

**aktiv.**

Aspmoen 20B, 8646 KORGEN

**Stor og modernisert 3-roms  
selveierleilighet | God standard |  
Romslig terrasse på 42 m<sup>2</sup>**



Eiendomsmegler MNEF

**Leonore Forseng**

**Mobil** 911 74 602

**E-post** leonore.forseng@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Mo i Rana**

Ole Tobias Olsens gate 5, 8602 Mo i Rana. TLF. 75 14 30 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 568 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 231,-  
**Selger:** Aspmoen 20 AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 95/95 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 5480 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 145, bnr. 53  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1807260075

# Stor og modernisert 3-roms selveierleilighet | God standard | Romslig terrasse på 42 kvm

Velkommen til Aspmoen 20B!

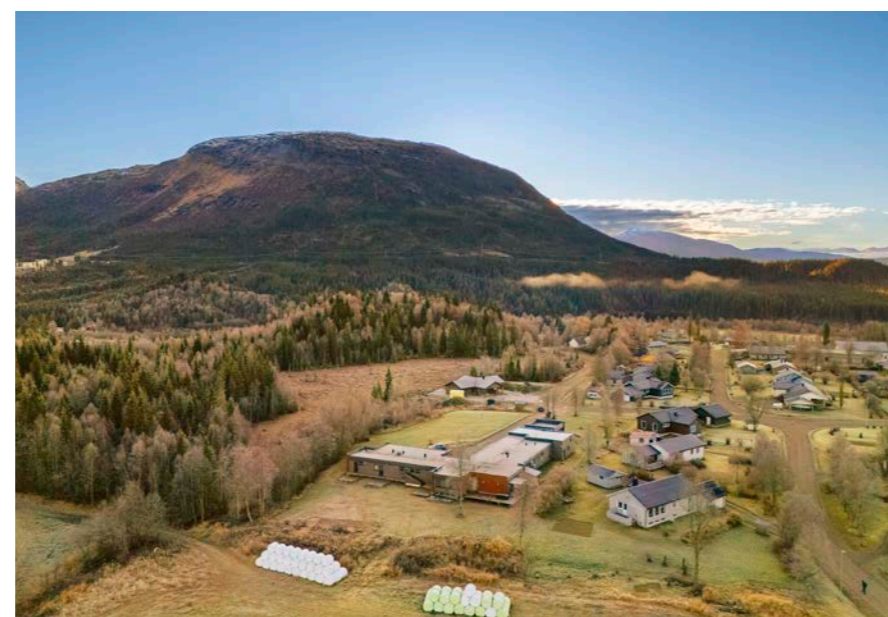
Leiligheten går over ett plan og er betydelig større enn de øvrige leilighetene i sameiet. Planløsningen er gjennomtenkt og inneholder vindfang, gang, to soverom, praktisk walk-in closet, romslig stue, separat kjøkken samt kombinert bad og vaskerom. Boligen har gode romstørrelser og en funksjonell løsning som gir god plass til både hverdag og oppbevaring. Fra stuen er det utgang til delvis overbygd terrasse på hele 42 kvm.

Med leiligheten følger egen parkeringsplass.

Bygget og leiligheten ble ombygd og modernisert i 2020, og fremstår i dag med gjennomgående god standard.

Det er varme i gulvene i vindfang, gang, kjøkken, stue og bad samt at det er montert varmepumpe fra 2019.

Velkommen til visning!

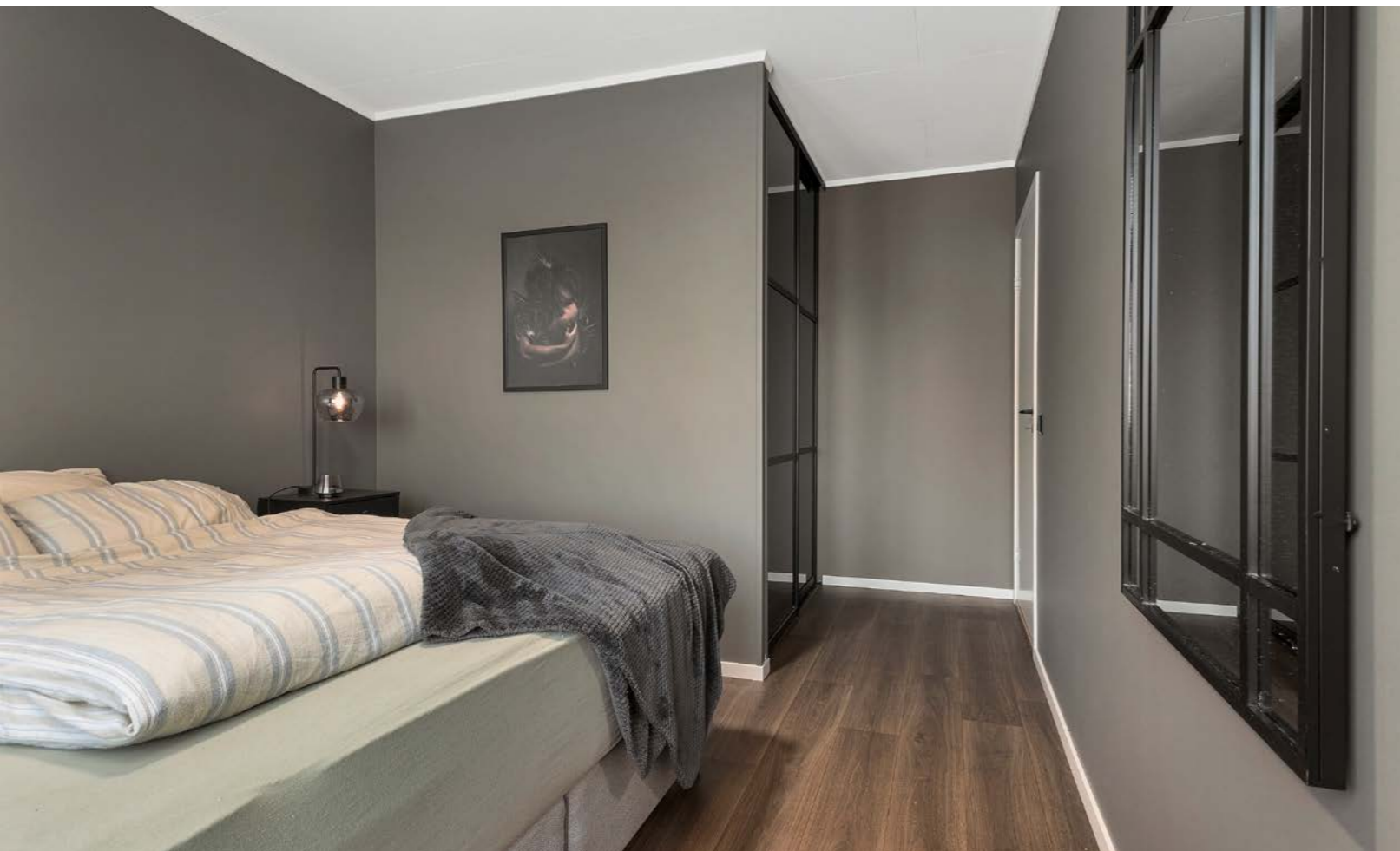


# Innhold


Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	14
Tilstandsrapport .....	34
Energiattest .....	63
Forbrukerinformasjon .....	107
Budskjema .....	108











**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 95 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 95 m<sup>2</sup>

TBA: 42 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> - Vindfang, gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og walk-in closet.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 m<sup>2</sup> - Terrasse.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er i tillegg fellesarealer som ikke er med i arealoppsettet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

5480 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, terrasser og asfaltert område for parkering.

Arealet omfatter hele eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at deler av tomten vil være fellesareal, og at en stor andel av tomten vil være tilleggsareal til snr 1. Se kart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkel. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse kan være upresis og at man dermed kan få avvik i

både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et stille og etablert boligområde på Aspmoen i Korgen, omtrent 1 km fra Korgen sentrum. Her bor man med kort avstand til det meste stedet har å by på. I Korgen finnes blant annet dagligvarebutikker, kaféer, vertshus, bensinstasjon, skole, barnehage, idrettsanlegg samt bussforbindelser mot både Mo i Rana og Mosjøen. Området byr også på fine turområder i nærområdet.

### Adkomst

Adkomst er enkel, og nærmere veibeskrivelse fremgår av vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med REDE-skilt ved fellesvisning.

### Bebyggelsen

Bygningen ble opprinnelig oppført som kommunal familie- og daghjembygning, og er i perioden 2020-2021 ombygd til fire boenheter samt en næringsdel som i dag benyttes som ambulansestasjon.

Bygget går over to plan med hovedetasje og kjeller. Kjeller finnes under deler av bygningen, og store deler er ikke utgravd.

Den aktuelle leiligheten ligger i hovedetasjen og har utgang til terrasse/platting.

Området rundt er hovedsakelig bebygd med småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Korgen har tilbud om både barnehage og

grunnskole for barne- og ungdomstrinn. Det finnes gode muligheter for organiserte fritidsaktiviteter gjennom idrettslag og ulike kulturtilbud. I tillegg gir nærheten til naturen rike muligheter for friluftsliv og uteaktiviteter gjennom hele året.

### Bygningssakkyndig

Helgeland bbl v/Olaf Karstensen

### Type rapport

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utførte oppgraderinger. Bygningen har betonggrunnmur. Taktekkingen er av papp med innvendige nedløp. Ukjent alder. Taket er besikket fra taknivå. Gesims, luftelyrer og takhatter av metall. Taksluker med varmekabler. Det er ukjent om varmekabler er tilkoblet. Veggene har bindingsverkskonstruksjon samt noen vegger med teglfasade. Treveggene er etterisolert og byttet kledning på i 2020 av JAH Bygg. Fasade har stående bordkledning. Bygningen har aluminiumskledde trevinduer med 2-lags glass fra 2020. Leiligheten har malt entredør. Aluminiumskledd balkongdør av tre og aluminiumskledd skyvtettdør av tre, begge med 2 lags glass. Leiligheten har entrè dør fra fellesareal. Dette er ett felles inngangsparti for leilighet, kjeller og ambulansestasjon.

Terrasse på ca 42m<sup>2</sup>, der ca 10m<sup>2</sup> er takoverbygd foran stue og skyvtettdør.

Mindre skiferkledd betongtrapp med rullestolrampe opp til entré.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

### Verditakst

Kr 2 500 000

### Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom:

Badet ble renoveret i 2021. Arbeidene omfattet rørlegging, elektrisk arbeid, snekkerarbeid og gulvbelegg. Arbeidene er opplyst utført av faglærte firmaer (Haneseth, IP Elektro, TS Bygg og Angelsen Maleservice). Det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

Tak, fasade og vinduer:

I 2019 ble det utført etterisolering samt bytte av kledning, vinduer og dører. Arbeidene er opplyst å være utført av ufaglærte.

Kjeller:

Det er opplyst at det ved kraftig nedbør tidligere har vært observert vann i gammelt traforom i bygget. Selger har ikke selv observert dette.

Elektrisk anlegg:

Hele det elektriske anlegget i leiligheten ble skiftet ut i 2021 i forbindelse med totalrenovering. Arbeidet er utført av faglært elektriker (IP Elektro), og det foreligger dokumentasjon.

Rør:

Nytt røropplegg ble etablert i 2021 i forbindelse med totalrenovering av leiligheten. Arbeidene er utført av faglært firma (Haneseth), og det foreligger dokumentasjon.

#### Skadedyr:

Det har tidligere vært funnet skjeggkre i ambulansestasjonen. Dette ble håndtert av skadedyrfirmaet Pelias.

#### Radon og øvrige forhold:

Det er ikke kjent at det er utført radonmåling. For øvrige forhold av betydning henvises det til takstrappen.

