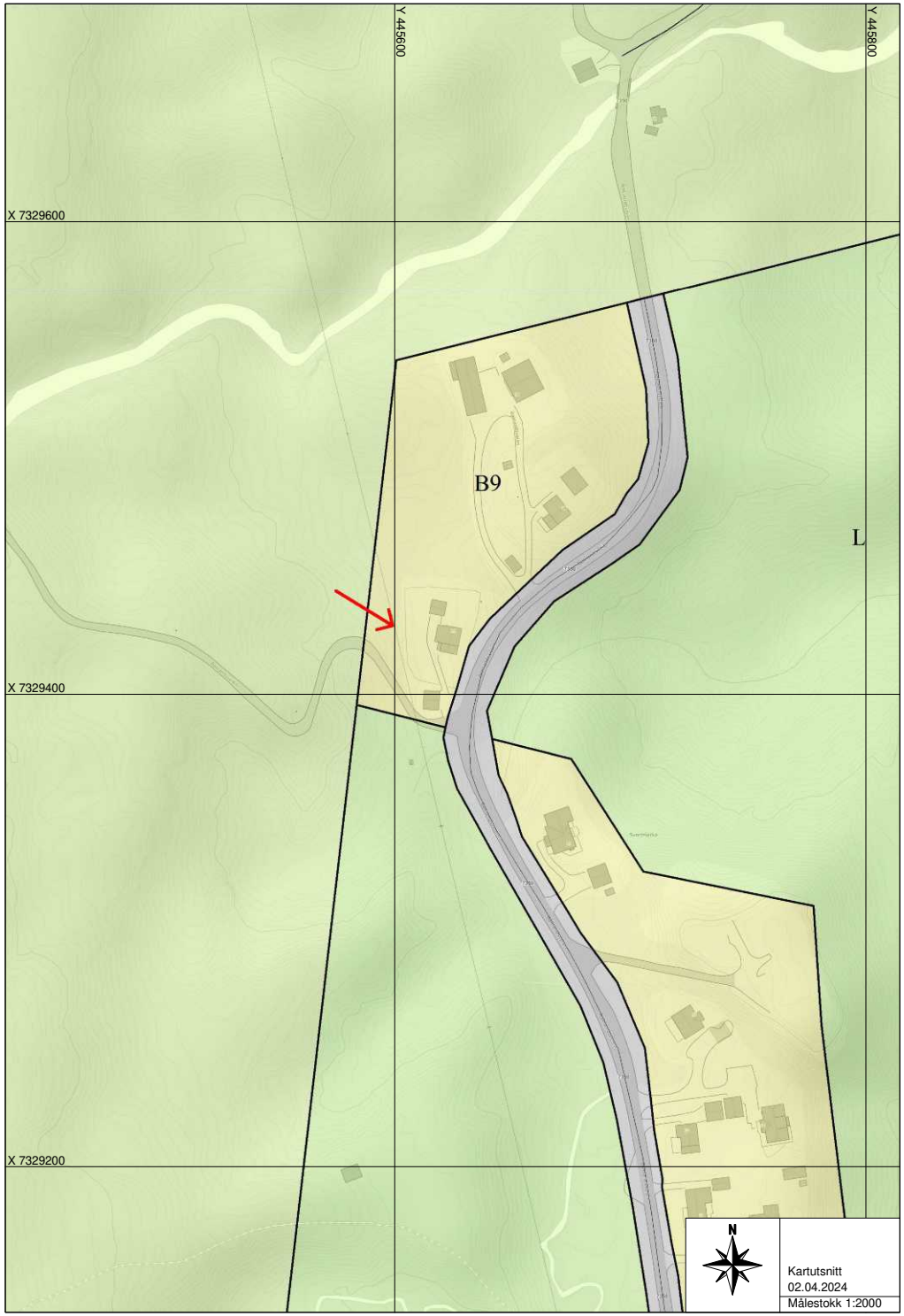
Med hilsen
Det lokale eltilsyn

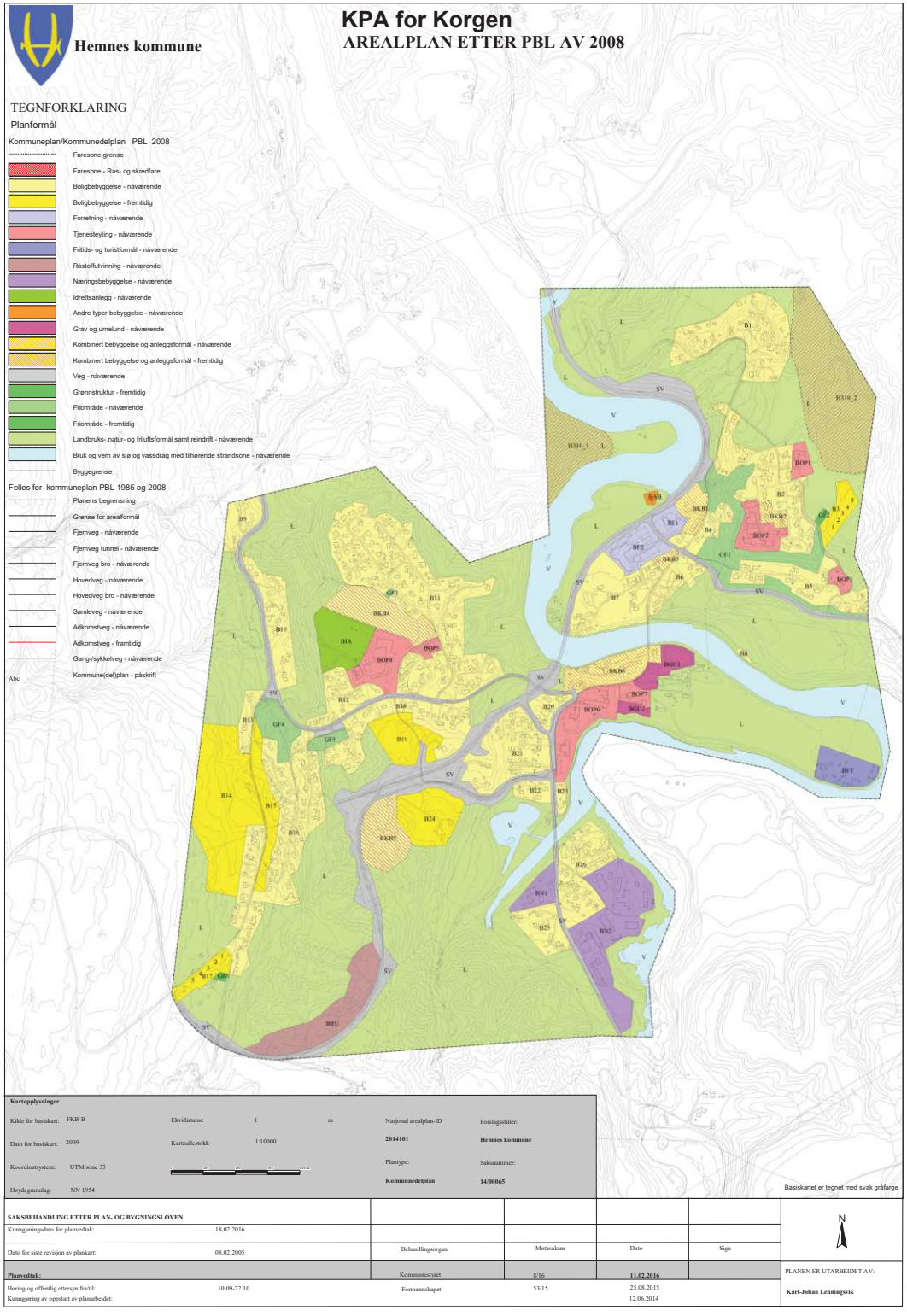
Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør




