

Velkommen til

Bjørnstien 10, 8646 Korgen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bjørnstien 10
8646 Korgen

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1981
BRA/BRA-i	198 / 158 m²
Soverom	3

Energimerke 

Velkommen til Bjørnstien 10 - en trivelig enebolig med fin beliggenhet i Krogen i Hemnes kommune, ca 40 km sør for Mo i Rana. Fra eiendommen er det kort avstand til Korgen Sentralskole,
barnehager og sentrum av Korgen med de fleste og mest nødvendige servicefasiliteter.

Boligen ble oppført i 1981, går over to etasjer og har normal standard med noe moderniseringsbehov. Her får du stue med varmepumpe og vedfyring, et klassisk og pent kjøkken fra 2015 med god skap- og benkeplass, et romslig bad som ble oppusset i 2013, vaskerom/wc, tre soverom av god størrelse, og rikelig med bodplass. I tillegg er det parkering i integrert garasje, vestvendt takterrasse på ca 22 kvm og sørvendt takoverbygd veranda på ca 11 kvm.

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!



Thomas Nygaard
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

+47 901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bjørnstien 10, 8646 Korgen

Registerbetegnelse
Gnr. 107, Bnr. 2, Fnr. 152, Hemnes kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 700 000,-
Omkostninger	kr	68 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 768 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 782 990,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 67 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 14 400,-
I tillegg for HELP Pluss kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 14 400,-

Sum omkostninger kr 68 590,- ved prisantydning ekskl. forsikring. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 17 253,- pr. år 2025
Det er 12 terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp og feiing/branntilsyn. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk. Det betales ikke eiendomsskatt.

Andre faste kostnader
Renovasjon kr 6 811 fordelt på 4 terminer, faktureres av Helgeland Avfallsforedling IKS.

Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 158 m²
BRA - e: 40 m²
BRA totalt: 198 m²
TBA: 33 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940 (2023). Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet. Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod. Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten. Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten. Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i integrert garasje og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 140 m² på festet tomt.
Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel.

Det bemerkes at deler av uthuset ligger utenfor tomtegrensen til
respektive eiendom. Deler av innkjørsel samt hjørnet på garasjen til naboeiendommen i Bjørnstien 12 ligger innenfor tomtegrensen til respektive eiendom i Bjørnstien 10. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedrørende forholdene. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng. Det er ukjent byggegrunn. Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmurer er av naturstein. Dreneringen er fra byggeår. synlig utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på gavlvegg mot nord.

Grunneier: Olav Oldernes
Festekontrakt inngått: 17.09.1979
Utløpsdato: 01.07.2029
Festeavgift: kr 1 190 per år
Avgift sist regulert: 2024
Neste regulering: 2034

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år og reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Det bør vurderes ny festekontrakt når dagens festekontrakt utløper i 2029.
Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne. Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Grunneier
Olav Oldernes

Byggeår
1981 ifølge kommunen. Uthus oppført ca 1988 ifølge selger.

Innhold
Sokkeletasje
BRA-i 73 m²: Entré/gang, trappegang, WC/vaskerom, lagerrom, 2 boder og 2 soverom.
BRA-e 19 m²: Integrert garasje.

Hovedetasje
BRA-i 85 m²: Trapperom, stue, kjøkken, bad/WC og 1 soverom.
BRA-e 0 m².

I tillegg uthus på 21 kvm BRA.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger og plantegninger ifm. bruksendring. Bruken av boligen stemmer med det som er godkjent på byggetegninger og plantegninger ifm. bruksendring. Det bemerkes at garasje ikke er inntegnet på plantegninger, men det er skrevet «fremtidig garasje». på plantegninger på den fasaden som garasjen er oppført. Garasje er inntegnet på fasadetegninger. Takoverbygget veranda er ikke inntegnet på godkjente tegninger, og eier opplyser om at veranda og takoverbygg ble utvidet i ca. 2000. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

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

Oppgraderinger av nyere dato:
2024: Ny inngangsdør i sokkeletasjen.
2021: Etterisolering av kaldloft.
2015: Ny kjøkkeninnredning.
2013: Renovering av bad.
2011: Nytt taktekke. Ny vedovn i hovedetasjen. Ny varmtvannsbereder.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat. Kitchenboard på vegger mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenvask av rustfritt stål med to kummer. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro. Komfyrvakt montert på vegg over platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/WC hovedetasje:
Veggene har baderomsplater, taket har MDF himlingspanel og gulvet har vinylbelegg med elektriske varmekabler. Det er plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant speil og lysarmatur, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett og badekar. Det er naturlig ventilering via ventil i himling. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

WC/vaskerom sokkeletasje:
Vegger er tekket med panel og malt murpuss, himling er tekket med panel og gulvet er tekket med malt betong. Plastsluk fra byggeår i gulvet. Innredning med laminert skrog med laminerte fronter og benkebeslag i rustfritt stål med to kummer. Gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler i gulvet. Baderommet har naturlig ventilering via ventil i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, strie, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel, MDF himlingspanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i sokkeletasjen med tilfarergulv i enkelte rom. Malt tretrapp, slette finerdører og formpressede speildører.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og vedovn.

Vannledninger:
Boligen har vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber. Det er innvendig hovedstoppekran med kuleventil.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannsbereder av merket cTc på 194 liter og 2000 watt fra 2011, plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg:
El-skap plassert i entré/gang. Automatsikringer, skrusikringer, jordfeilbryter og måler. Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol (skrusikringer). 1 stk. fordelerkurser med 25 amp. 1 stk. fordelerkurser med 20 amp. 4 stk. fordelerkurser med 15 amp. 12 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Branntekniske forhold:
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det opplyses om at det kan forekomme kondens fra ventilasjonskanaler som ledes ut via tak.
- Vinduer: Vindu i gavlvegg mot garasje har utettheter mellom glass og kar, eier har utbedret dette midlertidig med silikon.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Avvik gjelder for terrassedører.

- Balkonger/terrasser: Rekkverket på takterrasse har noe værslitasje.
- Integrert garasje: Eier opplyser om at det kommer vann inn i garasjen
via tak og vegger/grunnmur. Det bemerkes at det ikke er registrert synlig tettesjikt/membran på garasjetaket. Det er registrert innvendige og utvendige sprekker i yttervegger/grunnmur.
- Fuktsikring og drenering: Deler av utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2 – Innvendig:
- Etasjeskille: Tilfaregulv i trekonstruksjon på støpt gulv er å anse
som en risikokonstruksjon.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rom under terreng: Det bemerkes at det er lagt dampsperre (plast) på
innsiden av grunnmurer under terreng. Dette anbefales ikke.
- Trapper: Det mangler håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk og mellom trinn er for store.
- Bad/WC: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i
våtsonen. Deler av gulvet mellom sluk under dusjkabinett og sluk under badekar ligger lavere enn topp gulv ved sluker. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjøkken: Eier opplyser at ventilator har funksjonssvekkelser.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Avvik gjelder for avløpsrør av plast fra byggeår i sokkeletasjen.
- Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmepumpe er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Berederen har el-tilkobling via støpsel.

TG3 – Innvendig:
- WC/vaskerom sokkeletasje: En må forvente generell oppgradering av
våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Utvidelse og oppussing av bad i 2013. Flyteavretning med varmekabler. Sparkel, primer og legging av våtromsbelegg.

Pkt. 4: Lekkasje i sørvendt vindu i stue. Garasje: Lekkasje i både tak og yttervegger i garasje. Ble gravd opp og ble lagt vortepapp rundt garasjen i 2020.

Pkt. 5: Byttet tak i 2011. Lektet opp og lagt nye takplater.

Pkt. 17: Kjøkkenvifte fungerer dårlig og bør byttes.

Pkt. 23: Vært gjort arbeid ved oppussing av kjøkken og bad. Sikringsskap ble oppgradert. Ble nye termostater på gulvvarme i kjeller.

Pkt. 27: To kjellerboder ble omgjort til soverom i årene etter byggeår. Dette er nå godkjent av teknisk etat Hemnes kommune.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler og taktro av trobord. Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger. Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon med overliggende vindsperre. Underliggende dampsperre. Adkomst til kaldloftet via loftsluke med nedfellbar stige. Kaldloftet ble etterisolert i 2021, Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 2011. Undertak av pappshingel fra byggeår. Renner og nedløp av metall. Stige av metall til pipen. En luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning og liggende kledning i gavlspisser.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Dører:
Inngangsdør i sokkeletasje: Isolert dør med 2-lags glassfelt. Terrassedør i soverom i hovedetasje: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Terrassedør i stue i hovedetasje: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Vestvendt takterrasse på ca. 22 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Sørvendt takoverbygget veranda på ca. 11 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm. Adkomst via dør fra soverom. Trapp av strekkmetall til takterrasse.

Integrert garasje:
Betonggulv med grunnmurer/yttervegger av lettklinkerblokker. Takkonstruksjon av støpt betong. Vippeport av tre.

Uthus:
Bjelkelag av tre fundamentert på pilarer. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående og liggende bordkledning. Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall. Renner og nedløp av plast. Labankdør og vindu av tre. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Krogen i Hemnes kommune, om lag 40 km sør for Mo i Rana. Fra eiendommen er det kort avstand til Korgen Sentralskole, barnehager og sentrum av Korgen med de fleste og mest nødvendige servicefasiliteter.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 08.01.81. 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.

I tillegg er det utstedt ferdigattest for bruksendring av bolig, datert 13.02.25. Dette gjelder endring av bod og hobbyrom til soverom og ombygging av soverom som tilleggsareal til bad i første etasje.
Det foreligger tegninger av uthus (udaterte), men ikke kopi av byggesøknad eller annen dokumentasjon. Uthuset fremstår oppført uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2011. For øvrig vedfyring og elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler i entré/gang underetasje, soverom (mot garasje), trapperom og wc/vaskerom, samt i bad hovedetasje.

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

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

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

Regulering
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplan for Bjørnstien med plan-ID 2005002, datert 24.05.05.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 536 529,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 146 117,-.

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

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

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

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

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

Eier
Sissel Sandmo

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 7182
Dato: 19.10.1979
ÅRLIG AVGIFT NOK 240
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Best om garasje/parkering
Dagboknr.: 2804
Dato: 30.05.1983
Rettighetshaver:GUNHILD SOLHAUG.
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 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium+ kr 17 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (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 oppdragstaker 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 19-03-2025 av Dag Ottar Mikalsen i Verdi EiendomsTakst AS.

