

# aktiv.



Fjellvegen 1B, 8685 TROFORS

**Majavatn - Kro- og Motell - Ca. 46  
km sør for Trofors**



Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder

## Rita Aanes

**Mobil** 977 57 155

**E-post** rita.aanes@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Helgeland

Strandgata 12-16, 8656 Mosjøen. TLF. 75 17 77  
70

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 26 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 026 240,-  
**Selger:** Armand Margido Hovd  
Evy Olsen Bjelland

**Salgsobjekt:** Kombinasjonslokale  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA/BTA Total: 798 kvm / 857 kvm**  
**Tomtstr.:** 3050 m<sup>2</sup>  
**Gnr./bnr.** Gnr. 63, bnr. 21  
Gnr. 63, bnr. 66  
Gnr. 63, bnr. 72  
Gnr. 63, bnr. 134

**Oppdragsnr.:** 1801240042

# Majavatn - Kro- og Motell - Ca. 46 km sør for Trofors

Aktiv Helgeland presenterer dette bygget for salg, tidligere kjent som Fjellheimen kro og motell på Majavatn i Grane kommune. Bygningen ble oppført til formål veikro med overnattingsrom og butikkdel i perioden 1978/80 og tilbygget med forlengelse på nordre side i perioden 1995/98. Ved tidligere drift av veikro frem til rundt 2010 var det møblement for ca. 140 personer i restaurant, ca. 40 personer i frokostsal og det 5 stk. rom for overnatting. Bygningen var uten bruk frem til den ble solgt i 2019 og da tatt i bruk med etablering av bruktbutikk i butikklokaler 1. etasje. Avkjørsel fra E6 og adkomstvei over gnr. 63 bnr. 259, området er regulert til vegserviceanlegg med etablert ladestasjon for elbiler.

Ser du muligheter for denne eiendommen?

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Tilstandsrapport .....	39
Nabolagsprofil .....	97
Budskjema .....	119

# Om eiendommen

## Om bygningen

### Areal

BRA totalt 798 kvm

BTA totalt 857 kvm

### Arealbeskrivelse

Kro- og hotell

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 198 kvm Kjeller (østre og sørlige del) Div. lagerrom med uinnredet standard.

Kjeller: 201 kvm Underetasje (nordvestre del) Gang/trapperom til 2. etg., butikklokale over 3 rom, lager, kjølerom, gang/bod, gang, fyrrom (ute av drift), oppholdsrom, bad/wc og kontor.

1. etasje: 399 kvm 9 Trapperom, resepsjon, frokostsal, restaurant, kjøkken, kjølerom, gang/bod, kontor, toaletter/dusj, korridor, gang, 4 utleierom med dusj/wc og 1 utleierom med wc.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er hentet ut i fra tegninger og en tidligere takst, kan således være noe mindre avvik.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3050 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomtens opparbeidelse og anvendelse: Samlet matrikkelareal for gnr. 63 bnr. 21, 66, 72 og 134 = 3 050,4 m<sup>2</sup>.

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass i front på ca. 400 m<sup>2</sup> og gruset gårdsplass på bakre side med oppkjøring på nordre side. For øvrig bevokst med naturbeplantede busker/ trær.

Høyde over havet på gårdsplass i front ca. 322 m og på gårdsplass bakre side ca.325 m. Gode parkeringsforhold på eiendommen.

Grunnforhold: Grunnforhold av løsmasser.

Topografi, utsikt, sol, skygge: Vestvendt område med flate partier og noe skråninger. Gode sol og lysforhold.

Miljø og forurensning: Det er ikke gjort noen vurderinger av eventuelle forurensninger i grunn.