#### Generell opplysning:

Det gjøres oppmerksom på at selger selv ikke har bebodd leiligheten, og har således ikke førstehåndskunnskap om leiligheten, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene gitt i salgsoppgaven. Kjøper oppfordres derfor til å gjennomføre spesielt grundig besiktigelse, helst med bistand fra bygningskyndig.

#### Standard

Leiligheten ble totalrenovert i 2021, med nye overflater, nytt kjøkken og bad, nytt elektrisk - og rør-anlegg. Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og utover påpekte anmerkninger i rapporten, kun med forventet bruksslitasje på overflater.

Det er laminat og belegg på gulv. På veggene er det malte plater og mdf-plater. Himlingene består av himlingsplater. Det er varme i gulvene i vindfang, gang, kjøkken, stue og bad. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har ingen rom i kjeller ut over fellesarealer. Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Kjøkkenet har

innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt 1-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp med komfyrvakt, integrert kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin, mikro og stekeovn. Glassplate på vegg over platetopp. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Bad/vaskerom:

Badet ble totalrenovert i 2021, med nye varmekabler, belegg, baderomsplater, himlingsplater, innredning, el og røropplegg. Det er dokumentasjon fra elektriker og rørlegger i Boligmappa.no. Snekkerarbeid utført av TS Bygg i følge eier. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vindfang.

#### Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet. Hovedstoppekran i kjeller.
- Det er synlige avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er Mitsubishi luft/luft varmepumpe fra 2019, montert i stue.
- 200 liters Høiax varmtvannsbereder fra 2020 plassert på bad/vaskerom.
- Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i

#### vindfang.

- Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, i følge Linea.
- Det foreligger samsvarserklæringer i Boligmappa.no fra IP elektro.

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

#### Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Nedløp og beslag: Det er noen mindre slipp i tettemasse mellom beslag og papp på gesimsbeslag. Det er noen mindre områder mellom sluker det står vann. Begynnende mosegroing på papp.
- Vinduer: Det er sprukket glass i soverom.
- Overflater vegger og himling (bad/vaskerom): Det er ikke fuget mellom bunnlist og baderomsplater.
- Sanitærutstyr og innredning (bad/vaskerom): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Overflater og innredning (kjøkken): Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det ble ikke observert

#### grunnmursplast.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

#### Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Det er krav til rekkverk der høydeforskjellen er over 50cm.
- Bygningen ligger innenfor NVE`s aktsomhetskart for leirskred.

Tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

#### Innbo og løsøre

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

#### Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste. Hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

### TV/Internett/Bredbånd

Det er inkludert internett i felleskostnadene.

### Parkering

Det er plass for bilparkering ved inngangspartiet til leiligheten.

### Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Det er Mitsubishi luft til luft varmepumpe fra 2019, montert i stue.

Det er varme i gulvene i vindfang, gang, kjøkken, stue og bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med

31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/](http://www.enova.no/nb/energimerking/) energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 500 000

### Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

63 890 (Omkostninger totalt)

75 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 563 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 575 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 578 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi er forsøkt innhentet, men fremkommer ikke på Altinn. Kontakt Skatteetaten for nærmere informasjon om formuesverdi.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

95/593

### Felleskostnader inkluderer

Selger har gjort en beregning av hva felleskostnadene per måned vil være. Felleskostnadene dekker da forsikring, kommunale avgifter, renovasjon, brøyting og plenklipping, internett, felles strøm, utelys, avsetning til vedlikehold og forretningsførsel. Det er benyttet tall fra 2025 i beregningen.

Kjøper plikter å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Felleskostnader er per i dag ikke endelig fastsatt, da eiendommen er under seksjonering og sameiet ikke er fullt etablert. Det vil bli utarbeidet budsjett for sameiets drift, og nivået på felleskostnader vil bli fastsatt av sameiets styre etter gjennomført seksjonering.

Felleskostnader vil normalt omfatte blant annet kostnader til bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, drift og vedlikehold av fellesarealer, eventuelle felles tekniske anlegg, samt øvrige

kostnader knyttet til drift av sameiet.

Eventuelt budsjett for felleskostnader vil være et forslag til driftsbudsjett for normal drift av sameiet over ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om at stipulerte kostnader og inntekter kan avvike fra faktiske forhold, og at styret i sameiet kan endre budsjettet og inngå avtaler som kan medføre endrede eller økte kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av sameiets styre. Felleskostnader kan også endres over tid som følge av beslutninger fattet av styret og/eller sameiermøtet.

I henhold til forslag til vedtekter skal felleskostnader i utgangspunktet fordeles mellom seksjonseierne etter fastsatte sameiebrøker for kostnader hvor bruksenhetenes størrelse har betydning, eksempelvis felles bygningsforsikring. Kostnader hvor bruksenhetenes størrelse ikke er relevant, som for eksempel enkelte abonnements- og driftskostnader, kan fordeles likt mellom seksjonene, i tråd med vedtektene. Eventuelle á konto-innbetalinger vil kunne bli avregnet mot faktisk forbruk der dette er aktuelt.

Selger plikter å dekke sin andel av felleskostnader for eventuelle usolgte seksjoner frem til disse er solgt og overtatt av kjøper.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4231

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Sameiet Aspmoen 20

#### **Om sameiet**

Eiendommen er under seksjonering, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie bestående av totalt fem seksjoner. Sameiet vil omfatte fire boligseksjoner (leiligheter) samt én næringsseksjon som benyttes til ambulansestasjon. Forslag til vedtekter for sameiet foreligger.

Ved gjennomført seksjonering vil hver seksjon få eget seksjonsnummer og tilhørende ideell andel av fellesarealer og felles eiendom. Eierformen innebærer at den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av egen seksjon, samtidig som man har et felles ansvar for drift, vedlikehold og forvaltning av bygning og fellesarealer i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Sameiet vil ha felles kostnader knyttet til blant annet forsikring av bygningsmassen, utvendig vedlikehold, eventuelle felles tekniske anlegg og øvrige fellesutgifter. Fordeling av felleskostnader og stemmerett i sameiet vil skje i samsvar med vedtektene og fastsatt sameiebrøk. Det tas forbehold om endelige opplysninger knyttet til seksjonsnummer, sameiebrøk og felleskostnader frem til seksjoneringen er endelig godkjent.

Kjøper gjøres oppmerksom på at sameiet vil bestå av både bolig- og næringsseksjon, noe som kan medføre særlige bestemmelser i vedtektene knyttet til bruk, drift og fordeling av kostnader.

Det foreligger ikke gjeldende regnskap, budsjett og/eller årsberetning for sameiet. Pr. dags dato er det ikke noe fellesgjeld for sameiet. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan oppstå dersom det besluttes i fellesskap.

#### **Styregodkjennelse**

Ervervet av seksjonen må godkjennes av sameiets styre for at ervervet skal bli gyldig for laget. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenningen blir gitt og må videreselge boligen for egen regning dersom godkjenningen ikke blir gitt.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Forslag til vedtekter for sameie ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper er pliktig til å følge vedtekter og eventuelle husordensregler.

I enkelte sameie må det påregnes dugnad, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Fjeco Regnskap AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 145, bruksnummer 53, seksjonsnummer 2 i Hemnes kommune.

#### **Offentligrettslig pålegg**

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Eiendommen har en rekke tinglyste servitutter, hvorav flere stammer fra tidligere hovedbruk og historiske eiendomsforhold. Det er også enkelte servitutter som er tinglyst etter oppføring av bygningsmassen.

Etter selgers og meglers vurdering gjelder disse i hovedsak overordnede forhold som vei, tekniske anlegg og infrastruktur, og de har ikke hatt praktisk betydning for bruken av det aktuelle sameiet eller denne seksjonen.

Servituttene videreføres formelt i grunnboken og blir ikke slettet. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med grunnboksutskriften.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det finnes flere sett med bygningstegninger for bygningen:

- Tegninger datert 07.09.92 som gjelder Aspetun familie- og daghjem plan 1. etasje.

- Tegninger datert 07.09.92 som gjelder endring av fasade.

- Tegninger datert 03.09.2021 som gjelder omgjøring til ambulansestasjon og leiligheter. Disse stemmer med dagens bruk.

- Udaterte tegninger som gjelder rammesøknad 01.04.2020, for fasadeendring. Disse stemmer med dagens bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for innvendig ombygging datert 17.11.92. Det foreligger

ferdigattest datert 28.12.2020, for bruksendring om ombygging til ambulansestasjon og areal for utleieboliger.

Hemnes kommune bekrefter at ferdigattesten gjelder for reviderte tegninger datert 03.09.2021.

Det er følgende avvik fra godkjent tegning og dagens utnyttelse:

- Det er bygd walk-in closet på soverom.
- Terrassen er bygd større enn det som er søkt om.

Kjøper overtar ansvar og risiko med avviket fra godkjent tegning.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Planidentifikasjon: 2003001

Ikrafttredelsesdato: 26.06.2003

Plannavn: Reguleringsplan for Aspmoen

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Formål: Offentlig bygg - institusjon

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen.

Det er gitt dispensasjon i byggesaken fra 2020 om bruks- og fasadeendring, til nåværende bruk bolig og ambulansestasjon. I forslag til ny kommuneplanens arealdel er formålet satt til bolig/tjenesteyting.

#### **Adgang til utleie**

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. For snr. 1 gjelder ikke dette så lenge Aspmoen 20 AS er eier. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

#### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som

kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet

vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke anledning til å tegne boligselgerforsikring. Det er likevel utarbeidet egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at selger selv ikke har bebodd leiligheten, og har således ikke førstehåndskunnskap om leiligheten, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene gitt i salgsoppgaven. Kjøper oppfordres derfor til å gjennomføre spesielt grundig besiktigelse, helst med bistand fra bygningskyndig.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

#### **Meglers vederlag**

Meglerprovisjon fastpris kr 35 000,-. I tillegg betales markedsføringspakke kr 12 000,- tilretteleggingshonorar kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 5 900,- og grunnboksopplysninger kr 260,-. Visningshonorar utover annonsert visning kr 2 000,-. Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, grunnboksopplysninger, evt. visningshonorar samt rimelig vederlag for utført salgsarbeid. Alle priser er inkludert 25 % mva.

#### **Ansvarlig megler**

Leonore Forseng  
Eiendomsmegler MNEF  
leonore.forseng@aktiv.no  
Tlf: 911 74 602

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Leonore Forseng  
Eiendomsmegler MNEF  
leonore.forseng@aktiv.no  
Tlf: 911 74 602

#### **Oppdragstaker**

REDE Eiendomsmegling Mo i Rana,  
organisasjonsnummer 979159722  
Ole Tobias Olsens gate 5,

#### **Salgsoppgavedato**

04.02.2026

# Egenerklæring

Aspmoen 20B, 8646 KORGEN

03 Feb 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Aspmoen 20B	Aspmoen 20B	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fyller ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Har ikke bodd i boligen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Mars 2019

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

## Informasjon om selger

Selger

Amundsen, Erlend Andre

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegging, elektrisk, snekker og belegg.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haneseth, IP Elektro, TS bygg, Angelsen Maleservice

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte



Etterisolering, bytte av vinduer, dører og kledning

## Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Har vært observert vann i gammelt traforom ved stort nedbørsfall men har ikke vært sett av meg.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv omfanget

Har vært observert vann i gammelt traforom etter stort nedbørsfall men har ikke sett dette selv

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Hele det elektriske anlegget ble byttet ut ifob. Med totalrenovering av leiligheten

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

IP Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ble lagt opp nytt røropplegg ifob. Med totalrenovering av leilighet

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haneseth

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble funnet skjeggkre i ambulansestasjonen og dette ble håndtert der og i tilstøtende leiligheter

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ble funnet skjeggkre i ambulansestasjonen, dette ble håndtert av Pelias både der og tilstøtende rom.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Henvises til takstrappen

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til


## Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

## Egenerklæringsskjema

Name Date  
Amundsen, Erlend Andre 2026-02-03

Identification

 Amundsen, Erlend Andre

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Amundsen, Erlend Andre 03/02-2026 12:36:13 BANKID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Aspmoen 20 B, 8646 KORGEN

HEMNES kommune

# gnr. 145, bnr. 53



## Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.01.2026 Rapportdato: 29.01.2026 Oppdragsnr.: 21602-1110 Referansenummer: YV1649

Autorisert foretak: Helgeland BBL Sertifisert Takstingeniør: Olaf Andreas Karstensen Vår ref: Olaf Karstensen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

## Rapportansvarlig

*Olaf Karstensen*

Olaf Andreas Karstensen  
Uavhengig Takstingeniør  
oak@helgelanbbll.no  
970 88 493



Oppdragsnr.: 21602-1110

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 2 av 27

## 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 fuktøk.

### 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

### 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.



#### 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.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ble totalrenovert i 2021, med nye overflater, nytt kjøkken og bad, nytt elektrisk - og rør-anlegg. Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt og utover påpekte anmerkninger i rapporten, kun med forventet bruks slitasje på overflater.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp med innvendige nedløp. Ukjent alder. Taket er besiktiget fra taknivå.