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

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

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 19.03.25
Selgers egenerklæring, datert 06.03.25
Tegninger fasade, datert 29.06.79
Tegninger bruksendring, ikke datert
Tegninger uthus, ikke datert
Ferdigattest, datert 08.01.82
Ferdigattest bruksendring, datert 13.02.25
Festekontrakt, datert 17.09.79
Matrikkelrapport, datert 04.03.25
Målebrev, datert 18.05.79
Grunnkart, datert 05.03.25
Reguleringsplan, datert 05.03.25
Reguleringsbestemmelser, datert 19.04.74, revidert 2005
Dok.nr. 2894 - Best om garasjeparkering - Obligasjon
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

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

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

Oppdragsansvarlig
Thomas Nygaard
Avdelingsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 901 49 125
Epost: thomas.nygaard@em1nn.no

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





























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.

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
HEMNES kommune
gnr. 107, bnr. 2, fnr. 152

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12315-2218 **Referansenummer:** BC1504

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

• 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.

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
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 normal bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 2011. Undertak av pappshingel fra byggeår.
Arbeider med utskifting av taktekke ble utført av firma.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning og liggende kledning i gavlspisser.
Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.
Taktro av trobord.
Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon med overliggende vindsperre. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via loftsluke med nedfellbar stige.

Kaldloftet ble etterisolert i 2021.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.
Inngangsdør i sokkeletasje: Isolert dør med 2-lags glassfelt.
Terrassedør i soverom i hovedetasje: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Terrassedør i stue i hovedetasje: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglass montert i 2012.
Vestvendt takterrasse på ca. 22 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Sørvendt takoverbygget veranda på ca. 11 m2 med rekkverk av tre.
Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm.
Adkomst via dør fra soverom.
Trapp av strekkmetall til takterrasse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, strie, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel, MDF himlingspanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i sokkeletasjen med tilfarergulv i enkelte rom.
Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger.
Boligen har elementpipe og vedovner.
Det ble sist utført tilsyn av feievesenet den 11.03.2024. Det ble ikke avdekket noen avvik på fyringsanlegget.
Gulvet har plater. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonsoppbyggingen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har slette finerdører og formpressede speildører.

VÅTROM Gå til side

Wc/vaskerom
Vegger er tekket med panel og malt murpuss.
Himling er tekket med panel.
Gulvet er tekket med malt betong.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Innredning med laminert skrog med laminerte fronter og benkebeslag i rustfritt stål med to kummer.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektriske varmekabler i gulvet.
Baderommet har naturlig ventilering via ventil i yttervegg.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur.

Bad/wc
Badet ble renovert i 2015. Arbeider ble utført av firma.
Dokumentasjon i form av fakturaer foreligger.
Veggene har baderomsplater. Taket har MDF himlingspanel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.
Det er plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant speil og lysarmatur, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett og badekar.
Det er naturlig ventilering via ventil i himling.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat. Kitchen board på vegger mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenvask av rustfritt stål med to kummer. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro.
Komfyrvakt montert på vegg over platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har avløpsrør av plast (rør-i-rør) og kobber.
Det er innvendig hovedstoppekran med kuleventil.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2011.
Varmtvannsbereder av merket cTc på 194 liter og 2000 watt fra 2011, plassert i vaskerom.
El-skap plassert i entré/gang.
Automatsikringer, skrusikringer, jordfeilbryter og måler.

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Beskrivelse av eiendommen

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol (skrusikringer).
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 12 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme sokkeletasje:
Elektriske varmekabler i entré/gang, soverom (mot garasje), trapperom og wc/vaskerom.
Gulvvarme hovedetasje:
Elektriske varmekabler i bad.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 03.11.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår. synlig utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på gavlvegg mot nord.
Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.
Det bemerkes at deler av uthuset ligger utenfor tomtegrensen til respektive eiendom.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger og plantegninger ifm. bruksendring. Bruken av boligen stemmer med det som er godkjent på byggetegninger og plantegninger ifm. bruksendring.
Det bemerkes at garasje ikke er inntegnet på plantegninger, men det er skrevet «fremtidig garasje». på plantegninger på den fasaden som garasjen er oppført. Garasje er inntegnet på fasadetegninger.

Utvendig:
- Takoverbygget veranda er ikke inntegnet på godkjente tegninger, og eier opplyser om at veranda og takoverbygg ble utvidet i ca. 2000.

Det foreligger ferdigattest for opprinnelig bolig og for bruksendring.

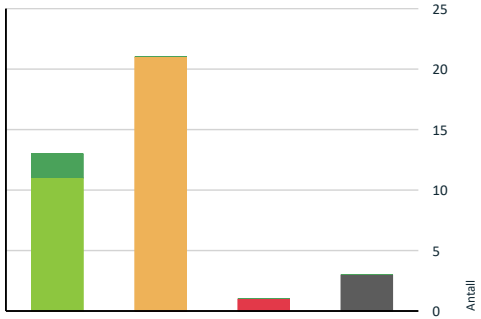
Uthus

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk, men det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse.

Sammendrag av boligens tilstand

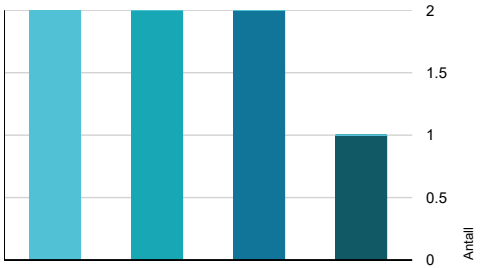
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Sokkeletasje > Wc/vaskerom > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > Sokkeletasje > Wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen var ved befaring snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det opplyses om at det kan forekomme kondens fra ventilasjonskanaler som ledes ut via tak.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i gavlvegg mot garasje har utettheter mellom glass og kar, eier har utbedret dette midlertidig med silikon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Avvik gjelder for terrassedører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på takterrasse har noe værslitasje.

Utvendig > Integrert garasje Gå til side

Det er avvik:

Eier opplyser om at det kommer vann inn i garasjen via tak og vegger/grunnmur.
Det bemerkes at det ikke er registrert synlig tettesjikt/membran på garasjetaket, dette er trolig en av årsakene til at det kommer vann inn i garasjen.
Det er registrert innvendige og utvendige sprekker i yttervegger/grunnmur.
Eier opplyser om at det ble lagt fuktsikring/grunnmursplast på garasjen i 2020, men det kommer fremdeles vann inn via yttervegg/grunnmur.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt fra grunnen.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Det bemerkes at det er lagt dampsperre (plast) på innsiden av grunnmurer under terreng. Dette anbefales ikke.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Avvik gjelder for avløpsrør av plast fra byggeår i sokkeletasjen.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det bemerkes at deler av utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er avvik:

Eier opplyser om av ventilator har funksjonssvekkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > 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

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Deler av gulvet mellom sluk under dusjkabinett og sluk under badekar ligger lavere enn topp gulv ved sluker, ved en eventuell lekkasje vil vann samle seg der før det eventuelt renner til sluk.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Boligen fikk utstedt ferdigattest
08.01.1981.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

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

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

Tilbygg / modernisering

2025	Bruksendring	Boligen fikk utstdet ferdigattest 13.02.2025 for bruksendring av bod og hobbyrom til soverom i sokkeletasjen samt ombygging av soverom som tilleggsareal i hovedetasjen.
	Modernisering	Oppgraderinger av nyere dato: 2024: Ny inngangsdør i sokkeletasjen. 2021: Etterisolering av kaldloft. 2015: Ny kjøkkeninnredning. 2013: Renovering av bad. 2011: Nytt taktekke. 2011: Ny vedovn i hovedetasjen. 2011: Ny varmtvannsbereder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 2011. Undertak av pappshingel fra byggeår.
Arbeider med utskifting av taktekke ble utført av firma.

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

Taktekkingen var ved befaring snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Taktekkingen var ved befaring snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.

TG 1 Nedløp og beslag

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



Det er ikke montert snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning og liggende kledning i gavlspisser.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Overflatebehandling/utskifting av værslitt kledning bør påregnes.
Ved fremtidig bytte av ytterkledningen, sørg for tilfredsstillende lufting.

Tilstandsrapport



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.
Taktro av trobord.
Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon med overliggende vindsperre. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via loftsluke med nedfellbar stige.

Kaldloftet ble etterisolert i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det opplyses om at det kan forekomme kondens fra ventilasjonskanaler som ledes ut via tak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedring for å unngå kondens må påregnes.

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Det kan forekomme kondens fra ventilasjonskanaler som ledes ut via tak.



Oversiktsbilde av kaldloft



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen forhøyde verdier ble registrert

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

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

Vindu i gavlvegg mot garasje har utettheter mellom glass og kar, eier har utbedret dette midlertidig med silikon.

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

Utskifting av vindu i gavlvegg mot garasje må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er midlertidig tettet med silikon.



Vindu er værslitt

TG 2 Dører

Inngangsdør i sokkeletasje: Isolert dør med 2-lags glassfelt.
Terrassedør i soverom i hovedetasje: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Terrassedør i stue i hovedetasje: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglass montert i 2012.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Avvik gjelder for terrassedører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskifting av terrassedører må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Terrassedør på soverom.


Terrassedør på stue har stor værslitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt takterrasse på ca. 22 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Sørvendt takoverbygget veranda på ca. 11 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm.
Adkomst via dør fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på takterrasse har noe værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflatebehandling av værslitt rekkverk bør vurderes.


Kontroll av høyde på rekkverk.


Åpninger i nedre del av rekkverket er større enn 5 cm.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av strekkmetall til takterrasse.

Tilstandsrapport


Trapp av strekkmetall.

TG 2 Integrert garasje

Enkel beskrivelse:
Betonggulv med grunnmurer/yttervegger av lettklinkerblokker.
Takkonstruksjon av støpt betong.
Vippeport av tre

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser om at det kommer vann inn i garasjen via tak og vegger/grunnmur.
Det bemerkes at det ikke er registrert synlig tettesjikt/membran på garasjetaket, dette er trolig en av årsakene til at det kommer vann inn i garasjen.
Det er registrert innvendige og utvendige sprekker i yttervegger/grunnmur.
Eier opplyser om at det ble lagt fuktsikring/grunnmursplast på garasjen i 2020, men det kommer fremdeles vann inn via yttervegg/grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må etableres tettesjikt/membran på garasjetaket.
Sprekker i yttervegger/grunnmur må tettes tilfredsstillende.
Utbedring av fuktsikring på grunnmur bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Sprekker i vegg/grunnmur.


Garasje.


Utvendige sprekker/riss.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet, strie, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel, MDF himlingspanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i sokkeletasjen med tilfarergulv i enkelte rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden på tilfarergulv.

TG 2 Radon

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

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovner.
Det ble sist utført tilsyn av feievesenet den 11.03.2024. Det ble ikke avdekket noen avvik på fyringsanlegget.