Nedgravde tanker: Utvendig nedgravd oljetank av glassfiber på ca. 1 000 liter på sørøstre side. Det bemerkes at oljetanken ikke er besiktiget, men i følge informasjon ved befaring har denne tanken trolig ikke vært i bruk (er ikke tilkoblet)

### **Beliggenhet**

Majavatn i Grane kommune

### **Adkomst**

Avkjørsel fra E6 og adkomstvei over gnr. 63 bnr. 259

### **Bebyggelsen**

Bygningen ble oppført til formål veikro med overnattingsrom og butikkdel i perioden 1978/80 og tilbygget med forlengelse på nordre side i perioden 1995/98. Ved tidligere drift av veikro frem til rundt 2010 var det møblement for ca. 140 personer i restaurant, ca. 40 personer i frokostsal og det 5 stk. rom for overnatting.

### **Skolekrets**

Grane barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 35 min å kjøre

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss, tog

### **Bygningssakkyndig**

Marvin Egil Breimo

### **Type takst**

Verdi-/lånetakst

### **Byggemåte**

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.03.2024 av Marvin Breimo teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Verditakst**

Kr 1 000 000

### **Innhold**

Kro- og Motell: Byggeår - 1978

Kjeller (østre og sørlige del): Div. lagerrom med uinnredet standard.

Underetasje (nordvestre del): Gang/trapperom til 2. etg., butikklokale over 3 rom, lager, kjølerom, gang/bod, gang, fyrrom (ute av drift), oppholdsrom, bad/wc og kontor.

1. etasje: Trapperom, resepsjon, frokostsal, restaurant, kjøkken, kjølerom, gang/bod, kontor, toaletter/dusj, korridor, gang, 4 utleierom med dusj/wc og 1 utleierom med wc

Vertikaldelt hytte (2 enheter): Byggeår - 2012

1. etasje - nordre del - Vindfang, oppholdsrom/kjøkkenkrok, dusj/wc og 2 soverom.

1. etasje - sørlige del - Vindfang, oppholdsrom/kjøkkenkrok, dusj/wc og 2 soverom

### **Standard**

Byggeår: 1978. Enkel standard. Generelt etterslep på vedlikehold og noe gjenstående arbeider med ferdistillelse.

Bygningen ble oppført til formål veikro med overnattingsrom og butikkdel i perioden 1978/80 og tilbygget med forlengelse på nordre side i perioden 1995/98.

Ved tidligere drift av veikro frem til rundt 2010 var det møblement for ca. 140 personer i restaurant, ca. 40 personer i frokostsal og 5 stk. rom for overnatting.

Bygningen var uten bruk frem til den ble solgt i 2019 og da tatt i bruk med etablering av bruktbutikk i butikklokaler 1. etasje. Øvrige deler av bygningen har stått uten oppvarming fra rundt 2010 og bygningens vanntilførsel er frakoblet ved innvendig stoppekran i kjeller.

Eiendommen har en god tilgjengelighet i forhold til E6 og det er etablert en ladestasjon for elbiler på nordre side av eiendommen.

På Majavatn er det for tiden ingen butikker eller tilbud for veifarende gjester og med utgangspunkt i bygningens beliggenhet og anvendelighet antas det å være gode muligheter for å etablere en veikrodrift med noe servering og overnattingsmuligheter.

Ved beregning av markedsverdi er det stipulert en årlig husleie på kr. 415 800,- med fradrag for påregnelige årlige FDV-kostnader ca. kr. 140 000,- som kapitaliseres og deretter gjort et engangsfradrag på 1 500 000,- for de mest nødvendige kostnader med utbedringer og innkjøp for å kunne starte opp med drift.

Innvendige overflater gulv:

Kjeller/underetasje: Betong, keramiske flis, vinylbelegg m.m.

1. etasje: Vinylbelegg, laminat, teppeflis m.m.

Innvendige overflater vegg:

Kjeller/underetasje: Malte plater, trepanel, plater, ubehandlet leca m.m.

1. etasje: Trepanel, malt trepanel, malte plater, malt tapet m.m..

Innvendige overflater himling:

Kjeller/underetasje: Spaltehimling, malte himlingsplater, gipsplater, åpen himling med utildekket isolasjon m.m.

1. etasje: Trepanel, malt trepanel, malte himlingsplater m.m.