Y 445600
Y 445800
X 7329600
X 7329400
X 7329200
N
Kartutsnitt
02.04.2024
Målestokk 1:2000


Y 445600
Y 445800
X 7329600
X 7329400
X 7329200
B9
L
N
Kartutsnitt
02.04.2024
Målestokk 1:2000



Hemnes kommune

Planbestemmelser

Kommuneplanens arealdel (KPA) for Korgen

§ 1 Generelle bestemmelser

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jfr. § 3, 1. ledd: "Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje". Jfr. § 8, 1. ledd: "Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om, og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning om vedtaket er kommet fram til adressaten." Vedkommende myndighet er kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune. Eventuelle kostnader ved kulturminneundersøkelser må bæres av tiltakshaver. Alle planlagte tiltak som ikke er eksplisitt avklart i forhold til kulturminner må sendes kulturminnemyndighetene til uttalelse.

- Ved all planlegging og utbygging skal prinsippene for universell utforming og forholdet til barn og unges interesser legges til grunn, jf. tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og rundskriv T-02/08.
- Utbygging i tråd med formålene i planen kan ikke finne sted før infrastruktur, tekniske anlegg og elektrisitetsforsyning er etablert.
- Kommunens til enhver tid gjeldende bestemmelser om areal og funksjonskrav skal gjelde for all utbygging i henhold til formålene i planen, herunder parkering, lek, med videre.
- Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Stier/turveger og adkomst til marka skal vektlegges og hensyntas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
- Mellom byggeområder/tiltak og dyrket mark/vassdrag er det en buffersone på 50 meter. Alternativt kan tiltak være 20 meter fra dyrket mark, dersom kommunen gir spesiell tillatelse.
- Tilstrekkelig sikkerhet mot ras og skred skal være dokumentert før reguleringsplaner sendes på høring og før fradelig og bygging kan godkjennes. Risiko for fare skal i utgangspunktet vurderes på bakgrunn av kjente faresoner i planområdet jfr. NVE's rasfarekart.
- Ved utarbeidelse av reguleringsplan i områder under marin grense skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering/skredfarevurderingi tråd med kravene i TEK10 kap. 7/plan- og bygningslovens § 28-1 om sikker byggegrunn mot naturfare, før reguleringsplan eller søknad om tiltak skal tas opp til behandling.
- I planområdet er det forbud mot lukking av bekker. Dersom dette skal gjennomføres, må det søkes dispensasjon fra bestemmelsen eller som en del av reguleringsplanarbeidet.
- Boliger skal ha tilgang til nærlekeplass på minimum 25 m2 eller 10 m2 per boenhet innenfor en avstand på 150 meter. Lekeplassutstyr skal følge kravene gitt i Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
- Minste byggeavstand mot kommunal hoved- eller samleveg er 15 m og mot atkomstveg 10 m. Byggeavstand fastsatt i regulerings- eller bebyggelsesplan er å forstå som en detaljering av denne bestemmelse.
- Det skal ikke opprettes bebyggelse i områder utsatt for 500-årsflom. Unntaket er byggverk i sikkerhetsklasse F1 jf. TEK17 kapittel 7. Det kan også gjøres unntak for tiltak i områder utsatt for 500-årsflom, dersom dokumentasjon viser at dette er forsvarlig.
- Ny veg eller tiltak på vegnettet som ikke krever konsekvensutredning, og bygging av fortau eller gang- og sykkelveger kan hjemles i reguleringsplan. Ny veg i boligområder skal ha asfaltdekke og gatelys og skal ikke være brattere enn 1:8 (12,5%).
- Der reguleringsplaner ikke er i strid med overordnet plan, anses reguleringsplanen som detaljerende for denne planen. Dette gjelder både planbestemmelser og plankart.

§ 2 Arealformål (PBL § 11-7)

Følgende arealformål med underformål er gjeldende i denne planen:

2.1 Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7 NR.1)

Underformål:

- Boligbebyggelse (B) – nåværende og framtidig
- Forretninger (BF) – nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) – nåværende
- Fritids- og turistformål (BFT) – nåværende
- Råstoffutvinning (BRU) - nåværende
- Næringsbebyggelse (BN) – nåværende
- Idrettsanlegg (BIA) - nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (BAB) – nåværende
- Grav og urnelund – (BGU) – nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål (BKB) – nåværende og framtidig

Ved nybygg, tilbygg og ombygging skal det legges vekt på at områdets karakter opprettholdes ved valg av byggelinje, murhøyde, type bolig, sokkel-, gesims- og mønehøyde, takform, kledning, taktekke, vinduer, vindskier, stakitt og annen ytre dekor. Garasje og uthus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset bolighuset.