Gesims, luftelyrer og takhatter av metall. Taksluker med varmekabler. Det er ukjent om varmekabler er tilkoblet.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon samt noen vegger med tegelfasade. Treveggene er etterisolert og byttet kedning på i 2020 av JAH Bygg. Fasade har stående bordkledning.

Bygningen har aluminiumskledd trevinduer med 2-lags glass fra 2020.

Leiligheten har malt entredør. Aluminiumskledd balkongdør av tre og aluminiumskledd skytteddør av tre, begge med 2 lags glass.

Leiligheten har entré dør fra fellesareal. Dette er ett felles inngangsparti for leilighet, kjeller og ambulansesetasje.

Terrasse på ca 42m<sup>2</sup>, der ca 10m<sup>2</sup> er takoverbygd foran stue og skytteddør

Mindre skiferkledd betongtrapp med rullestolrampe opp til entré.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er laminat og belegg på gulv.

På veggene er det malte plater og mdf-plater.

Himlingene består av himlingsplater.

Det er varme i gulvene i vindfang, gang, kjøkken, stue og bad.

Etasjeskiller er av betongdekke. Største planavvik ble målt til 10mm gjennom hele stuerommet.

Leiligheten har ingen rom i kjeller ut over fellesarealer.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet ble totalrenovert i 2021, med nye varmekabler, belegg, baderomsplater, himlingsplater, innredning, el og røropplegg.

Det er dokumentasjon fra elektriker og rørlegger i Boligmappa.no. Snekkerarbeid utført av TS Bygg i følge eier.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt 1-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp med komfyrvakt, integrert kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Glassplate på vegg over platetopp.

Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet. Hovedstoppekran i kjeller

Det er ssynlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er Mitsubishi luft/luft varmepumpe fra 2019, montert i stue.

200 liters Høiax varmtvannsbereder fra 2020 plassert på bad/vaskerom.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfang.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, i følge Linea.

Det foreligger samsvarserklæringer i Boligmappa.no fra IP elektro.

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utførte oppgraderinger.

Bygningen har betonggrunnmur.

Tomten er tilnærmet flat med diverse grøntområder, asfaltert område med parkeringsplasser.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

#### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	95 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	95 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 700 000

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger tegninger, datert 03.09.2021 med følgende avvik fra tegninger:

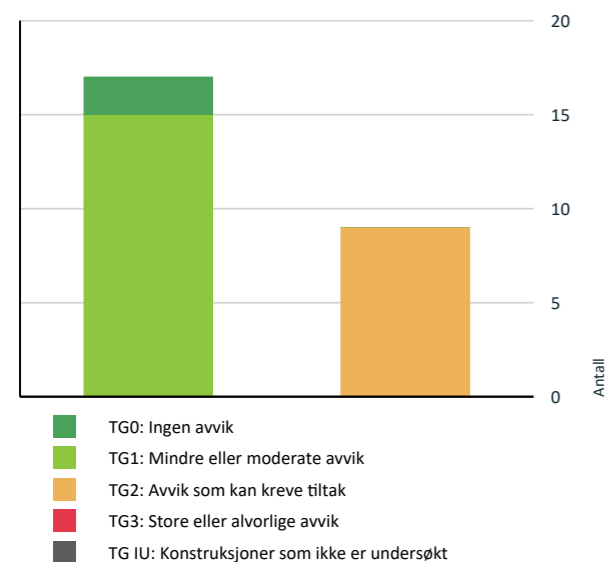
Det er bygd en walk-in-closet i soverom som ikke er med på tegningen.

Terrasse er bygd større.

Det foreligger ferdigattest, datert 28.12.2020.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ❗ Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ❗ Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interessenter er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ❗ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ❗ Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ❗ Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår  
1973

#### Anvendelse

Leiligheten var bebodd ved befaringen.

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2021 Bygningen ble ombygd til dagens løsning.

Kommentar  
I følge eier.

### UTVENDIG

#### ❗ TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp med innvendige nedløp. Ukjent alder. Taket er besikket fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



#### ❗ TG 2 Nedløp og beslag

Gesims, luftelyrer og takhatter av metall. Taksluker med varmekabler. Det er ukjent om varmekabler er tilkoblet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noen mindre slipp i tettemasse mellom beslag og papp på gesimsbeslag.
- Det er noen mindre områder mellom sluker det står vann. Begynnende mosegroing på papp.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avvik bør utbedres.
- Avvik bør observeres jevnlig.



## TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon samt noen vegger med tegelfasade. Treveggene er etterisolert og byttet kedning på i 2020 av JAH Bygg. Fasade har stående bordkledning.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har aluminiumskleddetrevinduer med 2-lags glass fra 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er sprukket glass i soverom.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glass må skiftes.

## TG 1 Dører

Leiligheten har malt entredør. Aluminiumskledd balkongdør av tre og aluminiumskledd skyvtettør av tre, begge med 2 lags glass. Leiligheten har entrè dør fra fellesareal. Dette er ett felles inngangsparti for leilighet, kjeller og ambulansestasjon.

# Tilstandsrapport



Leilighetsdør



Skyv/tett fra stue



Balkongdør



Inngangsparti til felles gang

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 42m<sup>2</sup>, der ca 10m<sup>2</sup> er takoverbygd foran stue og skyvtettør



## TG 1 Utvendige trapper

Mindre skiferkledd betongtrapp med rullestolrampe opp til entrè.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Det er laminat og belegg på gulv.  
På veggene er det malte plater og mdf-plater.  
Himlingene består av himlingsplater.  
Det er varme i gulvene i vindfang, gang, kjøkken, stue og bad.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Største planavvik ble målt til 10mm gjennom hele stuerommet.

## Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Leiligheten har ingen rom i kjeller ut over fellesarealer.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Badet ble totalrenovert i 2021, med nye varmekabler, belegg, baderomsplater, himlingsplater, innredning, el og røropplegg. Det er dokumentasjon fra elektriker og rørlegger i Boligmappa.no. Snekkerarbeid utført av TS Bygg i følge eier.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuget mellom bunnlist og baderomsplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35mm.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det finns ulike løsninger for synliggjøring av lekkasjevann, der ikke alle er mulig å påvise etter montering. Innhent informasjon.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Ventilasjon

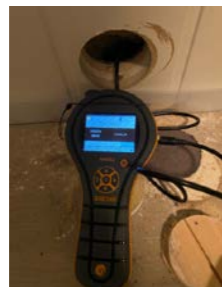
Det er elektrisk styrt vifte.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminat på gulvet, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.  
Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt 1-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp med komfyrvakt, integrert kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Glassplate på vegg over platetopp.  
Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



#### ETASJE > KJØKKEN

##### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Tilstandsrapport

##### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet. Hovedstoppekran i kjeller



##### TG 1 Avløpsrør

Det er ssynlige avløpsrør av plast.



##### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

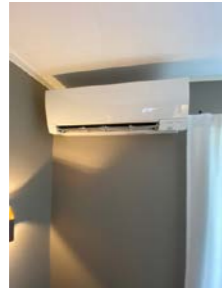
#### Konsekvens/tiltak

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

##### TG 1 Varmesentral

Det er Mitsubishi luft/luft varmepumpe fra 2019, montert i stue.

## Tilstandsrapport



### TG 1 Varmtvannstank

200 liters Høiax varmtvannsbereider fra 2020 plassert på bad/vaskerom.



### 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 elvirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i vindfang.  
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, i følge Linea.  
Det foreligger samsvarserklæringer i Boligmappa.no fra IP elektro.

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)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020 Ambulansestasjon og leilighet B ble totalt rehabilitert 2020. De andre er ikke gjort.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så lenge jeg har eid det er det kun brukt IP Elektro.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

#### Boligmappa

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

## Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ikke så lenge jeg har eid eiendommen.**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

11. 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**

#### Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.



### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuksikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller utførte oppgraderinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble ikke observert grunnmursplast.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG 0 Terrengforhold

Tomten er tilnærmet flat med diverse grøntområder, asfaltert område med parkeringsplasser.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

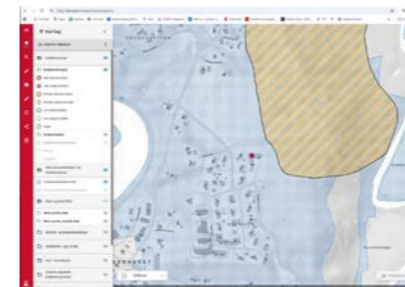
Det er krav til rekkverk der høydeforskjellen er over 50cm.

Bygningen ligger innenfor NVE's aktsomhetskart for leirskred.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke behov for tiltak.

# Tilstandsrapport



## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b> <b>95 m<sup>2</sup>/95 m<sup>2</sup></b> <i>Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Walk-in closet</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b> <b>Kr 2 700 000</b> <i>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</i> <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
<b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b> <b>Kr 3 250 000</b> <i>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</i> <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	<b>Markedsverdi</b> <b>2 700 000</b>  <b>Konklusjon markedsverdi</b> <b>2 700 000</b>

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Vi har valgt å legge til grunn leilighetene i Sentrumsveien 34A-D som ble solgt for 1 950 000.- på tross av at disse leilighetene ble solgt uten å legges ut på det åpne markedet, samt leilighetene i sentrumsgården, Parkveien og eneboliger på Aspmoen til grunn for verdissetelsen av leiligheten. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

## Beregninger

<b>Årlige kostnader</b>		
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.	10 000
Felleskostnader er ikke kjent da bygningen skal seksjoneres og er ikke fastsatt. Felleskostnader vil inbefatte boligforsikring og fellesutgifter som bl.a snørydding og utvendig vedlikehold osv.	Kr.	12
Kommunale avgifter. Stipulert av takstmann.	Kr.	15 000
Renovasjon. Stipulert av takstmann	Kr.	6 993
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>32 000</b>
<b>Teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>
<b>Tomteverdi</b>		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	200 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>200 000</b>
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger</b>		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>

# 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

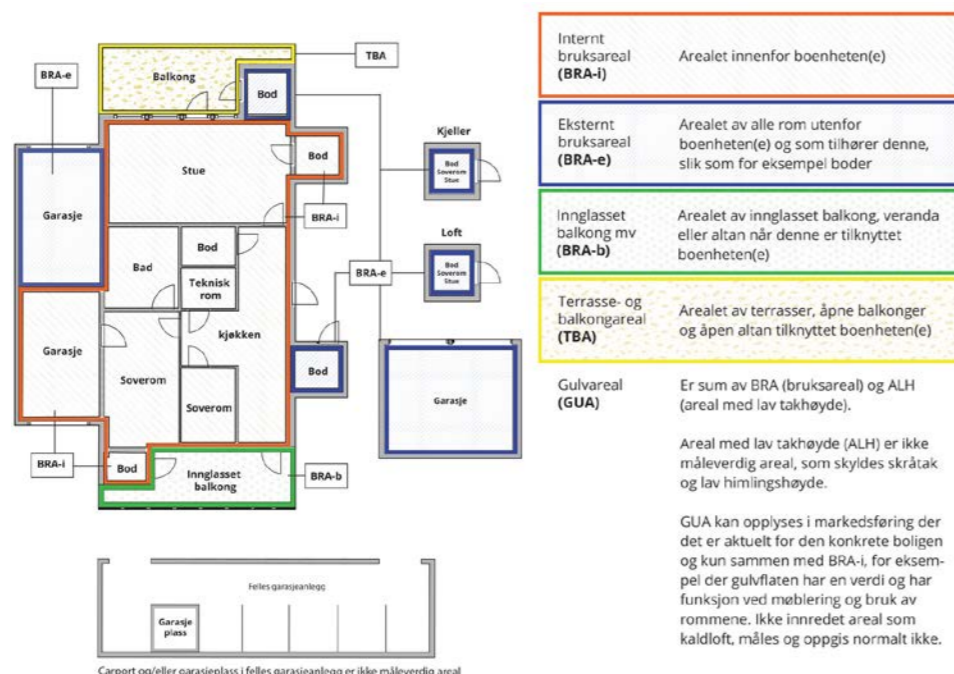
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinddeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	95			95	42
<b>SUM</b>	<b>95</b>				<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken, walk-in closet		

## Kommentar

Åpent areal (TBA) består av terrasse på ca 42 m<sup>2</sup>.