Vedovn fra 2011 i hovedetasjen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonsoppbyggingen. Hulltaking er foretatt i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,6.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Det bemerkes at det er lagt dampsperre (plast) på innsiden av grunnmurer under terreng. Dette anbefales ikke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden på rom under terreng.
Ved fremtidig oppussing/renovering av rom under terreng, må man sørge for at det er egnet konstruksjons oppbygging og blir benyttet egnede materialer.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen forhøyde fuktverdier ble registrert i denne delen av konstruksjonen.



Det bemerkes at det er lagt dampsperre (plast) på innsiden av grunnmurer under terreng. Dette anbefales ikke.



Det ble fuktmålt direkte på synlig grunnmur, ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport



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



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har slette finerdører og formpressede speildører.

VÅTROM

SOKKELETASJE > WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Vegger er tekket med panel og malt murpuss.
Himling er tekket med panel.
Gulvet er tekket med malt betong.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Innredning med laminert skrog med laminerte fronter og benkebeslag i rustfritt stål med to kummer.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektriske varmekabler i gulvet.
Baderommet har naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Plastsluk fra byggeår.



Det ble registrert svakt forhøyde fuktverdier ved befaring.



Oversiktsbilde av Wc/vaskerom.



Oversiktsbilde av Wc/vaskerom.

SOKKELETASJE > WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet inngår i bygningskonstruksjoner av mur.

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Badet ble renovert i 2015. Arbeider ble utført av firma. Dokumentasjon i form av fakturaer foreligger.



Bad fra 2015.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF himlingspanel.

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

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på vindu i våtsonen ved badekar.



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

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

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

Deler av gulvet mellom sluk under dusjkabinett og sluk under badekar ligger lavere enn topp gulv ved sluker, ved en eventuell lekkasje vil vann samle seg der før det eventuelt renner til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.



Kontroll av fall.



Kontroll av fall.



Deler av gulvet ligger lavere enn ved topp gulv ved sluker.



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

HOVEDETASJE > BAD/WC

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Kontroll av sluk under dusjkabinett.



Kontroll av sluk under badekar

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant speil og lysarmatur, veggmontert toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett og badekar.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering via ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Naturlig ventilasjon via ventil i himling

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter og fronter med glassfelt. Benkeplaten er av laminat. Kitchen board på vegger mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenvask av rustfritt stål med to kummer. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro. Komfyrvakt montert på vegg over platetopp.



Kjøkkenet ble oppusset i 2015.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser om av ventilator har funksjonssvekkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av ventilator bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har avløpsrør av plast (rør-i-rør) og kobber.
Det er innvendig hovedstoppekran med kuleventil.

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport



Vannledninger av kobber med overgang til plast.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Avvik gjelder for avløpsrør av plast fra byggeår i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Varmepumpe fra 2011

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket cTc på 194 liter og 2000 watt fra 2011, plassert i vaskerom.

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



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



Varmtvannsbereder fra 2011.

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 entré/gang.
Automatsikringer, skrusikringer, jordfeilbryter og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol (skrusikringer).
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 12 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme sokkeletasje:
Elektriske varmekabler i entré/gang, soverom (mot garasje), trapperom og wc/vaskerom.

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Gulvvarme hovedetasje:
Elektriske varmekabler i bad.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 03.11.2021. 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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra Ip elektro er fremvist.

Inntak og sikringsskap

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



El-skap



Kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er 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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. synlig utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på gavlvegg mot nord.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det bemerkes at deler av utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



Det bemerkes at deler av utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på sprekker for å se at de ikke utvikler seg.
På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.



Innvendig sprekk i grunnmur.



Utvendig sprekk i grunnmur.

TG IU Forstøtningsmurer

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.



Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende 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.



På grunn av snødekt tomt var det ikke mulig å vurdere om det er tilfredsstillende fall bort fra bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

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

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

Andre tomteforhold

Det bemerkes at deler av uthuset ligger utenfor tomtegrensen til respektive eiendom.

Tilstandsrapport



Det bemerkes at deler av uthuset ligger utenfor tomtegrensen til respektive eiendom.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

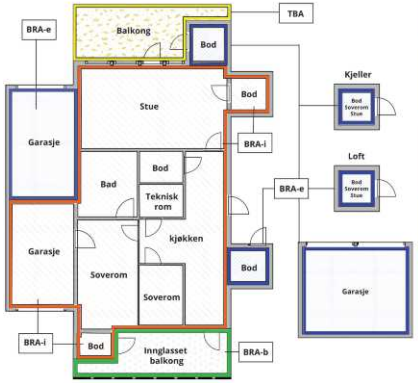
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Sokkeletasje	73	19		92	
Hovedetasje	85			85	33
SUM	**158**	**19**			**33**
SUM BRA	**177**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Trappegang, Wc/vaskerom, Lagerrom, Bod 1, Bod 2	Garasje	
Hovedetasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Trapperom, Bad/wc		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger og plantegninger ifm. bruksendring. Bruken av boligen stemmer med det som er godkjent på byggetegninger og plantegninger ifm. bruksendring.
Det bemerkes at garasje ikke er inntegnet på plantegninger, men det er skrevet «fremtidig garasje». på plantegninger på den fasaden som garasjen er oppført. Garasje er inntegnet på fasadetegninger.

Utvendig:
- Takoverbygget veranda er ikke inntegnet på godkjente tegninger, og eier opplyser om at veranda og takoverbygg ble utvidet i ca. 2000.

Det foreligger ferdigattest for opprinnelig bolig og for bruksendring.

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: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	
SUM		**21**			
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk, men det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse.

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	140	37
Uthus	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	107	2	152	0	1140.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Bjørnstien 10	19.10.1979	01.01.2034	18.10.2059

Hjemmelshaver
Sandmo Sissel

Kommentar
Festeavgiften reguleres av konsumprisindeksen (KPI).
Hjemmelshaver av tomt: Olav Oldernes.

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Krogen i Hemnes kommune, om lag 40 km sør for Mo i Rana. Fra eiendommen er det kort avstand til Korgen Sentralskole, barnehager og sentrum av Korgen med de fleste og mest nødvendigste servicefasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Bjørnstien", plan-ID 2005002. Ikrafttredelse 24.05.2005.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Korgen (KPA for Korgen) Plan ID: 2014101. 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

Eiendommen har registrert servitutt:
Bestemmelse om garasje/parkering.
Rettighetshaver: Gunhild Solhaug.

Deler av innkjørsel samt hjørnet på garasjen til naboeiendommen i Bjørnstien 12 ligger innenfor tomtegrensen til respektive eiendom i Bjørnstien 10.

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 1981, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med uthus.
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, elektriske varmekabler i gulv og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker (leca).
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning i gavlspisser.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av metall.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
536 529	2023	Beløpet gjelder bolig brukt som primærbolig. Som sekundærbolig er ligningsverdien kr. 2 146 117,-.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Uskifte

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på byggetegninger.

Standard
Uthuset holder normal standard alder tatt i betraktning.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Enkel beskrivelse:
Bjelkelag av tre fundamentert på pilarer.
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.
Renner og nedløp av plast.
Labankdør av tre.
Vindu av tre.

Det bemerkes at deler av bygget ligger utenfor tomtegrensen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Gnr 107 - Bnr 2
1832 HEMNES

Verdi EiendomsTakst AS
Postboks 227
8601 MO I RANA

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	03.03.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæringsskjema	11.03.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	7	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energiattest	19.03.2025	Utført av undertegnede/ Verdi Eiendomstakst AS.	Gjennomgått	7	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	11.11.2021	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Ambita/Infoland	04.03.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	30	Nei
Skatteetaten	04.03.2025	Bekreftelse på formueverdi.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	
2	24.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 20.02.2025
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 112030**

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

Forespørsel om elektrisk anlegg i Bjørnstien 10, 8646 KORGEN.

Navn nettkunde:	SANDMO SISSEL
Målernummer:	6970631405999358
Anlegget ble sist kontrollert:	03.11.2021
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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

bankID SIGNERT 06.03.2025
Sandmo, Sissel

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sissel Sandmo

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1980
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bjørnstien 10
8646 Korgen

1832-107/2/152/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Rørco, I.P.elektro,Angelsen Malercervise.
   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse og oppussing av bad.

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

• **Ja**

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

Flyteavrettning med varmekabler. Sparkel, primer og legging av våtromsbelegg.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Lekkasje i sørvendt vindu i stue.
Garasje: Lekkasje i både tak og yttervegger i garasje.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: AS Skog partner
   Beskrivelse av arbeidet: Garasje: Ble gravd opp og ble lagt vortepapp rundt garasjen.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

   Firmanavn: Raymond Losvik bygg AS

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak. Lektet opp og lagt nye takplater.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Ja**

Rundt garasje som tidligere nevnt.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjøkkenvifte fungerer dårlig og bør byttes.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: IP Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Vært gjort arbeid ved oppussing av kjøkken og bad. Sikringsskap ble oppgradert. Ble nye termostater på gulvvarme i kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

To kjellerboder ble omgjort til soverom i årene etter byggeår. Dette er nå godkjent av teknisk etat Hemnes Kommune.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ja, se over.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Ja**

Vannlekkasje i garasje, vegger og tak.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: AS SkogPartner

   Beskrivelse av arbeidet: Som nevnt tidligere.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