2.1.1 Boligbebyggelse

På B14, B15, B19 og B24 stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL §12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL §20-1 bokstav a . For B-områdene er høyeste %BYA = 25%. Garasje kan bygges med areal inntil 50m² i en avstand til tomtegrense på inntil 1 meter. Alternativt en enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.

B3 og B17 kan utbygges direkte fra kommuneplanens arealdel. På B3 og B17 kan det bygges inntil fem boliger. Områdene skal erverves av utbygger, som etablerer lekeplass og veg. Deretter matrikuleres tomtene og utbyggingskostnadene deles mellom tomtene. Nybygg og tilbygg eller endring av fasade og tak skal i hele planområdet gjøres slik at områdets karakter opprettholdes. Det kan gjelde ytre kledning, taktekke, vindussetting, vindskier, belisting, fargevalg og annen ytre dekor. Garasje og uthus skal ha størrelse, form, kledning og farge tilpasset hovedbygget. Byggegrense for B3 og B17 er vist i plankartet.

Etter PBL § 29-4 tredje ledd punkt a og b kan kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd (fire meter) eller i nabogrense dersom eier (fester) av

naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak.

Nybygg på B-områdene: Ved gesimshøyde inntil 3,80 m kan takvinkel være inntil 42 grader. Ved gesimshøyde inntil 5,80 m kan takvinkel være inntil 27 grader.

2.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting
BOP: barnehager, skole, helse- og omsorgsbygg, kirke og annen offentlig bebyggelse.

2.1.3 Fritids- og turistformål
BFT; Korgen camping.

2.1.4 Råstoffutvinning
BRU: Bergverk/industri opprettet ved utarbeidelse av Korgfjelltunellen – Statens vegvesen.

2.1.5 Næringsbebyggelse
Antall parkeringsplasser skal fastsettes i byggesaken. For alle BN-områder er høyeste %BYA= 100%. Parkeringsplassene skal ferdigstilles samtidig med nybygg.

BN-områder skal ha skjerming mot friområder. Dette kan være i form av gjerde eller jordvoll.

2.1.6 Idrettsanlegg
Det kan opprettes nærlekeplass på BIA.

2.1.7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
BAB: Renseanlegg.

2.1.8 Grav og urnelund
BGU1 og BGU2 er gravplasser.

2.1.9 Kombinert bebyggelse og anleggsformål
På BKB4 og BKB5 stilles det krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter PBL §12-1 før det godkjennes tiltak etter PBL §20-1 punkt a. For BKB-områdene er høyeste %BYA= 50%.

2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7 NR.2)
Underformål:

- Veg (SV) – nåværende

2.3 Grønnstruktur (PBL §11-7 NR.3)
Underformål:

- Friområde-nåværende

Lekeplass/uteoppholdsareal på GF2 og GF56 skal opprettes samtidig som veg til boligområdene B3 og B17. Nærlekeplass kan etableres på alle friområder.

2.4 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL §11-7 NR.5)
Underformål:

- LNFR – nåværende

Det må ikke settes i gang bygge- og anleggstiltak i LNFR-områdene som ihht. NVEs temakart, er skred- og rasutsatt, uten nødvendig dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.

2.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL §11-7 NR.6)
Underformål:

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – nåværende

2.6 Hensynssoner (PBL §11-8)
Planen har innarbeidete hensynssoner. Disse er navnsatt i henhold til nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister.

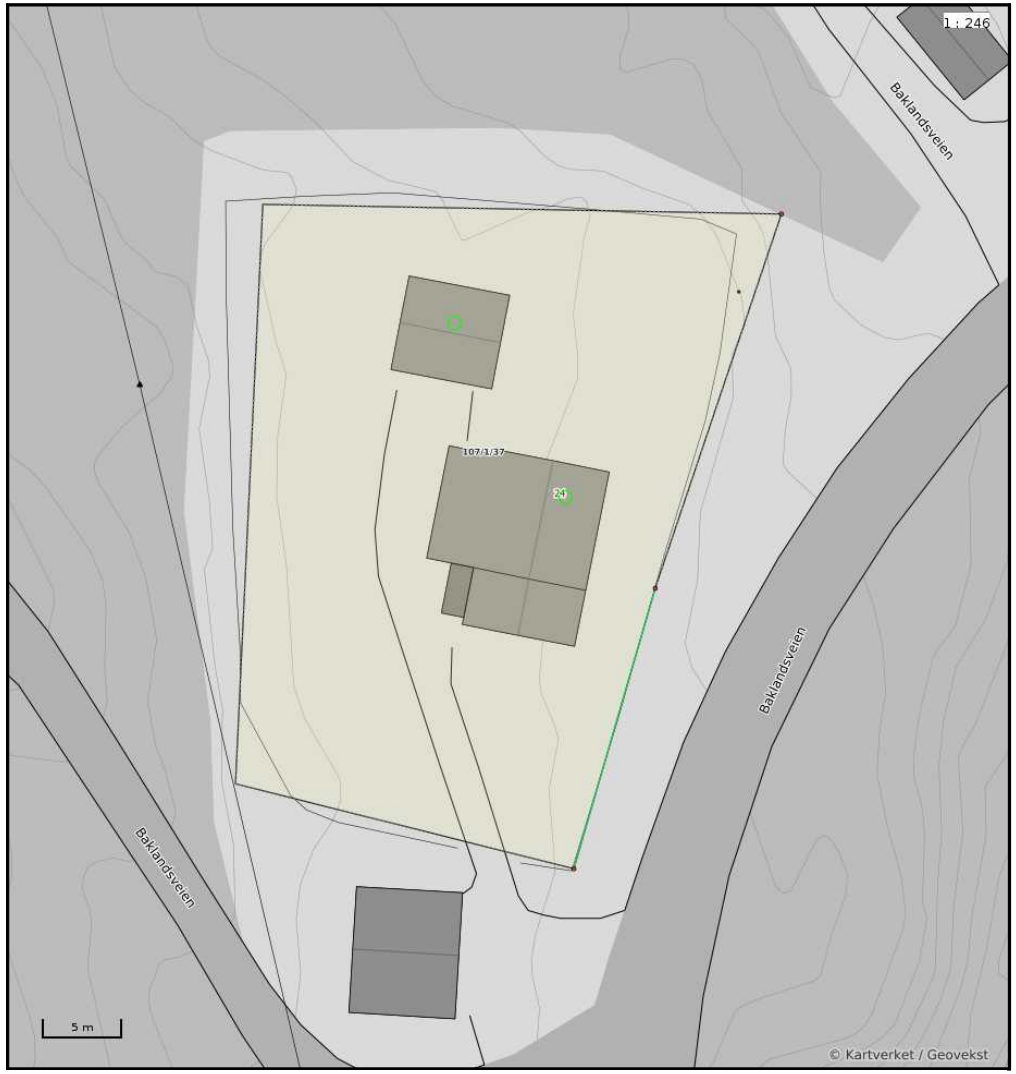
Underformål:

- Faresone – Ras- og skredfare

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Hemnes	1832	-	107	/	1	/	37	/	0



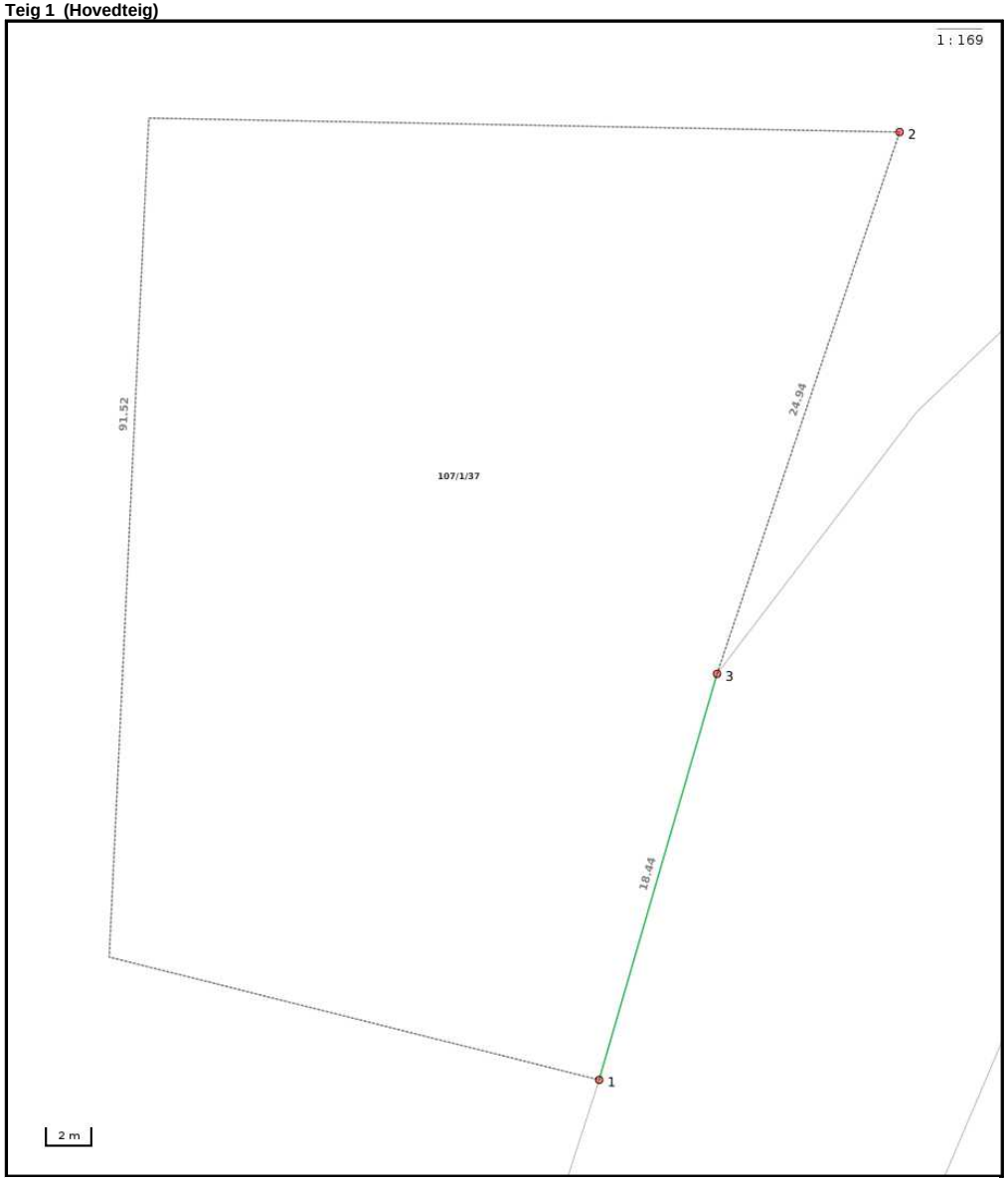
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 068,70m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 329 402,55	445 626,52	91,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
2	7 329 443,89	445 639,65	24,94m	Beregnet	1000		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
3	7 329 420,26	445 631,67	18,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 107, Bruksnr 1, Festenr 37 **Kommune:** 1832 Hemnes

Adresse:
Veiadresse: Baklandsveien 24, gatenr 4040 8646 Korgen
Oppdatert: 13.04.2016

Grunnkrets: 205 Korgen
Valgkrets: 1 Korgen
Kirkesogn: 10030502 Korgen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Svartvatn	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	08.12.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 068,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

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
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	28.05.2004	Avgiver	1832/107/1	-2 923,8
	Matrikkelført:	27.01.2012	Avgiver	1832/107/47	-64,3
			Berørt	1832/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1832/107/1/37	0,0
			Berørt	1832/107/1/52	0,0
			Berørt	1832/107/2	0,0
			Mottaker	1832/166/2	3 294,0

Gårdsnummer 107, Bruksnummer 1, Festenummer 37 i 1832 HEMNES kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 02.04.2024 08:43 – Sist oppdatert 02.04.2024 08:43
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Baklandsveien 24	Bolig	192,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	192,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	192,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	188245439			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		72,0		72,0			
H01	1	75,0		75,0			
H02		45,0		45,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	52,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	52,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	188245447			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			26,0	26,0			
L01			26,0	26,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 03.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 107 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 37
Adresse: Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Referanse: 87240048