Det er i tillegg fellesarealer som ikke er med i arealoppsettet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger tegninger, datert 03.09.2021 med følgende avvik fra tegninger: Det er bygd en walk-in closet i soverom som ikke er med på tegningen. Terrasse er bygd større.

Det foreligger ferdigattest, datert 28.12.2020.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Bygningen ble ombygd 2020-2021.

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	92	3

## Kommentar

Boligbygg med flere boenheter S-rom er walk in closet på ca 3m<sup>2</sup>

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Erlend Amundsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	145	53		0	5480.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Aspmoen 20 B

#### Hjemmelshaver

Aspmoen 20 AS

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i ett rolig og veletablert boligområde på Aspmoen i Korgen, ca 1,5Km fra Korgen sentrum og nærhet til alt Korgen har å tilby. I Korgen finns det butikker, kafeer, vertshus, bensinstasjon, skole, barnehage idrettsanlegg og bussforbindelser mot Mo og Mosjøen. Nærhet til fri/tur-områder.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Planidentifikasjon: 2003001  
Ikraftredelsesdato: 26.06.2003  
Plannavn: Reguleringsplan for Aspmoen  
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan  
Formål: Offentlig bygg - institusjon

Det eksisterer planforslag som berører eiendommen.

Det er gitt dispensasjon i byggesaken fra 2020 om bruks- og fasadeendring, til nåværende bruk bolig og ambulansestasjon. I forslag til ny kommuneplanens arealdel er formålet satt til bolig/tjenesteyting.

#### Om tomten

Relativt flat, eiet tomt på 5480m<sup>2</sup>. Tomten ble opparbeidet med plen og terrasser, asfaltert område ved entre for parkering i 2021. Eier arbeider med å seksjonere eiendommen til 4 boenheter og en næringsdel. Det foreligger ikke opplysninger om fordeling av tomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Eier arbeider med å seksjonere bygningen til 4 boenheter og en næringsdel.

#### Servitutter

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

#### Heftelser

Det foreligger heftelser i grunnboka. Se grunnboksutskrift for nærmere opplysninger.

#### Bebyggelsen

Bygningen er opprinnelig bygd som en kommunalt familie og daghjem. Den ble i 2020-2021 ombygd til 4 stk boenheter og en næringsdel som brukes til ambulansestasjon. Bygningen har 2 etasjer, hovedetasje og kjeller. Det er kjeller under deler av bygningen. Store deler av kjeller er ikke utgravd.

Leiligheten ligger i hovedetasje med terrasse.  
Bebyggelsen i nærområdet består av småhusbebyggelse.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Hemnes kommune	27.10.2025	Vei, vann, avløp	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring el	29.10.2025		Gjennomgått	1	Ja
Ambita	24.10.2025	Matrikkel	Gjennomgått	4	Nei
Ambita	24.10.2025	Grunnbok	Gjennomgått	7	Nei
Hemnes kommune		Div skriv, kart	Gjennomgått		Nei
Hemnes kommune	27.10.2025	Matrikelbrev	Gjennomgått	9	Nei
Hemnes kommune	03.09.2021	Tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune		Fasadetegninger	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune		Div tegninger fra ombygging 1992	Gjennomgått		Nei
Hemnes kommune	28.12.2020	Ferdigattest	Gjennomgått	2	Nei
Hemnes kommune	02.06.2003	Reguleringsbestemmelser	Gjennomgått	4	Nei
Hemnes kommune	27.10.2025	Planstatus	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	02.06.2003	Planbeskrivelse	Gjennomgått	26	Nei
LInea	05.11.2025	El-kontroll	Gjennomgått	1	Ja
Hemnes kommune	27.10.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Boligmappa		31 dokumenter	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YV1649>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

*Ambulansesstasjon og Leilighet B ble totalt Rehabilert 2020 de andre ikke gjort*

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

*Så lenge jeg har eid det er det kun brukt IPElectro*

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

*Ja, Boligmappa*

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn. (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

*Nei*

Forekommer det at sikringene løses ut?

*Nei*

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

*Nei ikke så lenge jeg har eid Eiendommen*

Dato og signatur: *29.10.2025 Erlend Anundsen*

Helgeland BBL  
V/Olaf A. Karstensen  
Postboks 1013  
8602 MO I RANA

### Forespørsel om elektrisk anlegg i Aspmoen 20 B, 8646 KORGEN.

Navn nettkunde: **HOLMSLET GJERMUND**  
Målernummer: **6970631401525346**

Det lokale eltilsyn (DLE) har ikke kontrollert anlegget. Bakgrunnen for dette er at DLE kun gjennomfører nyanleggskontroll på en liten del av alle nybygde anlegg. Vi anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør



Adresse <b>Aspmoen 20B, 8646 KORGEN</b>	
Dato for energimerking <b>29.01.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-252605</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>188271936</b>
Gårdsnummer <b>145</b>	Bruksnummer <b>53</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

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



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1973</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>95,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>95,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**238,50 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>295,37 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>28 060 kWh</b>
---	---



## Aspmoen 20B, 8646 KORGEN

### Detaljer

Bygningsform <b>Ja</b>	Vegger <b>Ja</b>
Vindu <b>Ja</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Aspmoen 20B, 8646 KORGEN

### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

##### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

## VEDTEKTER

for

### ASPMOEN 20

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

#### 1. Navn

##### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Aspmoen 20. Sameiet er opprettet ved undertegning av seksjoneringsbegjæring 15.02.26.

##### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 1 næringsseksjon og 4 boligseksjoner og på eiendommen gnr. 145, bnr. 53 i Hemnes kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonert tilleggsdel for snr. 1 omfatter:

- Kjeller: Boder og disponibelt areal.
- 1etasje: Tilbygget carport, garasje og bod.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 2. Rettslig disposisjonsrett

##### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

##### 2-2 Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 10 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

#### 2-3 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. For snr. 1 gjelder ikke dette så lenge Aspmoen 20 AS er eier. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

#### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

##### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Ved eventuell utgraving/innredning av dagens ikke utgravde kjellerareal, skal dette være snr. 2's rettighet.

##### 3-2 Enerett til bruk

(1) Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1 har enerett til 4 parkeringsplasser jfr. situasjonsplan som følger seksjoneringsbegjæringen.

Seksjonsnummer 2, 3, 4 og 5 har enerett til 1 parkeringsplass hver jfr. situasjonsplan som følger seksjoneringsbegjæringen.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Midlertidig enerett gjelder i 30 år etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. tinglysingsdato seksjoneringsbegjæring.

### 3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

## 4 Parkering

### 4-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Midlertidig enerett for parkeringsplasser er nærmere beskrevet og avtalt i pkt 3-2 ovenfor. Øvrigt areal benyttes i fellesskap.

### 4-3 Kostnadsfordeling

Seksjonseier som har rett til parkeringsplasser dekker kostnaden knyttet til drift og vedlikehold av plassene. Det inkluderer kostnader til:

- Snørydding o.l. – se mer under pkt. 6-1

### 4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

j) terrasse/bebyggt uteplass

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Sameiet er enige om en innbetaling basert på en årlig avregning av driftsutgifter for:

- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, bygningsmessige eller tekniske installasjoner.
- Belysning av fellesarealer og felles installasjoner.
- Vedlikehold, påkostninger og brøyting av felles tomteareal, inkludert innkjørsel/vei
- Forsikring tegnes felles for hele bygget og kostnad fordeles ut fra fordelingsnøkkel som foreslått av forsikringsselskap
- Utover fullverdi huseierforsikring på eiendommen, dekker den enkelte selv sitt forsikringsbehov.
- Eventuelle forretningsfører, regnskaps- og revisjonskostnader, samt vaktmestertjenester.
- Eiendomsskatt og kommunale avgifter pålegges den enkelte seksjon.

Avtale foreløpig for noen av fellesutgifter er som følger:

For utelys og oppvarming varmtvannsbereder, betales fakturaen i sin helhet av snr. 1.

Fordeling stipuleres slik:

- Snr. 2 – kun andel utelys – kr 100,- pr. mnd.
- Snr. 3 – andel utelys og oppvarming varmtvannsbereder kr 500,- pr. mnd.
- Snr. 4 - andel utelys og oppvarming varmtvannsbereder kr 500,- pr. mnd.
- Snr. 5 - andel utelys og oppvarming varmtvannsbereder kr 500,- pr. mnd.

Forretningsfører avregner og kvalitetssikrer ved årsslutt at fordeling er iht forbruk for den enkelte seksjon.

Brøytekostnader og plenklipping o.l., blir fordelt med 50% til snr. 1, og 50% i fellesskap for resterende seksjoner.

- (2) Eventuelt andre utgifter som kun gjelder næringsseksjonen – snr. 1 - fordeles etter eierandel fastsatt i seksjoneringsbegjæringen. Eventuelt andre utgifter som kun gjelder boligseksjonene – snr. 2 tom 5, skal fordeles på boligseksjonene etter eierandel fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal betale sin andel av felleskostnader innen 14 dager etter utsendt regnskap- og fordelingsoversikt.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

### **7-3 Fravikelse**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og ha inntil 5 medlemmer. Styret skal uansett ha minimum 3 medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **8-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av ett eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

### **9. Årsmøtet**

#### **9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

#### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) I årsmøtet har hver seksjon hver en stemme. Flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

#### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

REGULERINGSPLAN  
**ASPMOEN**  
 REGULERINGSBESTEMMELSER

HEMNES KOMMUNE

02.06.03

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense.