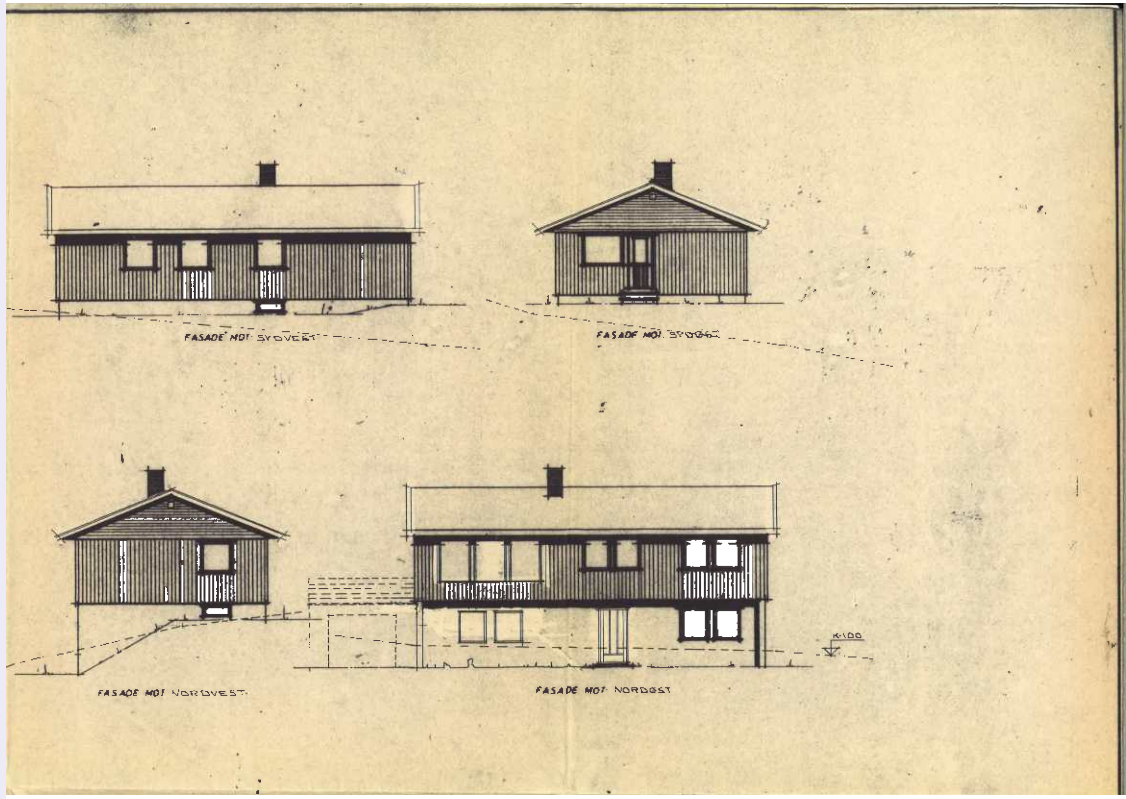
Bolig selges med boligselgerforsikring

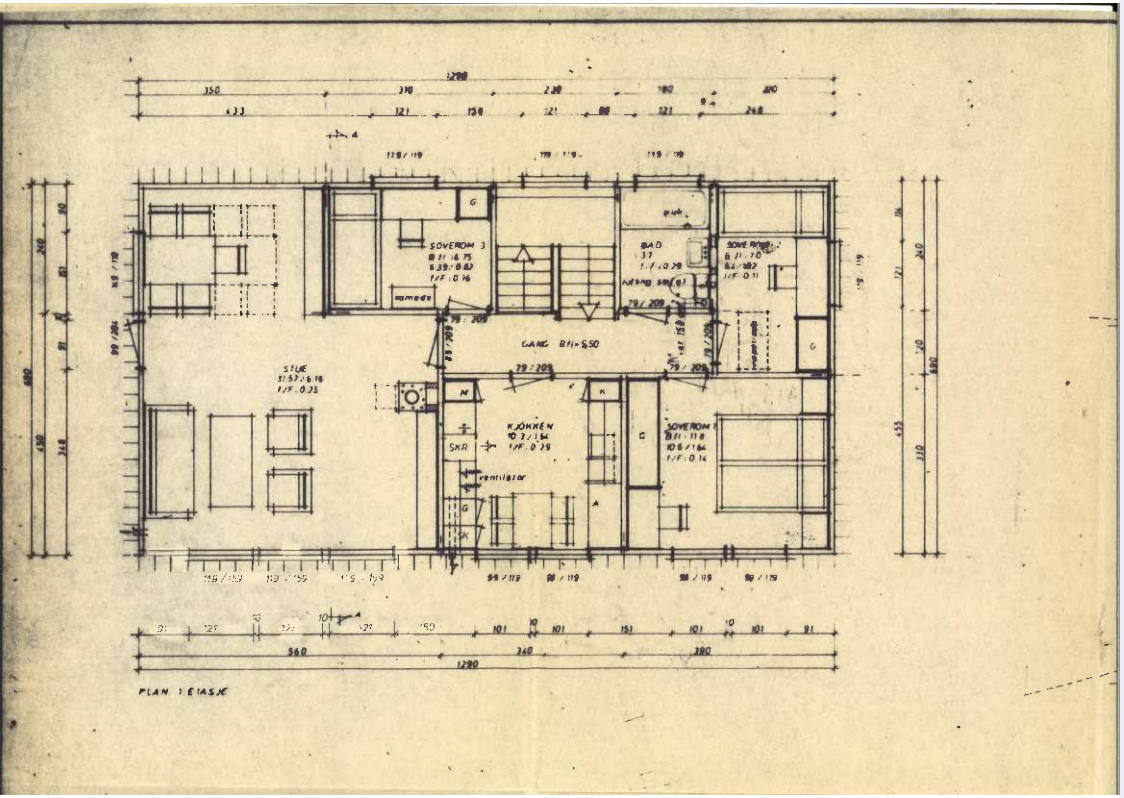
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

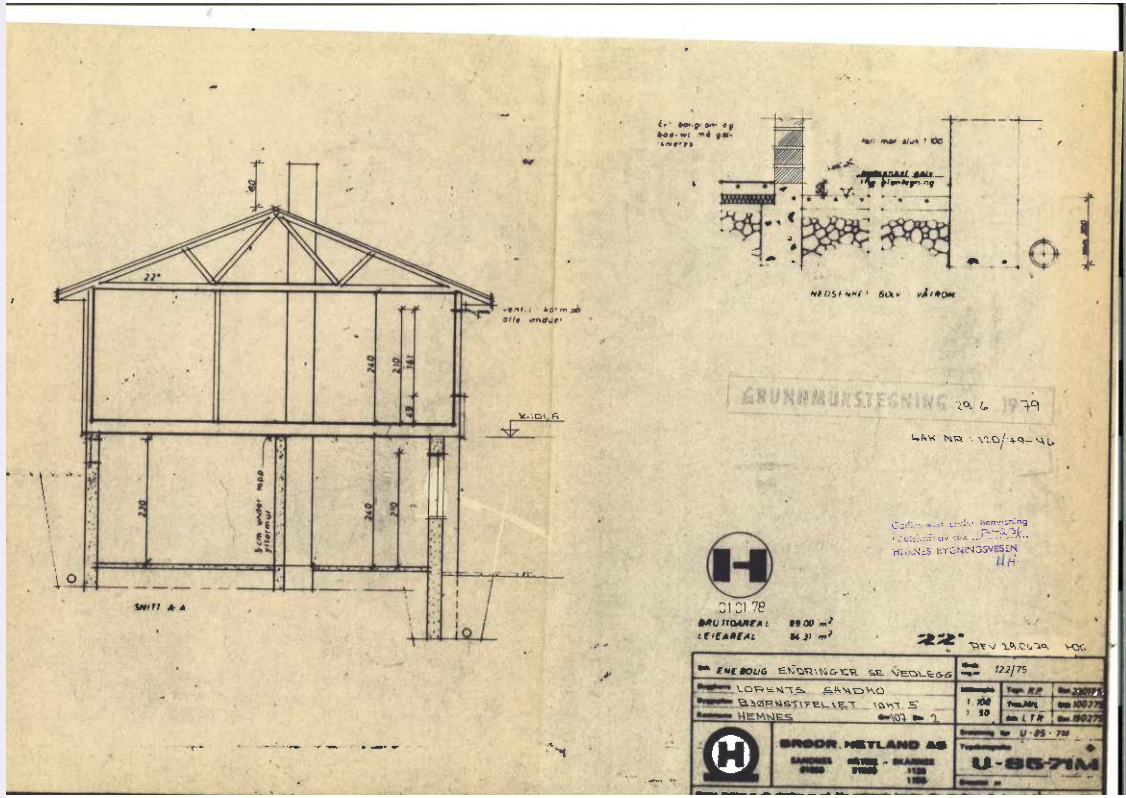
Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

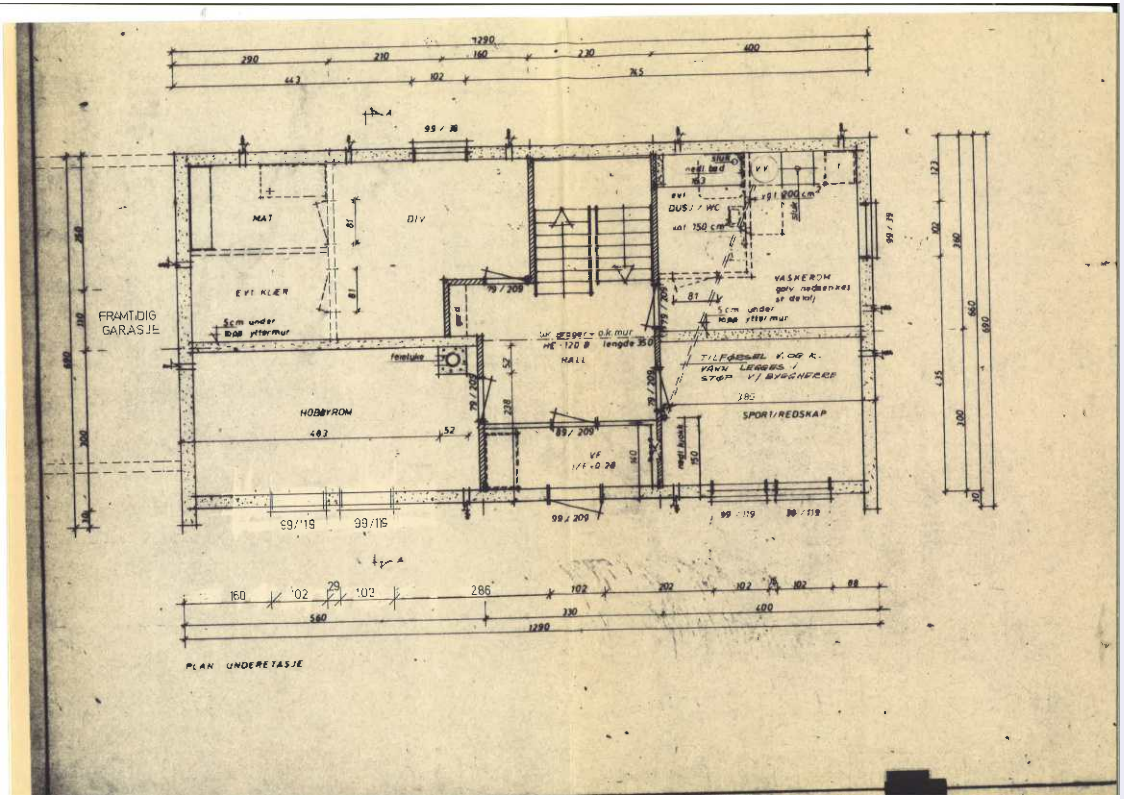
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