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		7029
Renovasjon	Ekstern leverandør	Helgeland avfallsforedling IKS
Branntilsyn, feiing		739
Slamtømming	Ekstern leverandør	Helgeland Avfallsforedling IKS
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 02.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 107 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 37
Adresse: Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Referanse: 87240048

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og 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: 02.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 107 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 37
Adresse: Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Referanse: 87240048

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Helgeland Avfallsforedling IKS

Mo i Rana *02.04.2024*

Kommune:	1832	**Gnr:**	107	**Bnr:**	1	**Fnr:**	37	**Snr:**	0
Eiendom/gate:	Baklandsveien 24								

Bestilt produkt Årsgebyr renovasjon/septik

BESKRIVELSE		**RENOVASJON**
Type abonnement	1 x	Husholdningsrenovasjon
Årsgebyr inkl. mva		6 071
Antall terminer		4
Fakturert t.o.m		31.03.2024

BESKRIVELSE	**SEPTIK**
Type abonnement/tank	Tank opp til 4 m3
Gebyr pr.tømming inkl. mva	3 758
Siste tømming	30.10.2023
Tømmefrekvense	2-årlig

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av Baklandsveien 24, 107/1/37/0 i Hemneskommune, vår ref.: 87240048.
Selger: Marita Kleiving.

I den forbindelse trenger vi noen opplysninger fra deg/dere som bortfester.
Da informasjonen under er av stor betydning for å sikre en trygg eiendomshandel, bes det om at alle punkter fylles ut presist.

Festeavgift for inneværende år utgjør	Kr. 3459
Forfallsdato for festeavgift	20. januar hvert år, uoppfordret. Hvis ikke blir det sendt ut faktura med fakt. gebyr
Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/NEI	Nei
Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	**Kr 7018**
Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	4530 29 88351
Når ble festeavgiften regulert sist? (År/dato) *Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)*	2018, KPI
Er det foretatt "engangsløft" av festeavgiften siden 01.01.2002? JA/NEI *Med engangsløft menes regulering med annet enn endring i KPI i henhold til det som er «tvillaust avtalt» om regulering i festekontrakten. Tomtefesteloven gir adgang til én regulering i samsvar med kontraktens reguleringsbestemmelse for første regulering etter 1.1.2002.*	Ja, i 2018
Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År/dato)	2028
Hvilken regulering skal benyttes? KPI? Ev. spesifiser hvilken regulering som skal benyttes	Følger tomtefesteloven til enhver tid, pr dags dato gjelder KPI
Har festetiden på noe tidspunkt utløpt, slik at festeforholdet er blitt forlenget? Hvis ja, når ble avtalen forlenget? (År/dato)	Nei
Er det fremmet krav om innløsning av festetomten? Hvis ja, hva er innløsningskravet i kr?	Nei
Er bortfester interessert i innløsning av festetomten? Hvis ja, til hvilken pris?	Vurderes ved forespørsel
Dersom festekontrakten inneholder avtale om forkjøpsrett, er det i så fall aktuelt å benytte forkjøpsretten? JA/NEI	Nei
Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten	
Kreves det samtykke fra gunneier ved salg?	**Nei**
Eierskiftegebyr kr? Dersom vi ikke mottar faktura på gebyret, hvilken konto skal gebyret overføres?	Nei

Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten	Navn Margrete Holmslet, Fjeco regnskap Tlf. 751 97 333/ 919 21 832 E-post. margrete@fjeco.no

Påfør gjerne opplysningene direkte i mailen med snarlig retur til undertegnede.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/3121/72
Uthentet 2024-04-03 08:09

Nr. 1654 a.
Rettgl. SEM & JOHANSEN A/S Oslo
Enerett (S) 2—51.

Til innhefting i panteboka.

3121 54 8/12.

Dagbok nr. 10 for 1954
Rana sorenskriverembete

RANA [illegible]
001276 - 8. XII 54

Bil. for tinglysing

Grunnseddel.

Undertegnede Fredrik Fordalsen, Korgen

født 10/12-30.
(Dato og årstall.)

som eier av Korgen g.nr. 107 br.nr. 1

i Korgen herred fester herved bort for en tid av 50

Femti år en hustomt benevnt

til Egil Svartvatn, Korgen

og etterfølgende eiere av de på tomten oppførendes husbygninger.

Tomten er således beliggende og har følgende grenser:

Tomta ligger i Svartmarka ved Bakkandsvegen og har følgende grenser.

Grensen tar sin begyndelse i nedsatt stein ved Bakkandsvegen, går derfra i vestlig retning 30 m. til nedsatt stein vinkler derfra mot nord 33 m til nedsatt stein går derfra mot øst 30 m. til nedsatt stein følger så vegen derfra til bake til utgangspunktet 33 m.

I årlig grunnleie erlegger festeren til grunneieren ukrevet kr. 50.- femti 00/100

som betales hvert års 1. januar, første gang den 1/1-55

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren sig pant i tomten og de til enhver tid på samme stående bygninger nest etter et festeren bevilget lån av Noregs Småbruks- og Bustadbank.

Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til uten for-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/3121/72
Uthentet 2024-04-03 08:09

utgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

For festet gjelder derhos følgende betingelser:

Festeren har selv å holde tomten forsvarig inngjerdet.

Så lenge lån av Noregs Småbruks og Bustadbank påhviler husene, skal

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes og
c. banken eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget til om fornødiges å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, forsåvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Korgen den 6/12 1954.

Som eier: Fredrik Fordelsen

Som fester: Egil Svartvatn

Vi/jeg bekrefter at Fredrik Fordelsen har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Leif Hjelm

Jenny Hjelm

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann eller sakfører).

Nr. 1654 a.
Ristgtav SEM & CHRISTIANSEN A/S, Oslo
Enerett (S) 2—51.

Til innhefting i panteboka.

Dagbok nr. 3121 1954 8/12.
Rana sorenskriverembete

RANA SORENSKRIVER
001276 - 8.XII54

Bustadbanksak

Grunnseddel.