**Reguleringsplanen inneholder følgende formål:**

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

**§ 1 Byggeområder**

- Boligområder generelt

**Tomt**

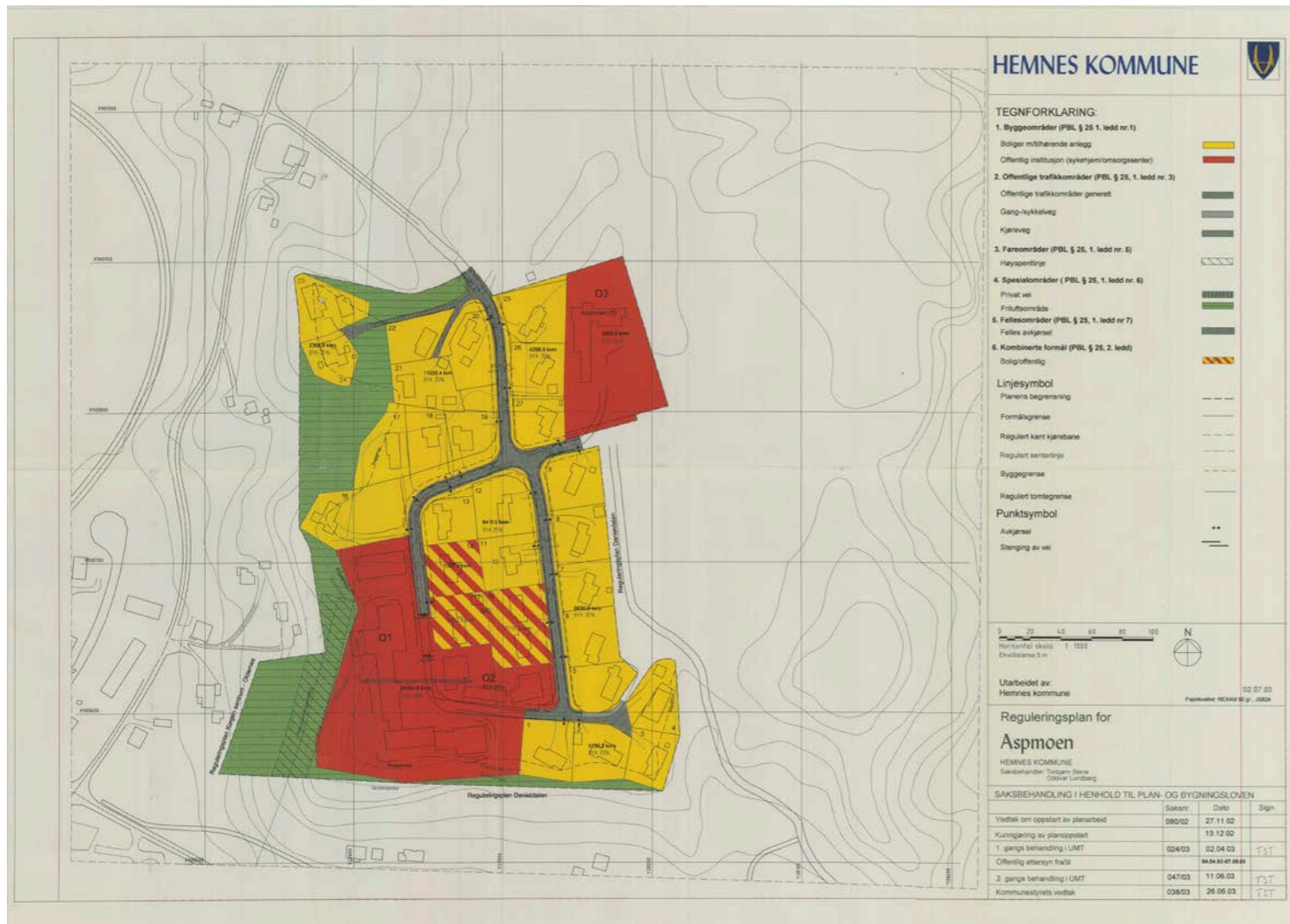
Største prosent bebygd areal kan være 25 % BYA (BYA iflg. NS 3940). Når garasje/carport ikke inngår i søknaden, skal det ved beregning av % BYA tas med minsteareal for garasje - 30 m<sup>2</sup>.

**Bolig**

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

**Garasje**

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



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

#### **Uthus**

Uthus o.l. kan tillates oppført i 1 etasje, med brutto golvareal inntil 20 m<sup>2</sup>. Maks gesimshøyde 3.0 m, mønehøyde inntil 4.5 m. Uthuset skal være tilpasset bolighuset ved utforming og fargevalg.

#### **Parkering**

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

#### **Gjerde/beplantning**

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

#### **• Områder for offentlige bygninger**

#### **Sykehjem/omsorgssenter (O1):**

Det skal utarbeides utomhusplan for området, denne skal inngå i byggesøknaden. Utomhusplan skal redegjøre for parkering, bruk av uteområder, beplantning, bevaring av vegetasjon, terrengbearbeiding, håndtering av overflatevann, sluk m.v. Byggegrense for Korgen sykehjem/omsorgssenter framgår av plankartet. Tekniske inngrep utenfor byggegrensen skal gjøres kun i samråd med geoteknikere.

Området mellom byggegrense og skråning i vest og sør skal ikke brukes som riggplass. Området mellom byggegrense for parkering og skråningskant skal ikke brukes til snø-/masselagring. Det skal etableres fysisk hinder langs byggegrensen for parkering mellom sykehjemmet og tomt nr 1.

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

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

Det skal opparbeides minimum 40 parkeringsplasser innenfor området.

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

BYA framgår av plankartet og skal ikke overstige 35%.

#### **Kommunale omsorgsboliger (O2):**

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

#### **Aspmoen 20 (O3):**

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

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

#### **§ 2 Offentlige trafikkområder.**

- Offentlig vei  
Alle offentlige veier skal opparbeides med asfalt.

- Gang/sykkelveg

#### **§ 3 Fareområder**

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

#### **§ 4 Spesialområder**

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

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

#### **§ 5 Fellesområder**

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

#### **§ 6 Kombinasjonsformål: Bolig/offentlig**

Generelle bestemmelser under § 1 gjelder. Ved bruk av området til offentlig formål tillates Bya 35 %.

## § 7 Fellesbestemmelser

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

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

C) Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

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

## REGULERINGSPLAN ASPMOEN PLANBESKRIVELSE

HEMNES KOMMUNE

02.06.03

### 1. Eksisterende planer

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

### 2. Hensikten med en reguleringsplan for området

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

### 3. Gjeldende bygnings- og infrastruktur

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

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

### 4. Prinsipper og sentrale temaer i ny plan

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

### 5. Forslag til reguleringsplan

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

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

#### 5.1.1 Byggeområder

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

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

#### 5.1.2 Offentlige områder

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

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

#### 5.2 Trafikkområder

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

Norconsult AS  
Postboks 626  
1303 SANDVIKA

Att: Markus Rønning

Deres ref.:	Vår saksbehandler: Trond Stien	Arkivkode: 20/00472-11	Dato: 28.12.2020
-------------	-----------------------------------	---------------------------	---------------------

### Ferdigattest - pbl § 21-10

Det er gitt ferdigattest for bruksendring og ombygging av Aspmoen familie- og daghjem – til ambulansestasjon og areal for utleieboliger.

#### Spesifikasjoner:

Saksnummer : 2020/00472  
Søknadsdato : 16.12.2020  
Vedtaksdato : 28.12.2020  
Matrikelnummer : 145/2/64  
Bygningsnummer : 188271936  
Adresse : Aspmoen 20 A – E, 8646 Korgen  
Tiltakshaver : Aspmoen 20 AS, Sentrumsveien 26, 8646 Korgen

#### Ansvarsfordeling:

Ansv. SØK	: Norconsult AS, Postboks 626, 1303 Sandvika
Ansv. PRO	: Norconsult AS, Postboks 626, 1303 Sandvika : Angelsen Malerservice AS, Tronstadveien 5, 8643 Bjerka : IP Elektro AS, Postboks 38, 8646 Korgen : Haneseth Rørco AS, Korgsjøen 5 B, 8646 Korgen : GK Inneklima AS, Postboks 70 Bryn, 0611 Oslo
Ansv. UTF	: T/S Bygg AS, Olderneset 21, 8646 Korgen : Aspmoen 20 AS, Sentrumsveien 26, 8646 Korgen : Angelsen Malerservice AS, Tronstadveien 5, 8643 Bjerka : IP Elektro AS, Postboks 38, 8646 Korgen : Haneseth Rørco AS, Korgsjøen 5 B, 8646 Korgen : GK Inneklima AS, Postboks 70 Bryn, 0611 Oslo

Ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at tiltaket tilfredsstillt 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 bygverkets, herunder byggeproduktene, 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.

<b>Postadresse</b> Hemnes kommune Enhet tekniske tjenester Sentrumsveien 1 8646 KORGEN	<b>Besøksadresse</b> Sentrumsveien 1 8646 KORGEN <b>E-post</b> postmottak@hemnes.kommune.no	<b>Telefon</b> +47 75197000	<b>Telefaks</b> +47 75197101 <b>Bankkonto</b> 4512 05 00280	<b>Foretaksregisteret</b> 846 316 442 <b>Hovedkontoradresse</b> Sentrumsveien 1 8646 Korgen
--	---	--------------------------------	--	---

Hemnes kommune  
Enhet tekniske tjenester

Vår dato  
28.12.2020

Vår referanse  
20/00472-11

2 av 2

Thomas Wirthgen  
Enhetsleder

Trond Stien  
Saksbehandler

*Dette brevet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur*

Kopi til:  
Aspmoen 20 AS, Sentrumsveien 26, 8646 KORGEN

(Kommune) <b>HEMNES</b>		<b>MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE</b> etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3			
Anmelder (navn, adresse) Hemnes Kommune v/ Jon Arne Jacobsen 8646 Korgen		Byggherre (navn, adresse) Hemnes Kommunee v/ Jon Arne Jacobsen 8646 Korgen			
<b>MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR</b>					
Eiendom/byggested Aspmoen 20	Gnr. 145	Bnr. 2	Festenr. 64	Seksjonsnr.	
Deres søknad	Dato 05.07.91				
Arbeidets art	Innvendig ombygging				
Byggets art	Bolig				
Behandling/vedtak	Delegasjonssak		Vedtak dato 28.08.91	Saksnr. BD-189/92	
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for <input checked="" type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget: Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført JFR. VEDLEGG <i>(degn. dat. 7/9-92)</i>  Dette arbeidet må være fullført innen: søarest				
<b>UNDERSKRIFT</b>					
Sted Hemnesberget	Dato 17.11.92	Sign. / Stempel <i>Trond Stien</i> Trond Stien			
KOPI SENDT	<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn Jon Arne Jacobsen	Adresse		
	<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn Kommuneingeniøren / brannsjefen	Adresse		
		Navn Folkeregisteret	Adresse		
		Navn	Adresse		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen, A/S, Oslo 6-87

AD FERDIGBESIKTIGELSE - ASPETUN - 11.11.92

Ref: Delegasjonssak BD-189/91

Til stede: Brannmesteren/bygningskontrollen v/ undertegnede.