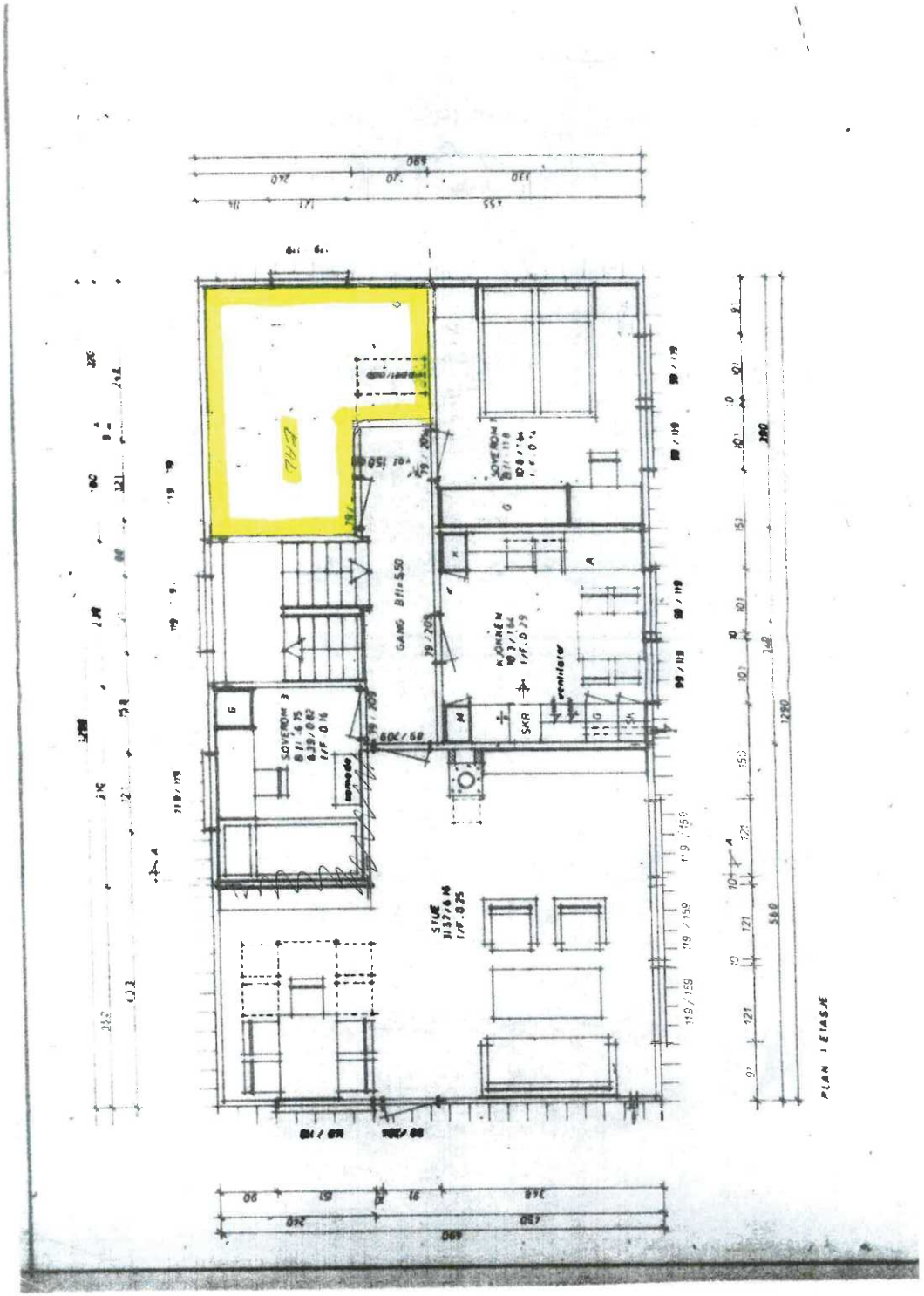
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen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

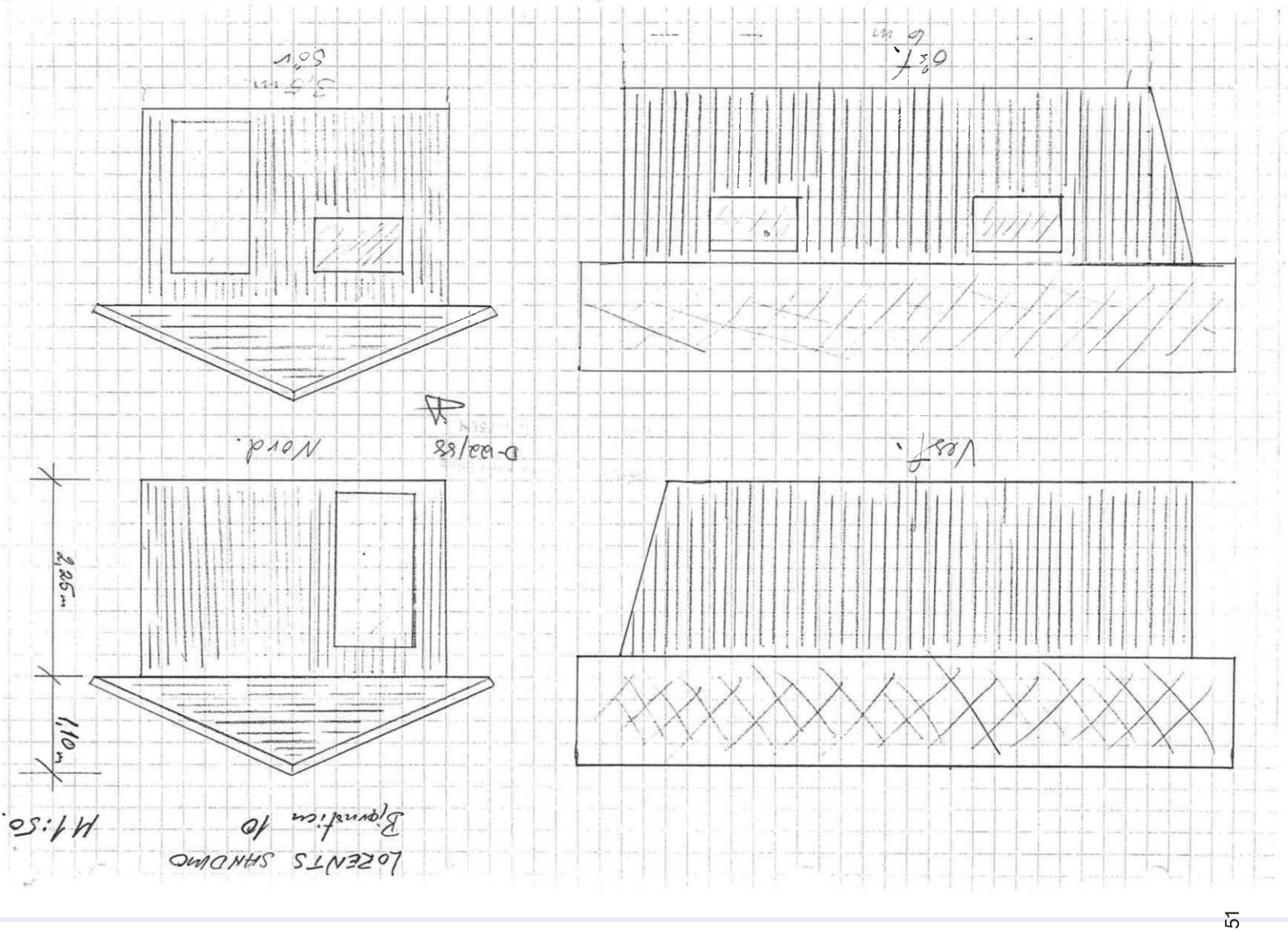


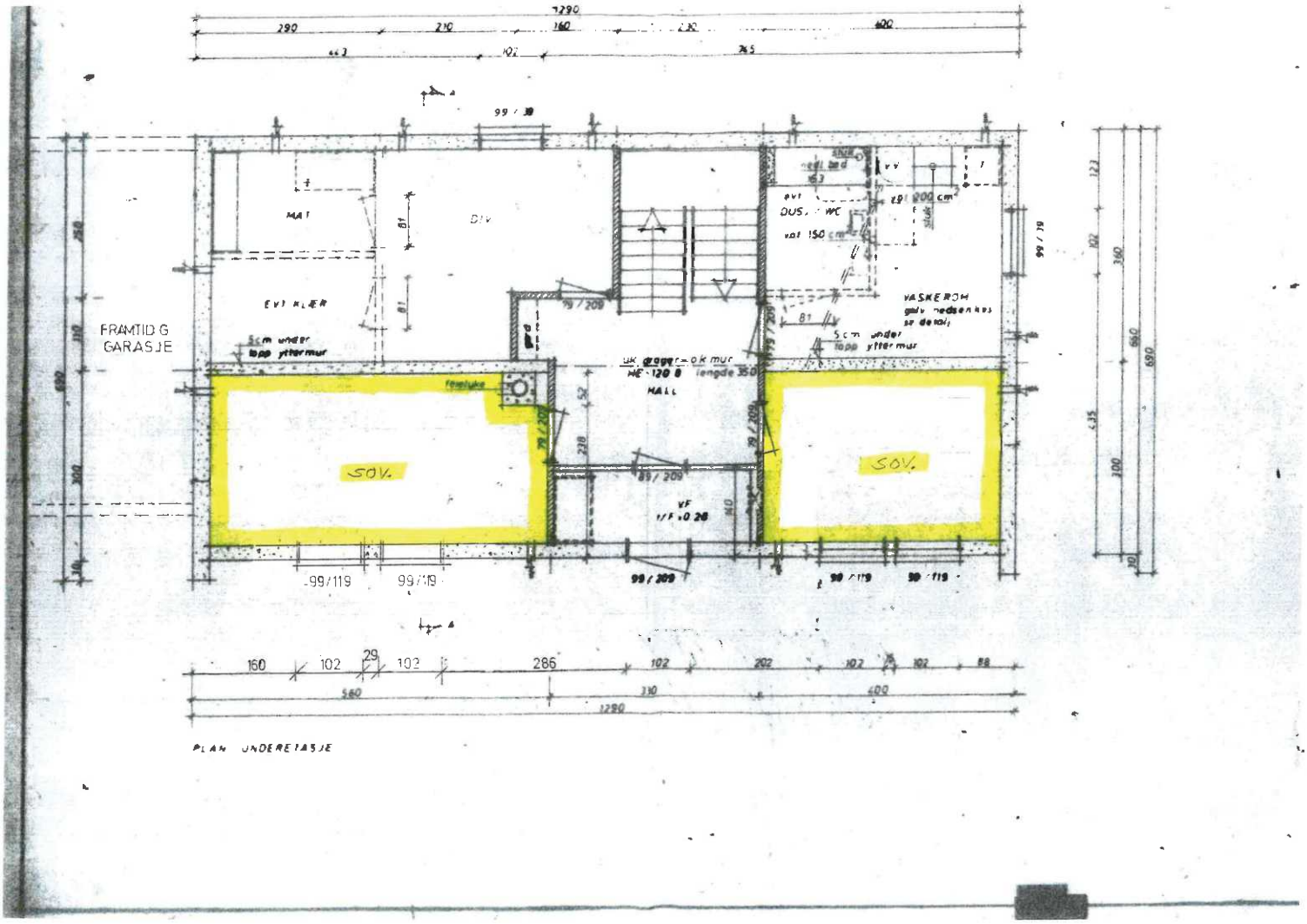

SOVEROM 3
BAD
SOVEROM 2
GANG
STUE
KJØKKEN
SOVEROM 1
ventilator
PLAN 1 ETASJE


SNITT A-A
GRUNNMURSTEGNING 29.6.1979
LÅK NR. 1120/79-46
31.01.78
BRUTTOAREAL 89.00 m²
LEIEAREAL 84.31 m²
22°
EN BOLIG ENØRINGER SE VEDLEGG
122/75
LORENTS SANDNO
BJØRNSTIFELIET 10HT 5
HEMNES
BRØDR. HETLAND AS
U-85-71M