Undertegnede Fredrik Fordelsen, Korgen

født 10/12-30. (Datum og årstall.)

som eier av Korgen g.nr. 107 br.nr. 1

i Korgen herred fester herved bort for en tid av 50

Femti år en hustomt benevnt

til Egil Svartvatn, Korgen

og etterfølgende eiere av de på tomten oppførendes husbygninger.

Tomten er således beliggende og har følgende grenser:

Tomta ligger i Svartmarka ved Baklandsvegen og har følgende grenser.

Grensen tar sin begyndelse i nedsatt stein ved Baklandsvegen, går derfra i vestlig retning 30 m. til nedsatt stein vinkler derfra mot nord 33 m til nedsatt stein går derfra mot øst 30 m. til nedsatt stein følger så vegen derfra til bake til utgangspunktet 33 m.

I årlig grunnleie erlegger festeren til grunneieren ukrevet kr. 50.- femti 0/00 som betales hvert års 1. januar, første gang den 1/1-55

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren sig pant i tomten og de til enhver tid på samme stående bygninger nest etter et festeren bevilget lån av Noregs Småbruks og Bustadbank.

Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til uten for-

utgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

For festet gjelder derhos følgende betingelser:

Festeren har selv å holde tomten forsvarig inngjerdet.

Så lenge lån av Noregs Småbruks- og Bustadbank påhviler husene, skal

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes og
c. banken eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget til om fornødiges å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, forsåvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Korgen den 6/12 1954.

Som eier: Fredrik Fredriksen

Som fester: Egil Svarstuen

Vi/jeg bekrefter at Fredrik Fredriksen har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Leif Ofstein

Jenny Ofstein

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann eller sakfører).

Hemnes Kommune
Adresse Postboks 100, 8646
Telefon 75197000

Utskriftsdato: 02.04.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Hemnes Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1832 **Gårdsnr.:** 107 **Bruksnr.:** 1 **Festenr.:** 37
Adresse: Baklandsveien 24, 8646 KORGEN
Referanse: 87240048

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Vedlegg
3 vedlegg

Kommentar
Boligområde B9

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/2719/72
Uthentet 2024-04-03 08:09

Skjema G

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Tomt nr. 35- gnr. 107/1- Korgen		107	1	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	bolig	14.4. 72	dato 1.6. 72 sak 76/72

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Egil Svartvatn	Korgen	
Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"		
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
"		

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

8640 Hemnesberget den 22. 11. 73

For bygningssjefen

Holger Sjåvik

bygningssjefen

kontr.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Norsk Kommunalteknisk Forening. Rich. Andvord. M. 681. Eftertrykk forbudt.

Skjema nr. 66 1 Statens Vegvesen 206

Dagbok nr. 2719 58 4/11
Rana Sorenskriverembete

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

ERKLÆRING

Undertegnede Egil Svartvatn søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning~~/kloakkledning/~~stikkrenne~~[1] gjennom/~~under~~ Baklandsvegen veg ved ~~hus~~) eiendom(men)[2]) Korgen gnr. 107 bnr. 1 i Korgen herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2])

Korgen, den 27/9 1958

Egil Svartvatn./sign.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Korgen, den 27/9 1958.

Fredrik Fordelsen./sign.

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/2719/72
Uthentet 2024-04-03 08:09

Sendes herr vegsjefen i .....
under henvisning til omstående.

..... den .....

.....
(Søkerens navn)

J-nr. ..... Arkiv nr. .....

Herr .....

.....

Etter Deres søknad av ..... gir en herved tillatelse til å legge

.....

.....

gjennom/langs med ..... veg .....

.....

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert

og undertegnet stand innlevert til .....
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