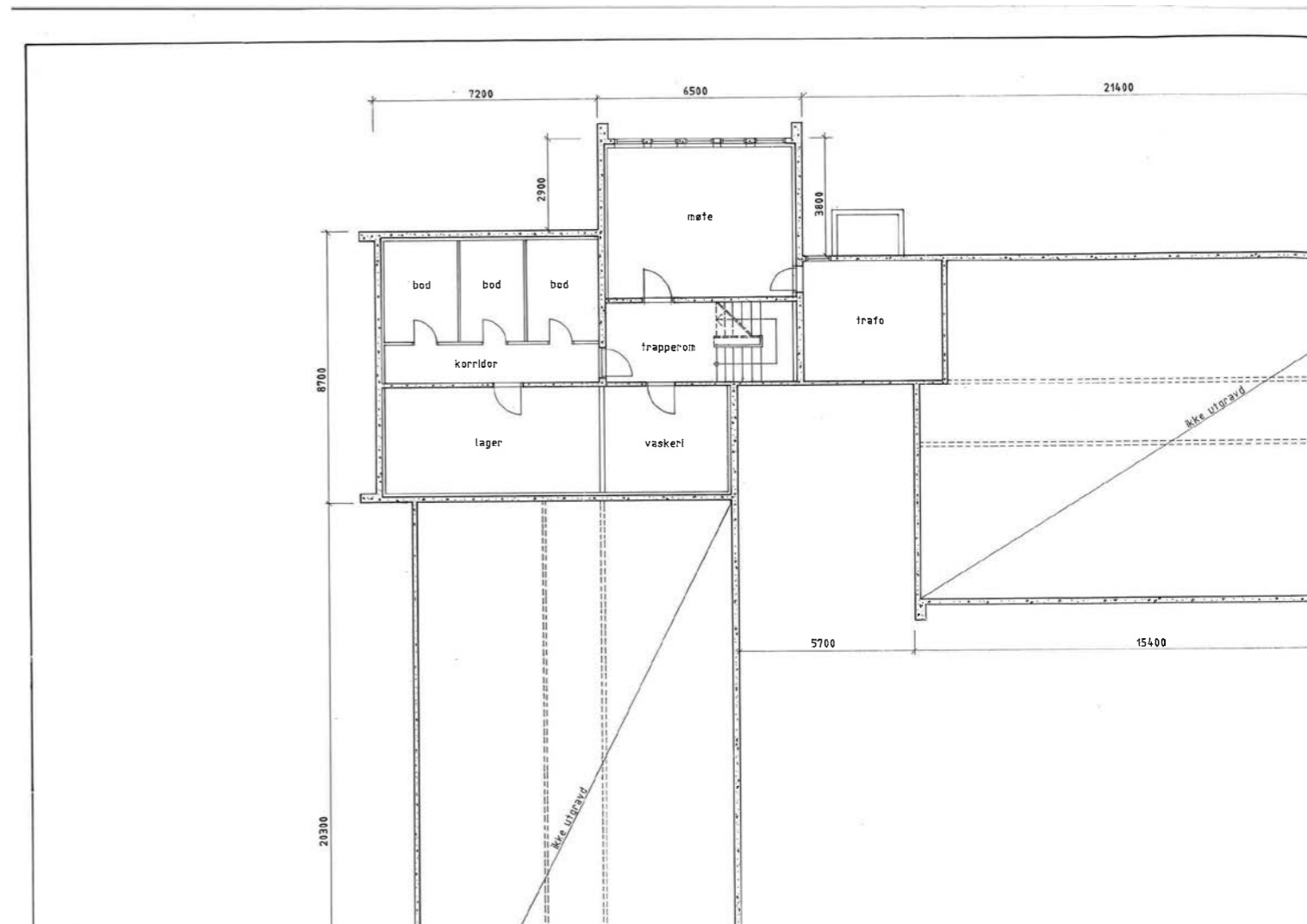
MERKNADER:

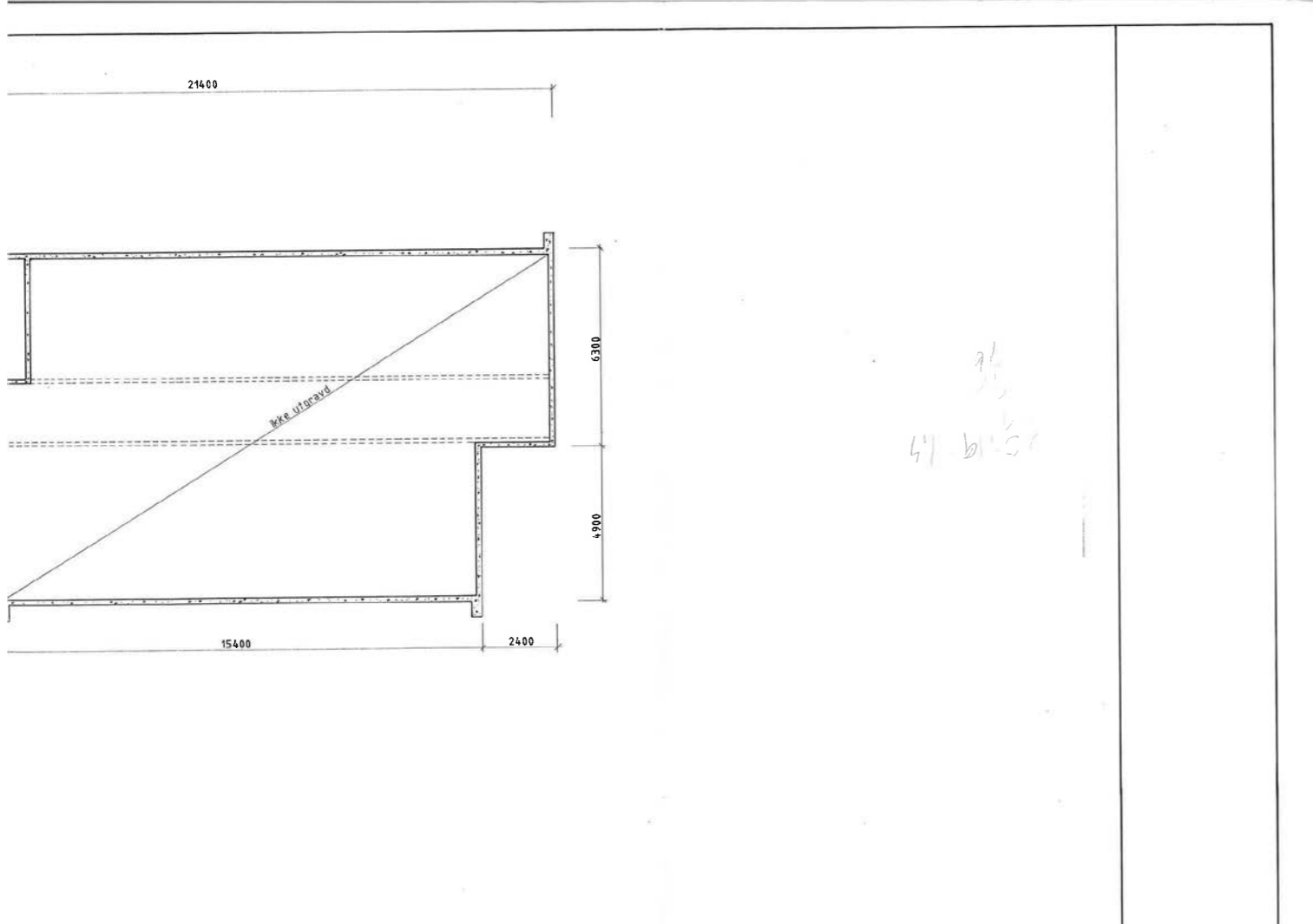
- Kjeller: - Dører til trapperom tilfredstiller ikke kravene i BFs kap. 30:75, kravet er B-30s.
- Rømningsveg fra møterom må utføres i hht. BFs kap. 30:76.
  - Rømningsveger/slokkeutstyr må merkes/plasseres etter brannsjefens anvisninger.
1. Etg. - Dører til trapperom tilfredstiller ikke kravene i BFs kap. 30:75, kravet er B-30s. Dør fra trapperom til gang tilfredstiller kravet hvis den gjøres selvlukkende.
- Dør fra avlastningsrom til korridor/gang tilfredstiller ikke kravene i BFs kap. 30:75, kravet er B-15.
  - Ytterdør fra leilighet "1" tilfredstiller ikke kravene i BFs kap. 30:63, kravet blir B-15.
  - Rømningsveger/slokkeutstyr må merkes/plasseres etter brannsjefens anvisninger.

Det forutsettes at alle rør/kanaler gjennom branncellebegrensende bygningsdel er utført slik at bygningsdelens brannskillende funksjon ikke er svekket.

HEMNES KOMMUNE BYGNINGS VESENET - 12.11.92

TS.



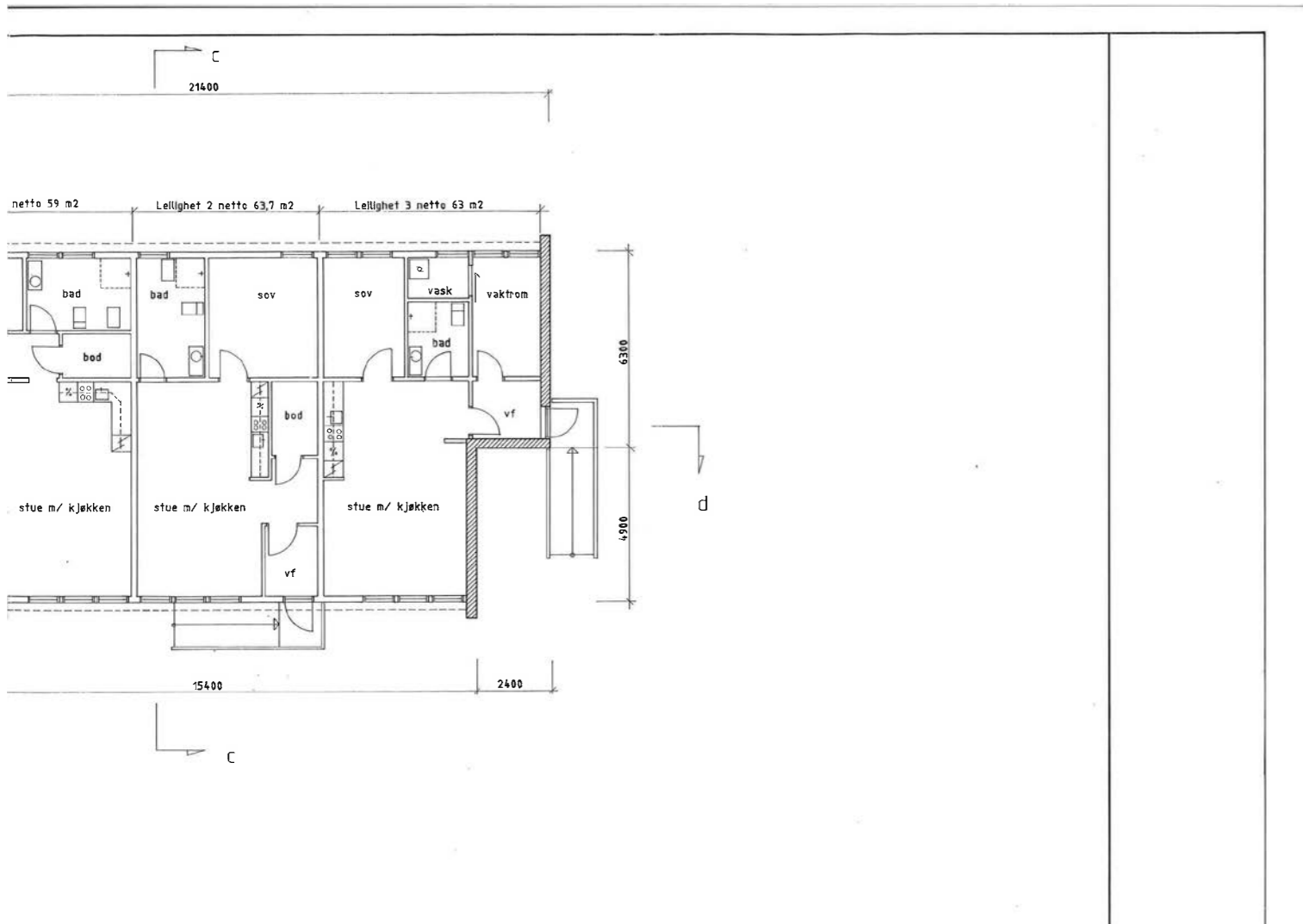


TEGN NR		01-U1-101	
BAKRETT	shu	TEGNET M	shu ka
DATE	07.09.92	SKALA	1 : 100
OPPTEGNING			
PLAN KJELLER			
ASPEKUN			
FAMILIE-OG DAGJEM			
HEMNES KOMMUNE			
OPPGAVENR		9223	
OPPGAVENR	ANVEN NR		
1	1	2	3
4	5	6	7
8	9	10	11
12	13	14	15
16	17	18	19
20	21	22	23
24	25	26	27
28	29	30	31
32	33	34	35
36	37	38	39
40	41	42	43
44	45	46	47
48	49	50	51
52	53	54	55
56	57	58	59
60	61	62	63
64	65	66	67
68	69	70	71
72	73	74	75
76	77	78	79
80	81	82	83
84	85	86	87
88	89	90	91
92	93	94	95
96	97	98	99
100			