Innvendige trapper:

Plassbygd tett trapp av tre med vinylbelegg i trinn fra inngangsparti i underetasje og opp til restaurant i 1. etasje. Håndløpere langs trapperom.

#### Kjøkkeninnredning:

Enkel kjøkkeninnredning av MDF oppvaskkum, utslagsvask og overskap (vannskadet bunnplate m.m.). Benk av stål med oppvaskkum og utslagsvask. Kjøkkenbenk med skuffer.

#### Sanitær primæranlegg:

Enkel standard. Vannledning av plast inn til stoppekran i kjeller. Vannledninger av kobber, avløpsrør og sluker av plast, åpen og noe skjult installasjon.

12 toaletter. 1 urinaler. 10 servanter. 6 dusjer. 2 stålvasker (1 med fotocelle på blandebatteri).

Stålbenk/benk. 2 varmtvannsberedere (200 og 300 liter). 2 brannslanger.

#### Ventilasjon:

2 stk. avtrekkshetter av stål på kjøkken. Ventilasjonsanlegg for restaurant. Det bemerkes at ventilasjonsanlegg ikke har vært i bruk siden ca. 2010 og tilstand er således ukjent

#### Elektrisk anlegg:

Adskilt el. anlegg mellom butikkdel og kro/restaurant. El. skap med strømmåler og skrusikringer og el. skap med sikringsautomater i underetasje. Utlagt strøm fra underetasje til utleiehytte. El. skap med sikringsautomater i 1. etasje. Som belysning er taklamper, spotter, armaturer med led og lysstoffrør. Det bemerkes at el. anlegg ikke er kontrollert ved takst, men ble sist overgått av lokalt eltilsyn den 24.09.2019 uten funn av feil som krevde videre oppfølging. De ble i rapporten til lokalt eltilsyn gitt en del generelle anbefalinger som opplyses å ha blitt ivaretatt av innleid elektrofirma.

#### Varmeanlegg:

El. oppvarming. Luft til luft varmepumpe med innedel på vegg i butikk (fra 2021) og i restaurant (ukjent tilstand). For øvrig el. panelovner. Tidligere sentralfyr er frakoblet.

#### Registrerte mangler ved befaring:

Utvendig: Støpt trapp er skadd. Rullestolrampe er nedseget/noe skadd. På lecamur er det noe sprekker samt gjenstående arbeider med pussing, innpussing av vinduer/dører m.m. Hovedytterdør er slitt og noe skadd etter brekkverktøy fra innbrudd. Dører til innredet del er lavt montert i forhold til terreng. Dør helt i sør er dårlig og det er åpent mellom karm og murvegg. Søylar under terrasse (i front) er råteskadde og rekkverk på terrasse er løst/utpresset. Rekkverk er ikke ferdigstilt på trapp for vareinntak. Gjenstående arbeider med ferdigstilling av arkutbygg i nord, kledning under raftekasser, beslag, takrenner og nedløpsrør. Takrenner er delvis skadde etter isdannelse vinterstid.

Kyperom: Under utstikk mot nord. Er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.

Kjeller/underetasje:

Uinnredet del: Ved befaring var det flere synlige mørke flekker på gulv mot yttervegger etter vanninntrengning, vann har også trengt inn ved ytterdør til kjeller. Noe saltutslag på vegger samt synlig vannskader i nedkant av utforet trevegg mot øst. Det var også muggdannelser på overflater etter å ha stått uten oppvarming i lange tider (det opplyses at overflater har blitt nedvasket med vann iblandet klorin for fjerning muggsporer etter at befaring ble utført). I sørlige del er det flere gjennomgående sprekker i yttervegger samt noe sprekker i støpt gulv (også noe sprekker i andre vegger). Himling er ikke underkledd og isolasjon mangler i deler av bjelkelag mot restaurant.

Innredet del: I gang/trapperom er gulvbelegg slitt. I butikkdel er himlingsplater i nordøstre del skadde/dels fjernet. Gjenstående arbeider med ferdigstillelse av påbegynte arbeider.