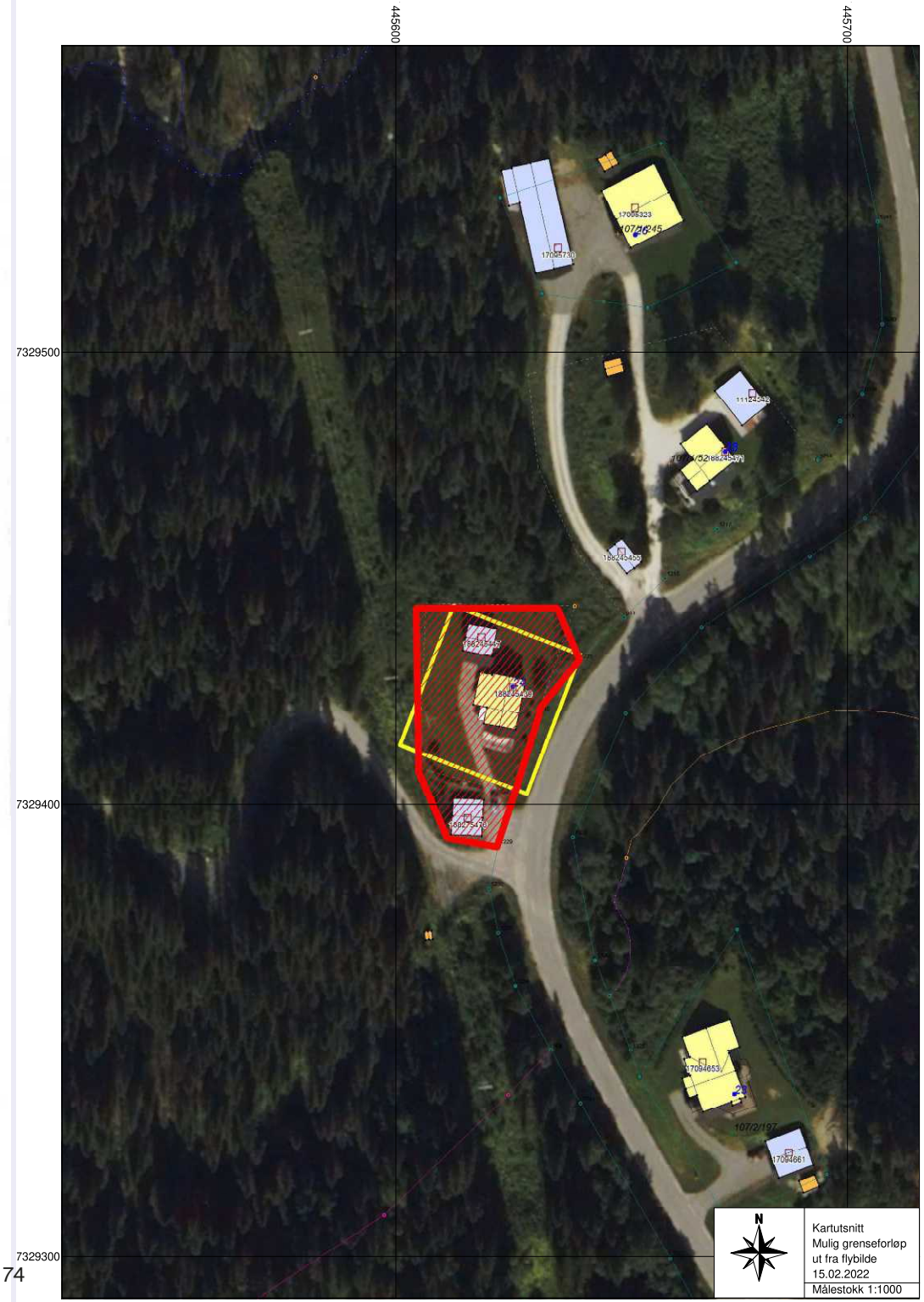
Vegsjefen i

..... den .....

.....

Sendes herr vegtilsynsmannen i .....
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.



BAKLANDSVEIEN 24

Nabolaget Korgen - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Korgen sentralskole	Linje 311	20 min / 1.5 km
Bjerka stasjon	Linje F7	11 min / 11.1 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		52 min

SKOLER

Korgen sentralskole (1-10 kl.)	201 elever, 14 klasser	19 min / 1.4 km
Mosjøen vgs - avd. Marka	130 elever, 10 klasser	41 min / 47.1 km
Mosjøen videregående skole	900 elever	43 min / 48.4 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

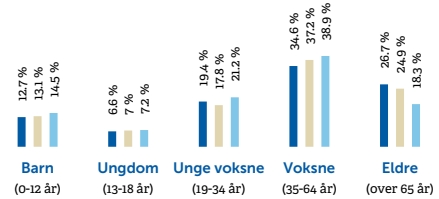
NABOSKAPET

Godt vennskap 77/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

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)	74 barn	18 min / 1.3 km
Bjerka barnehage (1-5 år)	37 barn	12 min / 11.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Korgen	Post i butikk, PostNord	5 min / 2.5 km
Coop Prix Bjerka	Post i butikk, PostNord	11 min / 11.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

GATEPARKERING

Lett 91/100

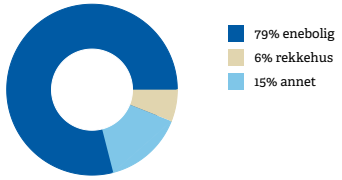
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Korgen stadion	Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min / 0.4 km

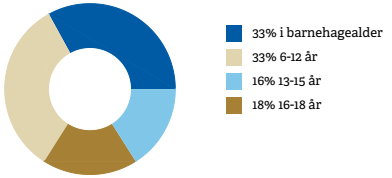
BOLIGMASSE



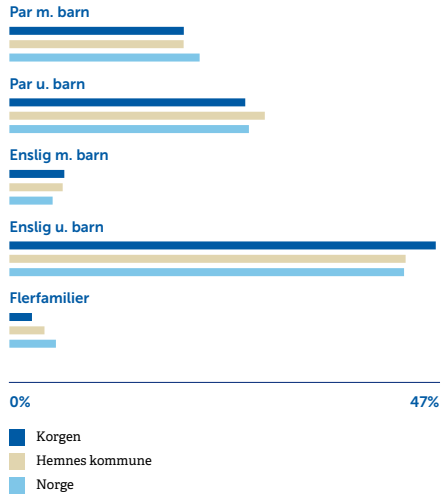
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Korgen	5 min
Korgen Vinmonopol	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