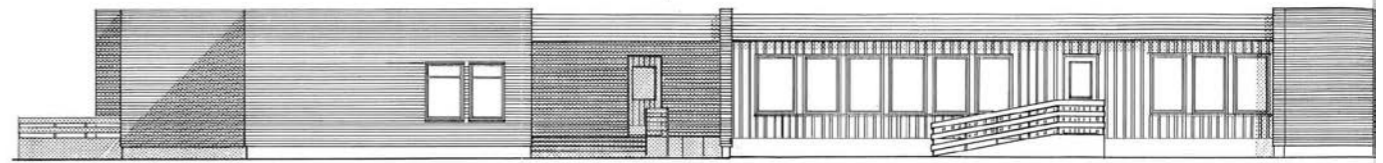
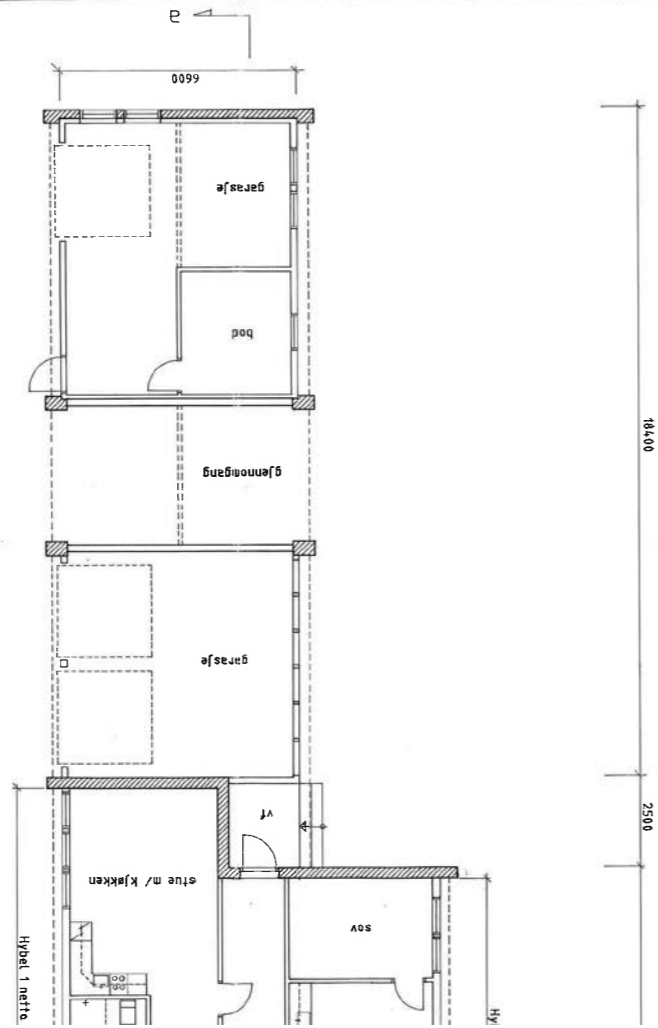
stein hamre arkitektkontor

1492-64

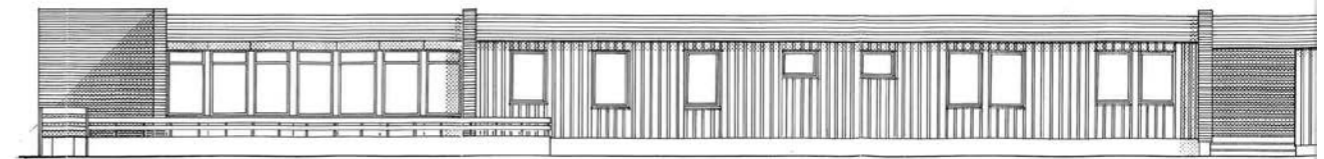




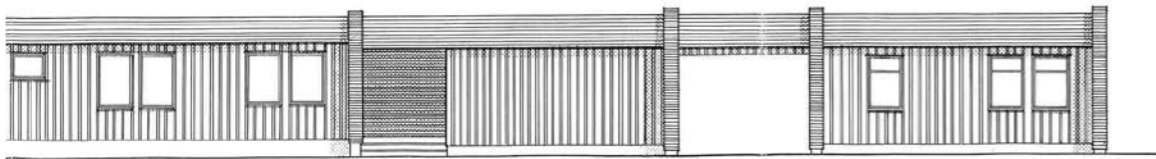
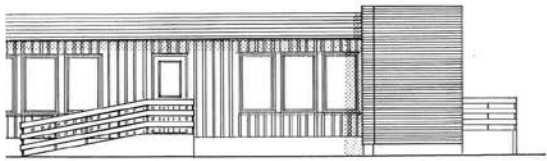
arkitektkontor		stein hamre	
01-01-101			
TEGN NR	SKISSE	TEGNET AV	DATO
	shu	shu ka	07.09.92
MÅL	1 : 100		
OPPTEGNING			
PLAN 1. ETASJE			
FAMILIE- OG DAGHJEM			
ASPETUN			
HEMNES KOMMUNE			
OPDRAGSNUMMER	9223		
OPDR. NR.	AKTIV. NR.		
1	1		
2	2		
3	3		
4	4		
5	5		
6	6		
7	7		
8	8		
9	9		
10	10		
11	11		
12	12		
13	13		
14	14		
15	15		
16	16		
17	17		
18	18		
19	19		
20	20		
21	21		
22	22		
23	23		
24	24		
25	25		
26	26		
27	27		
28	28		
29	29		
30	30		
31	31		
32	32		
33	33		
34	34		
35	35		
36	36		
37	37		
38	38		
39	39		
40	40		
41	41		
42	42		
43	43		
44	44		
45	45		
46	46		
47	47		
48	48		
49	49		
50	50		
51	51		
52	52		
53	53		
54	54		
55	55		
56	56		
57	57		
58	58		
59	59		
60	60		
61	61		
62	62		
63	63		
64	64		
65	65		
66	66		
67	67		
68	68		
69	69		
70	70		
71	71		
72	72		
73	73		
74	74		
75	75		
76	76		
77	77		
78	78		
79	79		
80	80		
81	81		
82	82		
83	83		
84	84		
85	85		
86	86		
87	87		
88	88		
89	89		
90	90		
91	91		
92	92		
93	93		
94	94		
95	95		
96	96		
97	97		
98	98		
99	99		
100	100		



Fasade syd

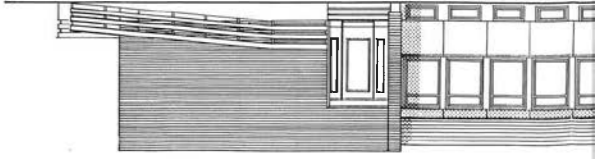
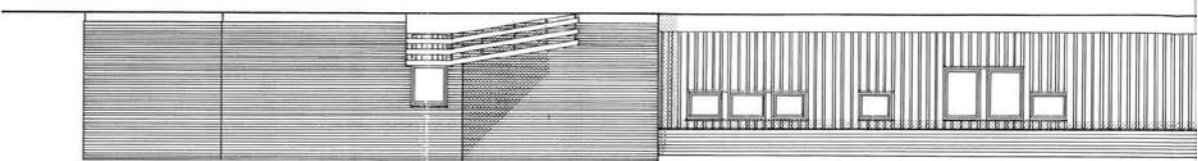


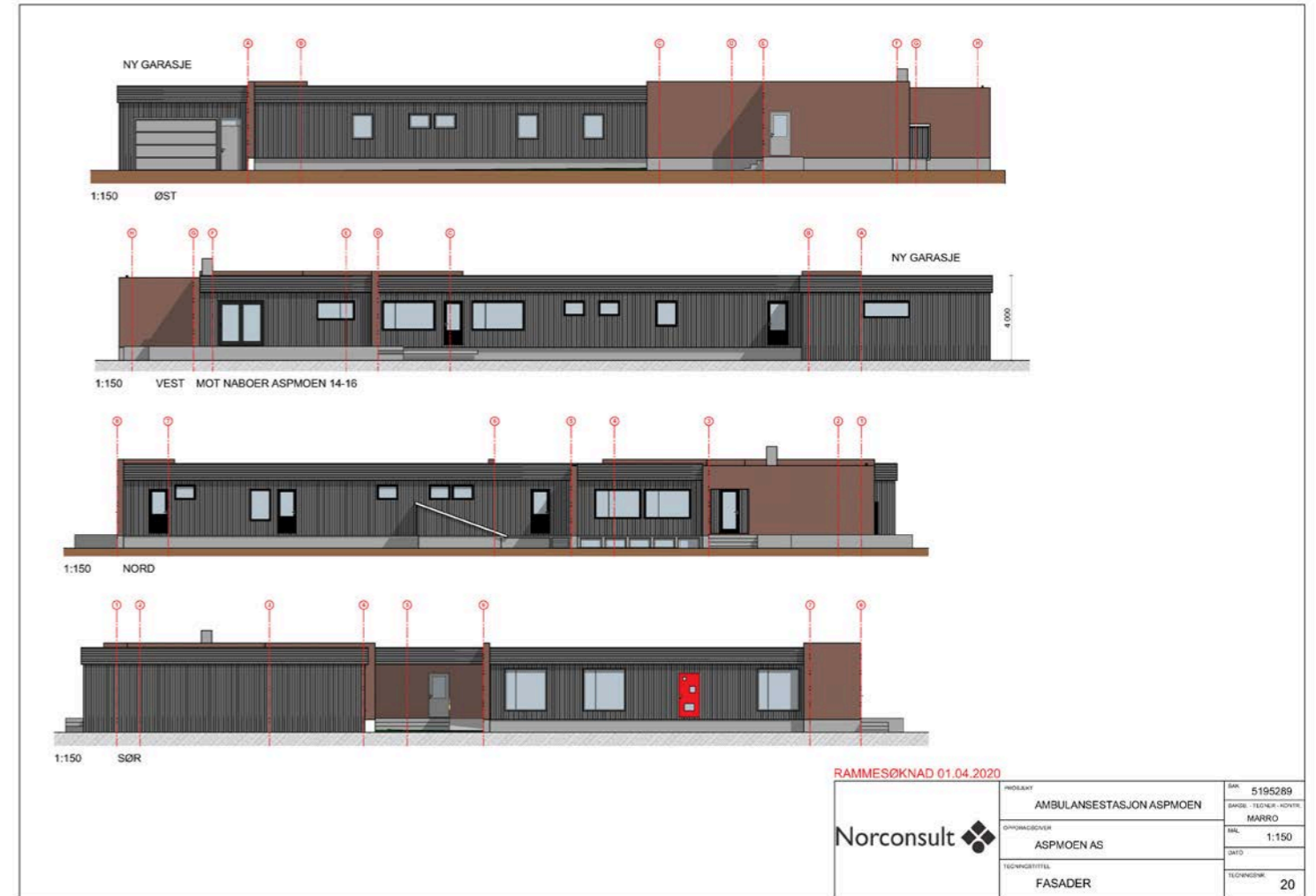
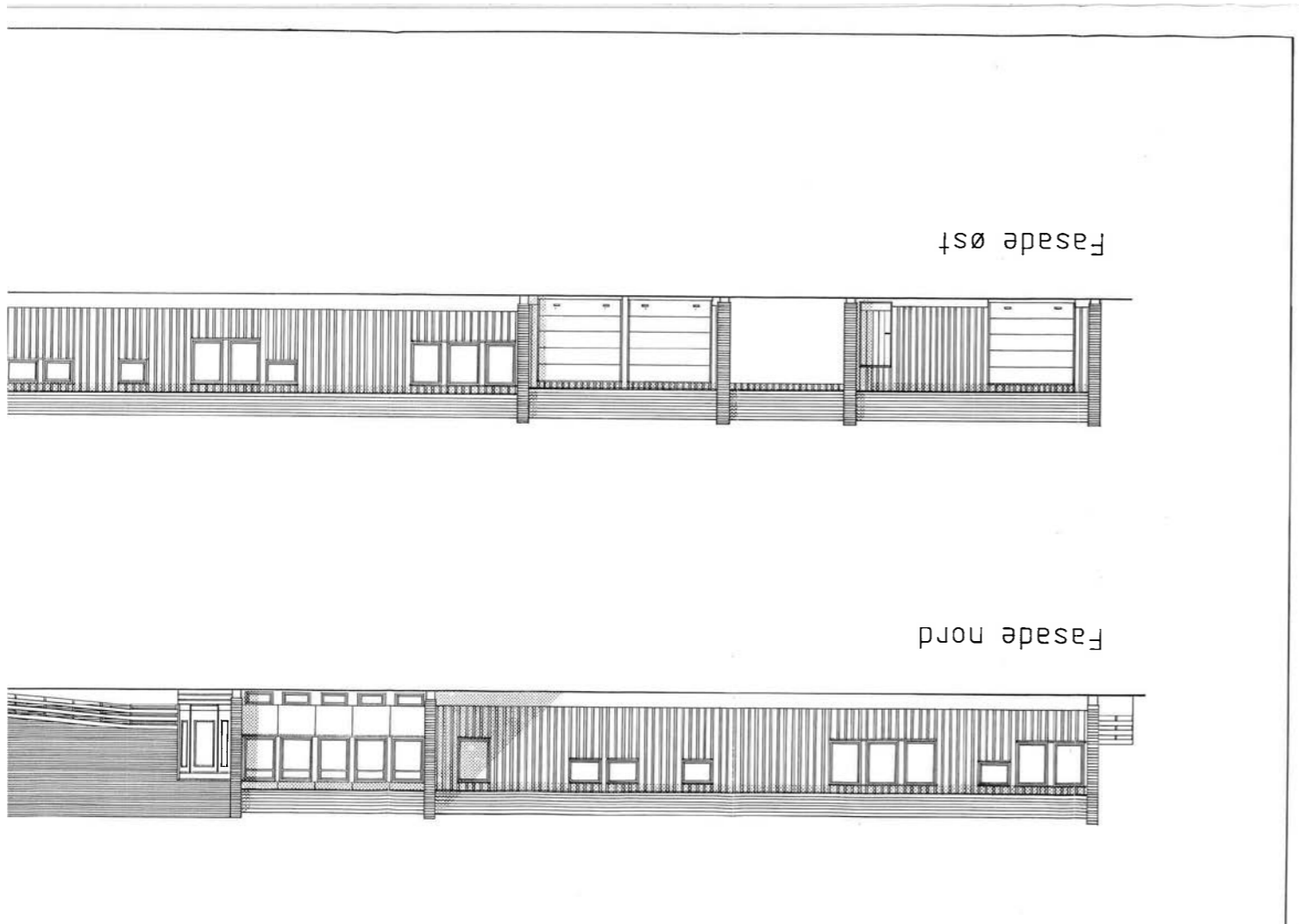
Fasade vest