1. etasje:

I restaurant er gulvbelegg skadd/løst i skjøter og teppebelegg er slitt. Veggtapecer er noe skadd. Synlige merker i himling over ark etter lekkasje fra yttertak. Synlige merker på vegger etter tidligere påkjørsel av bæresøyler for takoverbygg. På herre wc og dame wc er laminatgulv utsvelt, himlingsplater er fuktskader og rundt avtrekksventiler (skyldes kondens fra avtrekkskanal). På herre wc er også dørbord skadd.

På kjøkken er gulvbelegg slitt, veggplater er utsvelt rundt oppvaskbenk og fastmontert innredning er moden for utskiftning.

På kjølerom er gulv slitt, i himling er det noe løst maling samt vannskade etter kondens fra kjølevift.

I gang/bod er gulvbelegg slitt og listverk mangler i tak.

På kontor er parkettgulv slitt.

På personal wc er dørbord og toalett skadd og gulvbelegg er slitt.

I korridor er gulvbelegg slitt/blæret.

På handicap wc er laminatgulv utsvelt og himlingsplater noe nedpresset.

I forgang til rom er gulvbelegg slitt, synlig kul i vegg, svell i panelt himling og el. panelovn mangler.

På felles dusj/wc er gulvbelegg slitt og sprukket samt noe kondensskader på himlingsplater.

På utleierom nr. 1 er laminatgulv noe utsvelt. På dusj/wc er gulvbelegg utett rundt sluk, på vegger er vinyltapet utett i nedkant, himlingsplater er noe kondensskadd og dør er oppriper.

På utleierom nr. 2 er laminatgulv noe utsvelt. På dusj/wc er gulvbelegg skadd i våtsone, på vegger er vinyltapet utett i nedkant og himlingsplater er noe kondensskadd.

På utleierom nr. 3 er det på dusj/wc utett mellom gulvbelegg/sluk, utettheter mellom vinyltapet på vegg og dør til dusj/wc går tregt.

På utleierom nr. 4 er himlingsplater noe skadd og gulvbelegg på dusj/wc er sprukket mot dørterskel.



På utleierom nr. 5 er laminatgulv utsvelt, veggtapet er skadd og på wc er det kun kaldt vann til servant.

**Kaldloft (over hele 1. etasje):**

Det er vanskelig tilkomst for kaldloft, er således ikke befart. I følge opplysninger fra eier er det bare delvis montert forenklet undertak. Det har tidligere vært noe lekkasje fra yttertak og det bemerkes at kaldloft anbefales undersøkes nærmere.

**Generelt:**

Noe varierende gulvhøyder, knirk i gulv samt generelle skjevheter i gulv, vegger og tak. Synlige skjevheter i gulv/tak mellom eldre del og tilbygget del i restaurant samt i tak på frokostsal.

Noe gjenstående listverksarbeider.

Ingen kasser over takmonterte downlights mot kaldloft. Kasser skal være montert for å opprettholde dampsperran samt stoppe varmetap til kaldloft, det opplyses å være mye isdannelser på yttertak.

Bygningen er generelt slitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Grunnet mangelfull tetting av bygget må det påregnes å være skader etter mus/smågnagere. Ved befaringen var vann avstengt og det er således ikke kjent og vannrør, blandebatterier, toaletter og varmtvannsberedere har fått skader etter å ha vært uten oppvarming. Ved befaring var det snø på terreng, mot kjellermur, mot deler av bordkledning og på yttertak - noe som medførte begrenset mulighet for kontroll.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg (i 1995) I perioden 1995 - 1997 ble det tilbygget på nordre side med et samlet areal på 581 BTA m<sup>2</sup> (historisk kostpris ca. kr. 1 200 000,-).

Modernisering (i 2011) Div. oppussing (historisk kostpris ca. kr. 500 000,-).

Modernisering (i 2020) Utførelse av div. arbeider etter anbefalinger fra lokalt eltilsyn (kr. 35 000,-), oppgradert el. installasjon i butikkdel med ny belysning m.m. (kr. 65 000,-).