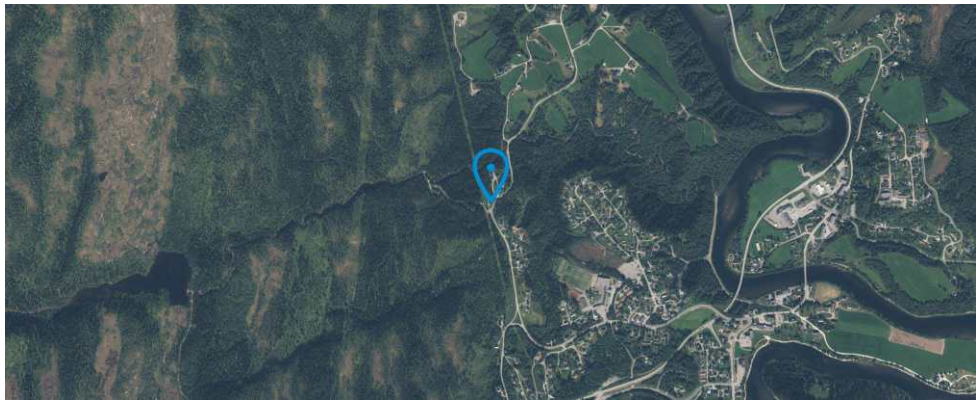
FAMILIESAMMENSETNING

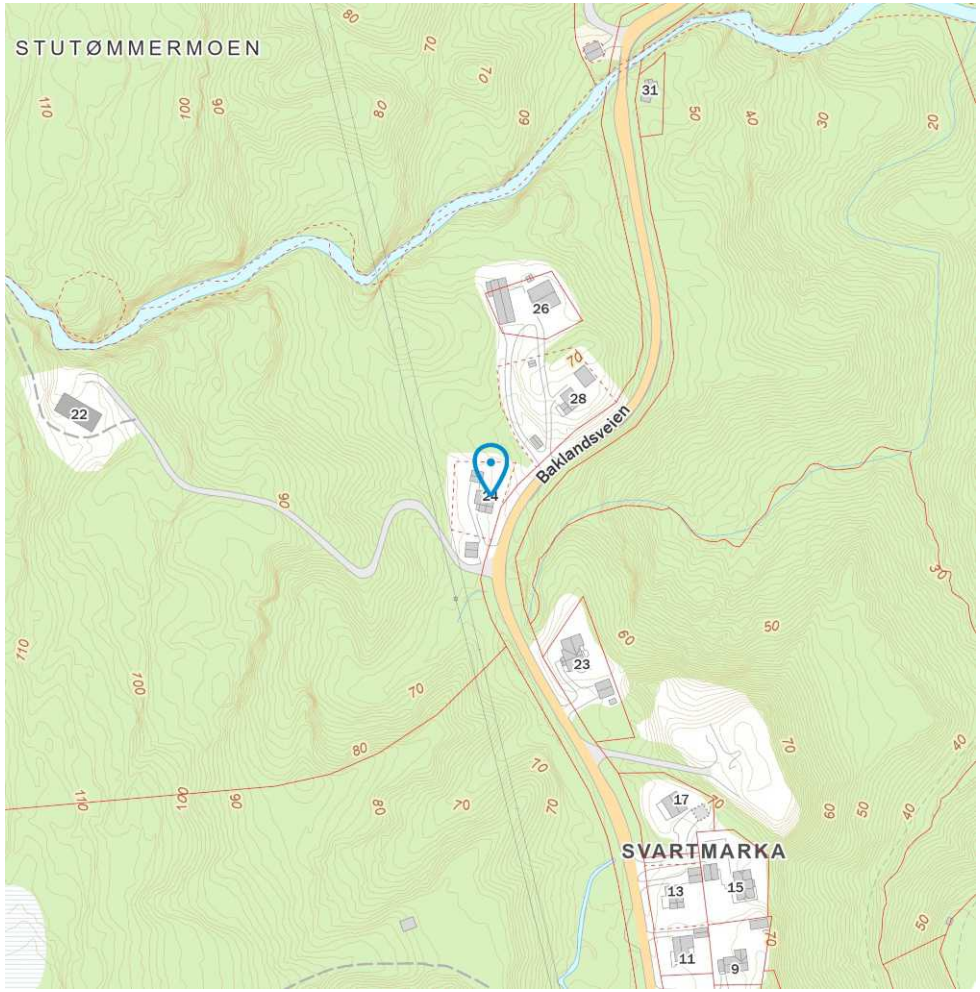


SIVILSTAND

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Nord-Norge AS avd. Mo i Rana kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

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.

Som kunde i EiendomsMegler 1 får du 2 måneders gratis forsikring på hus/fritidshus og innbo!



Du har gjort et godt valg!

Du får også innboforsikring med ubegrenset forsikringssum. Det gir deg trygghet for at du får tilbake det tingene dine er verdt. I tillegg inkluderer innboforsikringen flytteforsikring.

Trygghet når du virkelig trenger det

Det handler ikke bare om å tilby gode forsikringer, men også om å gi trygghet for at du får den oppfølgingen du trenger. Et raskt og riktig forsikringsoppgjør er det viktigste for folk flest, og vi jobber hele tiden for å gi deg den best mulige kundeopplevelsen.

Topp hus-/fritidshusforsikring

Topp hus-/fritidshusforsikring er blant markedets beste og gir deg blant annet trygghetsgaranti. Alt du gjør av moderniseringer, påbygg og innredning i løpet av året blir automatisk medforsikret frem til hovedforfall.

- Vi dekker også vannskader som følge av utett yttertak og bygning
- Ønsker du egen dekning for insekter, sopp og råte, kan det kjøpes i tillegg
- Ved totalskade bygger vi nytt hus uten å trekke fra for alder og slitasje (fullverdigaranti)
- Rettshjelp inkludert i forsikringen

Topp innboforsikring

- Du får dekket bygningsmessige endringer dersom noen i husstanden blir avhengig av rullestol som følge av ulykke eller medfødt handikap
- Erstatning hvis gjenstander blir stjålet fra motorvogn eller fritidsbåt
- Maksimal erstatning er utvidet i forhold til standard innboforsikring
- Dekker skader ved typisk uhell
- Tyveri av sykkel dekkes hvor som helst med inntil 30 000 kroner

Vi tilbyr også en standard innboforsikring som dekker det viktigste.

Ønsker du mer informasjon?

Forsikringen blir levert av SpareBank 1 og Fremtind Forsikring.
For mer informasjon, gå inn på sparebank1.no/forsikring

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

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

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

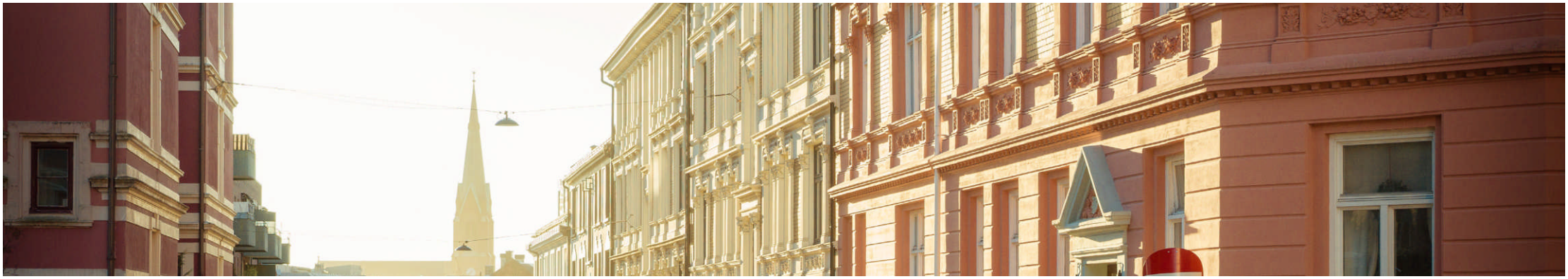
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Notater

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

Husk at også 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: 87240048 / Gisle Kallestad, tlf. 950 60 110
Baklandsveien 24, 8646 Korgen.
Gnr. 107, Bnr. 1, Fnr. 37, 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 ◯

HJELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 12 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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: 87240048
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.05.2024

Gisle Kallestad
Eiendomsmegler MNEF/ Nybyggansvarlig

950 60 110
gisle.kallestad@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no