FRAMTIDIG GARASJE
MAT
DIV
EVT KLÆR
HOBBYROM
HALL
DUSJ / WC
VASKEROM
SPORT/REDSKAP
PLAN UNDERETASJE


GANG
SOVEROM
KJØKKEN
SKR
STUE
PLAN 1 ETASJE


Nord
Vest
2,25 m
1,10 m
M 1:50

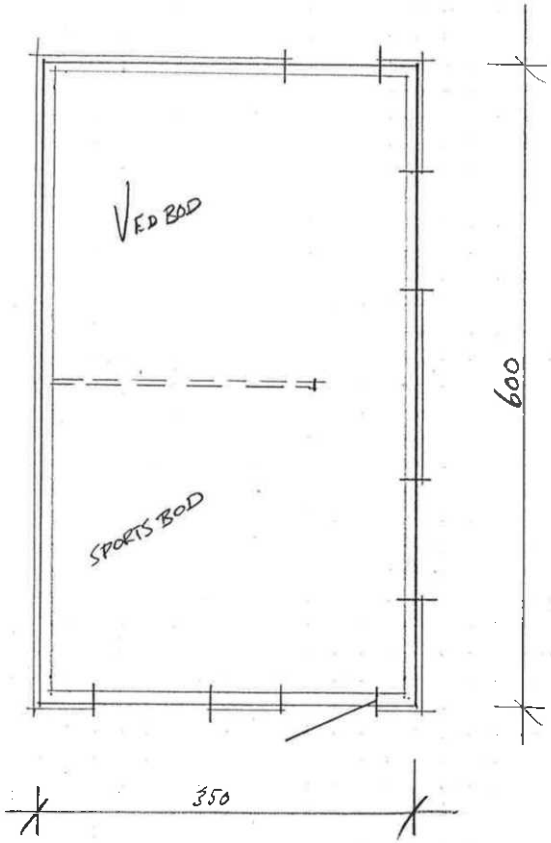

FRAMTIDIG GARASJE
SOV.
SOV.
HALL
DIV.
MAT
EVT. KLÆR
VASKEROM
PLAN UNDEREIASJE

LORENTS SANDMO

0122/65 Bjørnstien 10

8646 KORGEN

M 1:50.



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
BJØRNSTI, KORGEN			107/2	
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr.
NYBYGG	BOLIGBYGG	03.07.79	12.07.79	B-236

Byggherre	Adresse	Tlf.
LORENTZ SANDMO	8646 KORGEN	

Anmelder	Adresse	Tlf.
LORENTZ SANDMO	8646 Korgen	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
LORENTZ SANDMO	8646 KORGEN	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Elektriske innst.i kle- og matbod er under utførelse.
Grunnmur over terreng ikke behandlet. Dette arbeide ble avbrutt av vinter, men vil bli forsert til våren 81.
Midlertidig brukstillatelse tidlegere ikke gitt.
Byggearbeidet tok til mai 1979.

Sted og dato		Stempel
Hemnesberget	08.01.1981	Holger Sjåvik
		Underskrift

Sendes til

☑ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

Hemnes kommune
Skaperglede mellom smul sjø og evig snø

SISSEL SANDMO
BJØRNSTIEN 10

8646 KORGEN

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/245-5	Trond Stien	13.02.2025

Ferdigattest - pbl § 21-10

Det er gitt ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel i enebolig. Endringen gjelder endring av bod og hobbyrom til soverom og ombygging av soverom som tilleggsareal til bad i første etasje.

Spesifikasjoner:

Saksnummer	: 2025/245
Søknadsdato	: 13.02.2025
Vedtaksdato	: 13.02.2025
Matrikkelnummer	: 107/2/152
Bygningsnummer	: 188252370
Adresse	: Bjørnstien 10, 8646 KORGEN
Tiltakshaver	: Sissel Sandmo, Bjørnstien 10, 8646 KORGEN

Ansvar i byggesaker etter PBL § 20-4:
Tiltaket er unntatt fra kravene om bruk av ansvarlig foretak. Dette innebærer at tiltakshaver selv kan stå for søknad, prosjektering og utførelse. Tiltakshaver kan også la oppgavene utføres av andre på sine vegne. Kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriftens kapittel 14 kan i enkelte tilfeller også komme til anvendelse på tiltak som er omfattet av PBL § 20-4. Det følger av PBL § 24-1 første ledd at kontroll skal utføres av ansvarlig kontrollforetak når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver, eller når kommunen krever det etter en konkret vurdering. Slik kontroll anses ikke påkrevet for gjeldende tiltak.

Tiltakshaver har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til utstedelse av ferdigattest. Sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det framgår også av søknaden at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeprodukteness, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Tiltaket eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse etter plan- og bygningslovens kapittel 20.

Tone Larsen
Enhetsleder

Trond Stien
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/7182/72
Uthentet 2025-03-05 12:43
Side 1 av 4

Festekontrakt for tomt til bolig, fritidshus, forretning og industri.

Vi bekrefter at gjengitte er likelydende med originaldokumentet
KORGEN SPAREBANK

FESTEKONTRAKT

100.
19/4 19 79.

DAGBOKFØRT
19 OKT 79 07182
SORENSKRIVEREN I
RANA

§ 1

BORTFESTER: Olav Rydsaa

Adresse 8646 Korgen

fester herved bort til

FESTER: Lorents Sandmo

Adresse 8646 Korgen

en tomt av sin eiendom

G.nr. 107 b.nr. 2 i Hemnes kommune

Tomtens betegnelse: tomt nr. 152 areal: 1168 m²

2) iflg. skyldelingsforretning/målebrev datert 18/5-79

2) Tomten som ikke er særlig skyldsatt har følgende grenser:

Tomten skal benyttes til oppføring av enebolig

2) og overtas av festeren uten/med opparbeidet adkomstvei.

2) med rett til å opparbeide følgende adkomstvei:

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren kr. 240,- pr. år, forskuddsvis, hel/halvårlig, første gang den 1/7-79

beregnet efter 5 % p.a. av tomteverdien kr. 4.800,-

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering efter 10 år, og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Stryk det som ikke passer.

Nr. 43 a Enerett Sem & Stenersen a.s. Oslo 12-75

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er ....50.... år regnet fra ....1/7-79....

1) Festeren har rett til å innløse tomten efter ..... år, eller ved utløpet av festetiden, efter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig efter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne efter bestemmelser i lov om tomtefeste.

Eventuell forlengelse av festet skjer efter avtale mellom partene.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

1) Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

1) Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet efter .....Husbanken.....

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne efter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsefterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:
(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy, larm, lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

1) Stryk det som ikke passer.

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,

b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne,

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av .....festeren.....
1) (herunder gebyr for skylddeling/oppmåling, pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig
3) meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres efter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Korgen den 17/9-1979

Olav Rydbeck

Som fester:

Korgen den 17/9 - 79

Lorents Sandmo

Jeg/vi[1] bekrefter[2] at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[1] nærvær. Jeg/vi[1] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Inger Lise Andersen
Vitneunderskrift

Odd Fjeldseth
Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

1) Stryk det som ikke passer.
2) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.
3) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager efter opprettelsen.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 107, Bruksnr 2, Festenr 152	**Kommune:**	1832	Hemnes
Adresse:				
Veiadresse:	Bjørnstien 10, gatenr 4031 8646 Korgen	**Grunnkrets:**	205	Korgen
		Valgkrets:	1	Korgen
		Kirkesogn:	10030502	Korgen
		Tettsted:	7624	Korgen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 140,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjørnstien 10	Bolig	174,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	174,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	12.07.1979
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	174,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	188252370			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			95,0		95,0				
H01	1		79,0		79,0				

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:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	188252389			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				20,0	20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Påtegninger: [1])

DAGBOKFØRT
25 JUN 79 17002
SORENSKRIVEREN I
HANS

TINGLYST
Gebyr betalt med kr.
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgll. § 11:

Den utskilte tomt har fått tomt nr. ~~123~~ 152 av gnr. ~~163~~x107 bnr. 2 i Hemnes.

Jan Lyngås kst.

[1]) F.eks. tinglysning, eventuelle rettelser, sjøutføring o.s.v.

Prt.kolli side
J. nr. 11/79
L. nr. 726

HEMNES kommune

Forskuttert
66562 25.6.79

DAGBOKFØRT
25 JUN 79 17002
SORENSKRIVEREN I
HANS

MÅLEBREV

Utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning

over

Parsell av ..... gate/vei nr. ..... (gr.nr. 107 br.nr. 2 .....)

Parsellen er betegnet ..... gate/vei nr. ..... (gr.nr. ..... br.nr. .....)

KV. BJØRNSTI

År 19 79 den 18.5. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

tomt nr. 152 gnr. 107/2.

Forretningen er forlangt av grunneier Olav Rydså

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Holger Sjåvik

I nærvær av kartvitne Karin Sjåvik

Ved forretningen møtte: [1])

Festeren Lorentz Sandmo.

Vidre møtte nabo på tomt nr. 134/107/2- Åge Davidsen, samt nabo på tomt nr. 151/107/2- Gunnhild Solhaug.

Grunneieren Olav Rydså var forskriftsmessig innkalt, men møtte ikke.

Tomtens grenser, beliggenhet, størrelse og form, framgår av etterstående beskrivelse og kart.

GRENSEBESKRIVELSE:

Tomtens grenser ble fastlagt slik de var utstukket i marka av bygningsvesenet.

GRENSENE MÅLER I METER:

Mot nord til tomt nr. 151/107/2: 38,70 m, mot øst til reg. veg: 31,30 m, mot syd til tomt nr. 134/107/2: 38,92 m og mot vest til gnr. 107/2: 30,20 m.

AREALET ER 1168 M².

Grenselinjenes punkter er knyttet til faste merker, som derfor er avmerket på kartet.

Forretningen slutt.