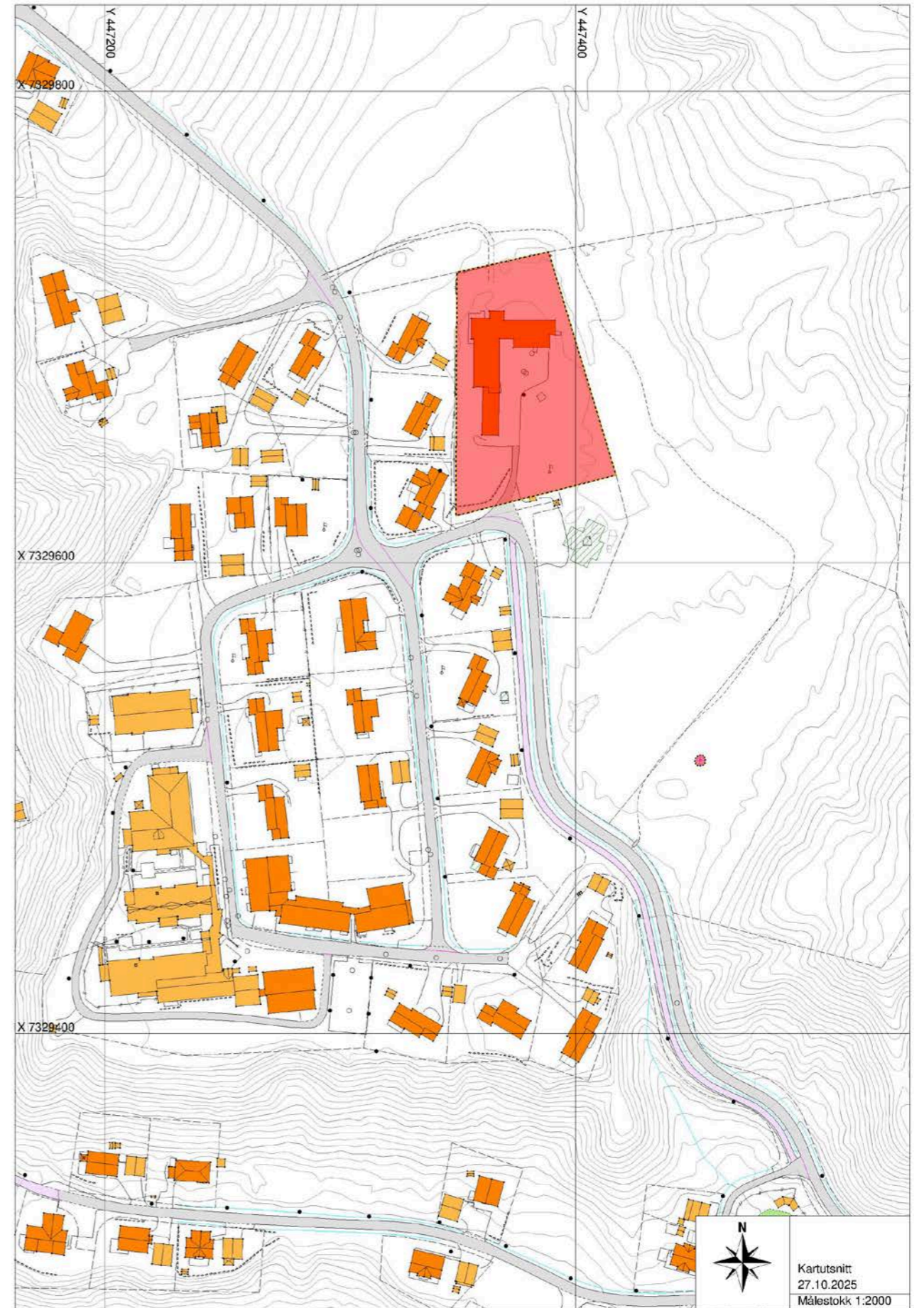
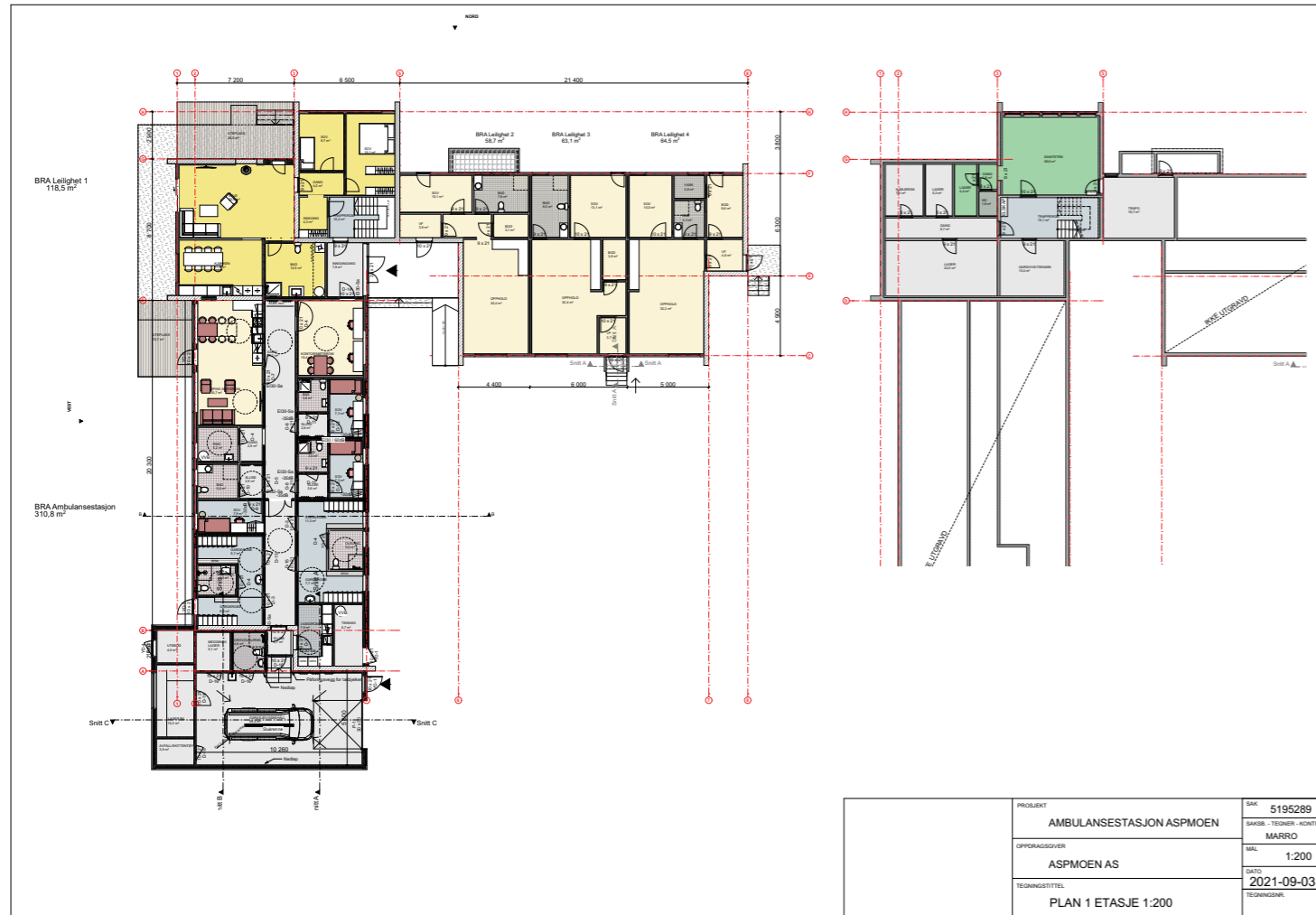


TEGN NR		01-xx-301	
SKISSEH.	shu	TEGNET AV	shu ka
DATO	07.09.92	MÅL	1 : 100
OPPTEGNING			
FASADER			
INNHOLD			
FAMILIE-OG DAGJEM			
ASPTUN			
OPPGA			
HEMNES KOMMUNE			
OPPGAEGIVER			
OPDRUM NR		9223	
REVISJON	1	2	3
1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

19/12-64









## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, 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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kunders primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



**aktiv.**  
Tar deg videre