Karin Sjåvik
kartvitne

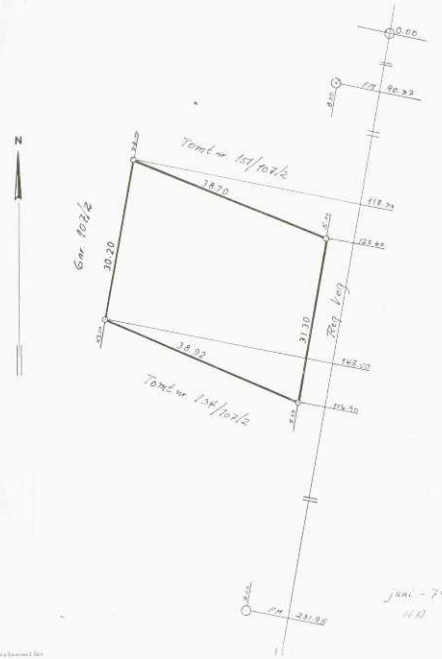
Holger Sjåvik
oppm.fullm.

[1]) Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør unngå: Grensebefaring, hvor som har påvist eller anvist grenselinjene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med avrundingsmål. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser

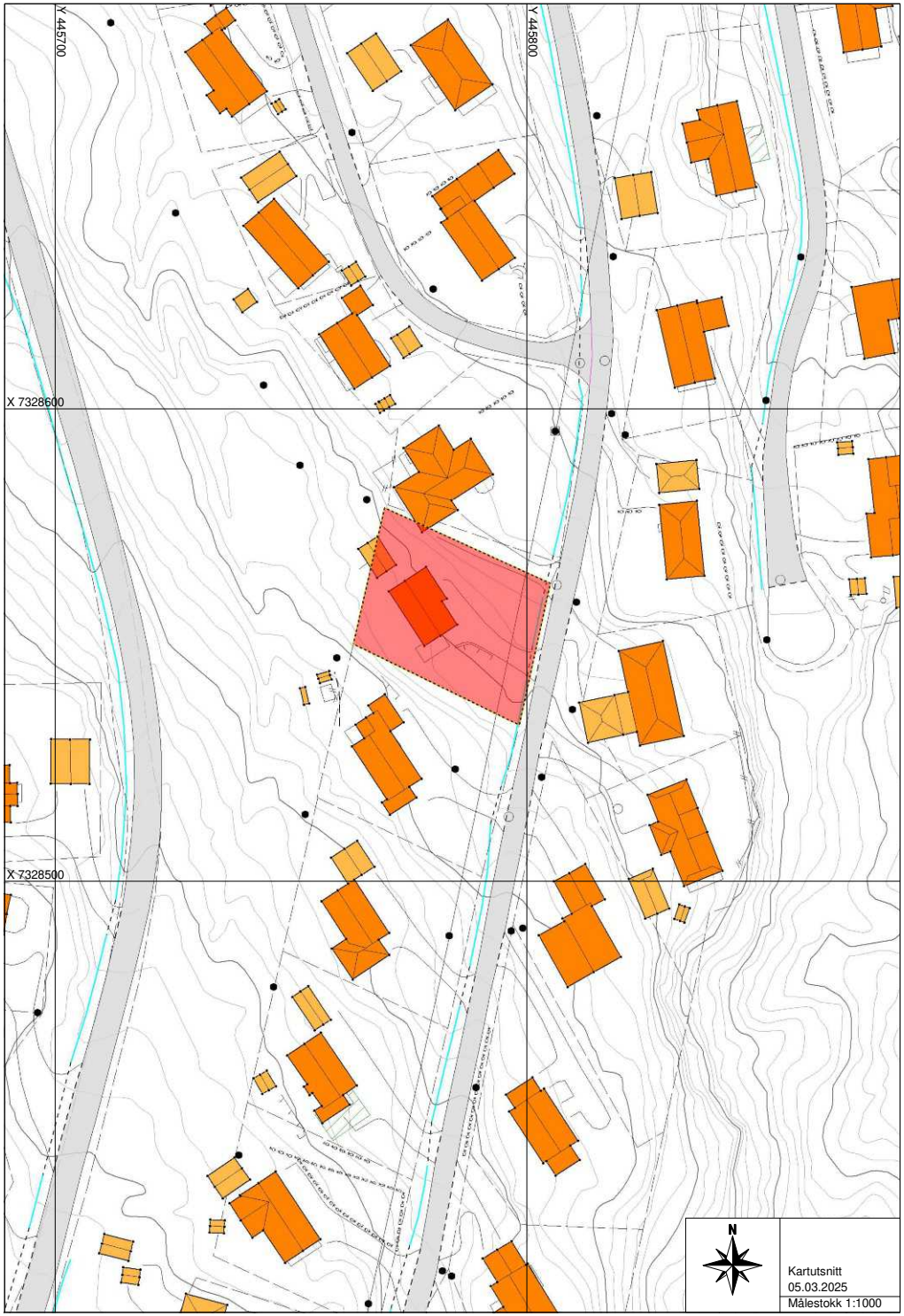
MÅLEBREV – KART

5 M.nr.
Kartpl.

Parsell av gnr. 107 bnr. 2
Bruksnavn TOMT NR 152 gnr. 107 bnr. 2
Areal 1168 m² Mål 1:500



2240





HEMNES KOMMUNE

TEGNFORKLARING:

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

Boliger m/tilhørende anlegg

1. Byggeområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

2. Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
- Annen veggrunn (som er nødv. for å sikre areal til veien)
- Kjøreveg

3. Friområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)
- Friområde
- Anlegg for lek

4. Fareområder (PBL § 25, 1. ledd nr 5)
- Høyspentlinje

5. Fellesområder (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
- Felles avkjørsel

Linjesymboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Byggegrense
- Forslag til ny tomtegrense

Punktsymboler
- Avkjørsel

0 40 80 120 160 200

Horisontal skala 1: 2000

Ekvidistanse 5 m

Utarbeidet av: Hemnes kommune

Papirkvalitet: REXAM 90 gr. ,IS824

Reguleringsplan Bjørnstien

Hemnes kommune

Saksbehandler: Mari Helene Opdal

HEMNES KOMMUNE
Planmyndigheten
8646 Korgen

SAKSBEHANDLING I HENHOLD TIL PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

	Saksnr.	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeid			
Kunngjøring av planoppstart		14.09.-04	
1. gangs behandling i TMU	005/05	26.01.-05	
Offentlig ettersyn fra/til		08.02 -14.03-05	
2. gangs behandling i TMU	012/05	04.05.-05	
Kommunestyrets vedtak	035/05	2405-05	

HEMNES KOMMUNE
Planmyndigheten
3646 Korgen

REGULERINGSPLAN
BJØRNSTIEN
KORGEN

Vedtatt 19.04.1974
Revidert 2005

PLANBESKRIVELSE

Bjørnestien er et ferdig utbygd boligfelt sentralt i Korgen, ca. 1 km fra sentrum. Da feltet ble planlagt lå E6 langs vestre side. E6 er etter dette blitt flyttet to ganger, og i dag bygges tunnel under området. Trafikksituasjonen er derfor en helt annen nå. Den gamle E6 har 30 km/t og relativt lite biler.

Planområdet blir regulert til følgende formål (pbl § 25):

- Byggeområder (boliger med tilhørende anlegg)
- Landbruksområder (område for jord- og skogbruk)
- Offentlige trafikkområder (kjøreveg, annet vegareal)
- Offentlig friområde (anlegg for lek, friområde)
- Fareområde (høgspentlinje)
- Fellesområder (felles avkjørsel)

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense, en tykk stiplet linje.

§ 2
Byggeområder

Tomt
Tillatt bebygd areal (BYA) inklusive garasje og boder må ikke overskride 25% av tomtas nettoareal for frittliggende bolighus. Når garasje/carport ikke inngår i søknaden, skal det ved beregning av % BYA tas med et minsteareal for garasje - 30 m². Tomtegrenser som er endret vises med rød linje i kartet.

Bolig - generelt
I området er det tillatt å bygge eneboliger. I tillegg kan bygningsmyndighetene tillate hybelleilighet i eneboligen.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3,8 m og 7,5 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningens hjørner. I brattere terreng på mer enn 1:10 kan det bygges bolig med åpen sokkel. Gesims- og mønehøyde skal da ikke overstige henholdsvis 5,7 m og 8,4 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningens hjørner. Bygningene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkler mellom 22 og 45 grader.

Som hovedregel og spesielt ved eksponert beliggenhet skal møneretning følge terrenget. Taket skal tekkes med takstein (tegl- eller betongstein), profilert stålplater som imitert takstein eller svart pappsingel. Farge på tak skal være mørk rød, mørk brun, mørk grå eller sort. Arker og takopplett kan tillates på selve boligen. Det skal legges vekt på å gi bebyggelsen og området en harmonisk karakter gjennom utforming, material- og fargevalg. Skjemmende farger kan kreves endret.

Garasje
For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje, min. 30 m². Gesims- og mønehøyde skal være maks. 3,8 m. Loft som ikke er måleverdig kan tillates (jf. NS 3940 nr. 4). Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggesøknaden for bolighuset. Garasjen skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materiale, form og farge. Garasjen skal ha minst 1 meter avstand fra tomtegrense. Når det ikke er i konflikt med trafikksikkerhet, terrengforhold eller tekniske anlegg og konstruksjoner kan garasje tillates plassert nærmere veg enn hva inntegnet byggegrense tilsier.

Uthus
Uthus o.l. kan tillates oppført med brutto golvareal på 20 m². Gesims og mønehøyde skal ikke være høyere enn bolighuset. Uthuset skal være tilpasset bolighuset ved utforming og fargevalg.

Parkering
Det skal i tillegg til garasje settes av tilstrekkelig med plass for parkering for boligens behov på egen grunn. Minimum 1 biloppstillingsplass 2,5 X 5 m. Ved eventuell hybelleilighet i enebolig skal det planlegges en ekstra biloppstillingsplass.

Gjerde/beplantning
Gjerde/beplantning må ikke utformes slik at det kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Når det ikke er i konflikt med trafikksikkerhet, terrengforhold eller tekniske anlegg og konstruksjoner, kan gjerdet tillates plassert nærmere veg enn inntegnede byggegrenser.
Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

§ 3
Offentlige trafikkområder

Kjøreveg
A1, A2 A3 . Adkomstveger. Utføres etter Vegnormal 017 (A2).
S1 - samleveg. Utføres etter Vegnormal 017 (S2).
G1 - gangveg. Utføres etter Vegnormalen 017 (GS1).

§ 4
Offentlige friområder

I friområdene kan det godkjennes byggverk som har en naturlig tilknytning til friområdene f.eks. lekeplass med tilhørende utstyr. L1 og L2 kan tilrettelegges for lek.

§ 5
Fareområder

Høgspentlinje
Innenfor avgrenset faresone på 20 m er det ikke tillatt å oppføre bygninger. Eventuelle avvik fra disse bestemmelsene må avklares og godkjennes av netteier (Helgelandskraft).

§ 6
Fellesområder

Felles avkjørsel
Brukerne må selv stå for vedlikehold og brøyting. Drift og vedlikeholdsansvar påligger beboerne.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1983/2894/72
Uthentet 2025-03-05 12:43

DAGBOKFØRT
Nr 1983 02894
SORENSKRIVEREN I
RANA

Erklæring!

Jeg erklærer med dette at jeg er oppmerksom på at byggevarsten fra garasje tilbygget til Gunhild Solhaug er nærmere min tomtegrense en 4m (ca 1.5) tomt 152 av gnr 107. BNR 2.

Dennis Sandnes

Dennis Eiken Lund Solhaug, 8646 Korgen

1/2 1

BJØRNSTIEN 10

Nabolaget Korgen - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Korgen sentralskole	Linje 311	15 min 1.1 km
Bjerka stasjon	Linje F7	8 min 10.1 km
Mosjøen lufthavn Kjærstad		45 min

SKOLER

Korgen sentralskole (1-10 kl.)	201 elever, 14 klasser	15 min 1.1 km
Mosjøen vgs - avd. Marka	130 elever, 10 klasser	35 min 44.4 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	1420 elever, 76 klasser	39 min 43.3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

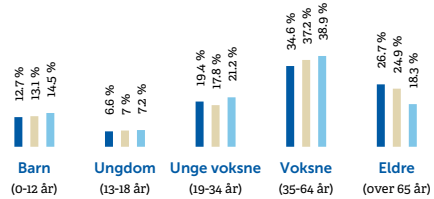
NABOSKAPET

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)	76 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Korgen	Post i butikk, PostNord	3 min 1.8 km
Coop Prix Bjerka	Post i butikk, PostNord	9 min 10.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 92/100

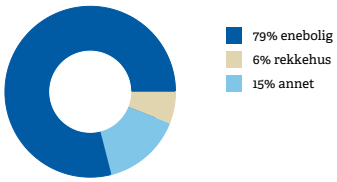
GATEPARKERING
Lett 91/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 89/100

SPORT

Korgen stadion	Aktivitetshall, ballspill, fotball	**11 min** 0.9 km
Bjerka	Ballspill, friidrett	**9 min** 10.3 km

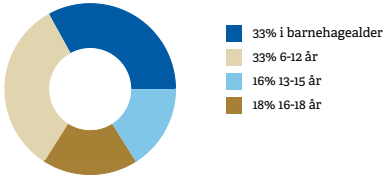
BOLIGMASSE



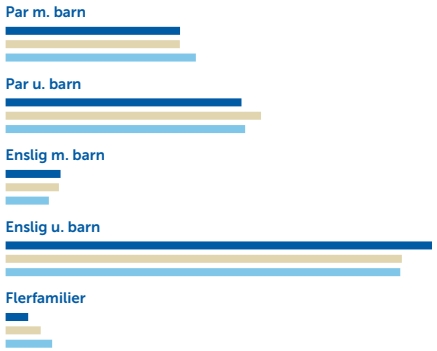
VARER/TJENESTER

Apotek 1 Korgen	**3 min**
Korgen Vinmonopol	**2 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



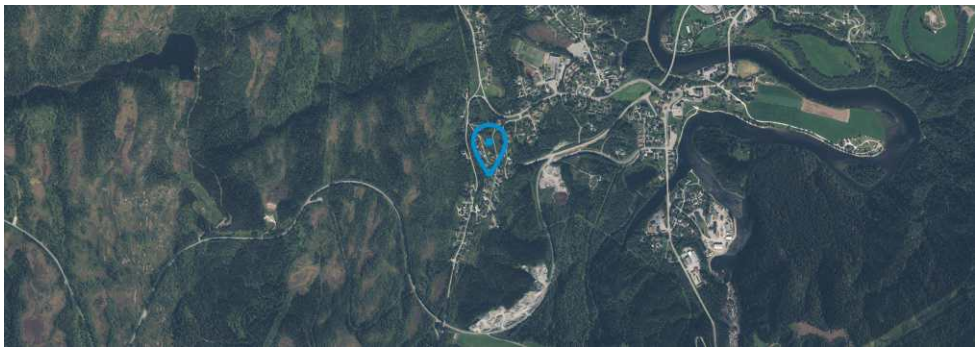
FAMILIESAMMENSETNING

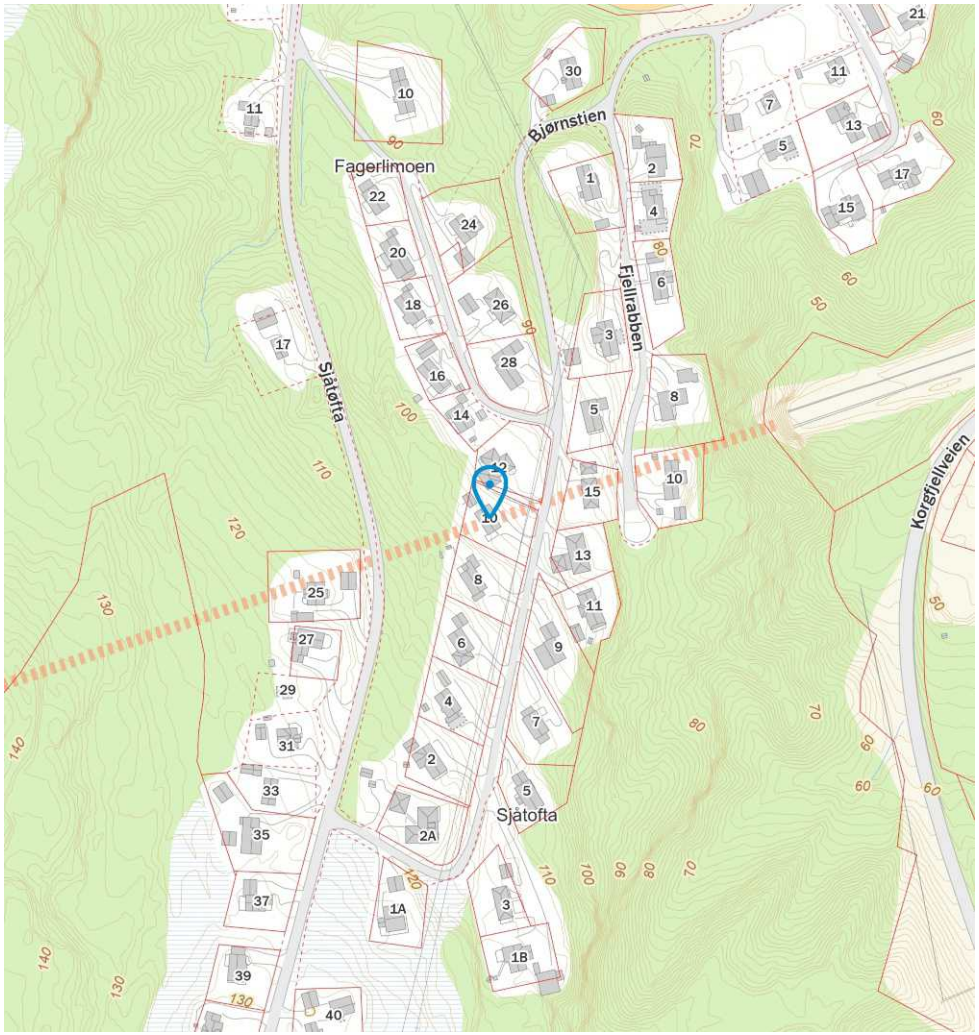


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

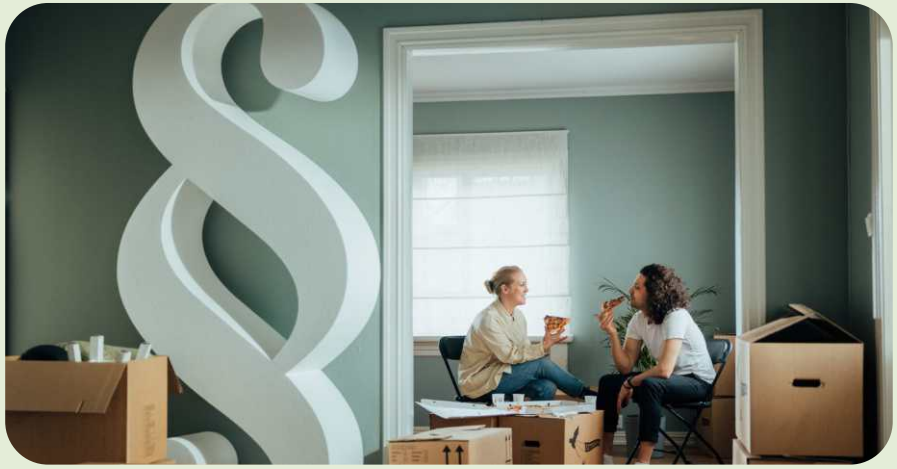
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- 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

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

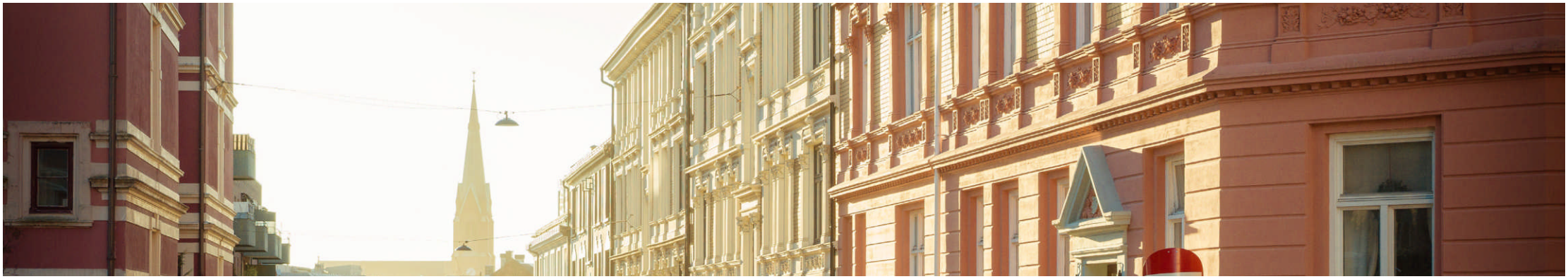
Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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.

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: 87250020 / Thomas Nygaard, tlf. 901 49 125
Bjørnstien 10, 8646 Korgen.
Gnr. 107, Bnr. 2, Fnr. 152, Hemnes kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 87250020
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.03.2025

Thomas Nygaard
Avdelingsleder/Eiendomsmegler

901 49 125
thomas.nygaard@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Mo i Rana
Jernbanegata 15, 8622 MoIRana

eiendomsmegler1.no