Modernisering (i 2021) Jekket opp terrasse på midtre side. Malt utvendig bordkledning og rekkverk. Montert luft til luft varmepumpe i butikkdel (kr. 25 000,-).

Renovert butikklokaler og avdelt lager (Ca. kr. 65 000,- + egeninnsats).

Modernisering (i 2022) Tettet lekkasje i fra yttertak på midtre del mot vest (påsmurt tettstoff fra utvendig side). Pusset gang og utleierom med maling av overflater samt lagt laminatgulv på utleierom nr. 3 (Ca. kr. 6 000,- + egeninnsats).

### **Parkering**

På egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Diverse**

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.

Inventar/løsøre kan overtas for en symbolsk sum hvis interesse.

## Energi

### Oppvarming

Montert luft til luft varmepumpe i butikkdel

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 000 000

### Kommunale avgifter

Kr 19 075

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Normale eierkostnader, årlig:

- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (Opplyst ved kommunen pr. tlf.) kr.19 075,-
  - Forsikring av bygning (Opplyst av eier) kr. 13 273,-
  - Renovasjon (Går på drift)
  - Internett/tv (Stip,) kr. 8 000,-
  - Stipulerte kostnader ved nødvendig vedlikehold og administrasjon (varierer fra år til år) kr.100 000
- Sum årlige eierkostnader: Kr. 140 348,-

### Info eiendomsskatt

Kr. 358 000 År: 2024 Kommunalt grunnlag (årlig avgift kr. 2 506,- innkreves sammen

med kommunale avgifter

**Formuesverdi primær**

Kr 448 861

**Formuesverdi primær år**

2023

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 63, bruksnummer 21 i Grane kommune. Gårdsnummer 63, bruksnummer 66 i Grane kommune. Gårdsnummer 63, bruksnummer 72 i Grane kommune. Gårdsnummer 63, bruksnummer 134 i Grane kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1825/63/21:

25.04.1946 - Dokumentnr: 360 - Bestemmelse om vannledn.

NSBs betingelser vedtas

22.05.1950 - Dokumentnr: 857 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

09.04.1996 - Dokumentnr: 1583 - Erklæring/avtale

Vegvesenets betingelser vedtatt

Plassering av lagertanker for drivstoff.

14.03.1946 - Dokumentnr: 221 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1825 Gnr:63 Bnr:9

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.01.1999.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.01.1999.

### **Vei, vann og avløp**

Vei: Avkjørsel fra E6 og adkomstvei over gnr. 63 bnr. 259, område regulert til vegserviceanlegg med etablert ladestasjon for elbiler.

Vann: Tilkoblet kommunalt vannverk. Utvendige vannledninger av plast (opplyst av tidligere eier). Utvendig stoppekran er i kommunal kum og innvendig stoppekran i kjeller mot østre side.

Avløp: Tilkoblet kommunalt avløpsnett. Utvendige avløpsrør av plast (opplyst av tidligere eier)

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Fjellheimen kro & motel - Majavatn, Grane kommune. Vedtatt av kommunestyret 05.10.2000. Eiendommen er regulert til formål: Kombinerte formål (PBL § 25.2. ledd): Veg serviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon). Tomtestripe på bnr. 72 er regulert til formål: Boligområde og kjøreveg. Se for øvrig vedlagt reguleringsplan - kart og reguleringsbestemmelser.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

### **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. 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.

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

#### 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. 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
25 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 000 000,00))

26 240,- (Omkostninger totalt)

1 026 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 26 240

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **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. 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.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Oppdragsansvarlig**

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
rita.aanes@aktiv.no  
Tlf: 977 57 155

### **Ansvarlig megler**

Rita Aanes  
Eiendomsmegler MNEF, Daglig leder  
rita.aanes@aktiv.no  
Tlf: 977 57 155

Solvang & Aanes AS, Strandgata 12-16

8656 Mosjøen  
Tlf: 751 77 770

**Salgsoppgavedato**  
30.04.2024



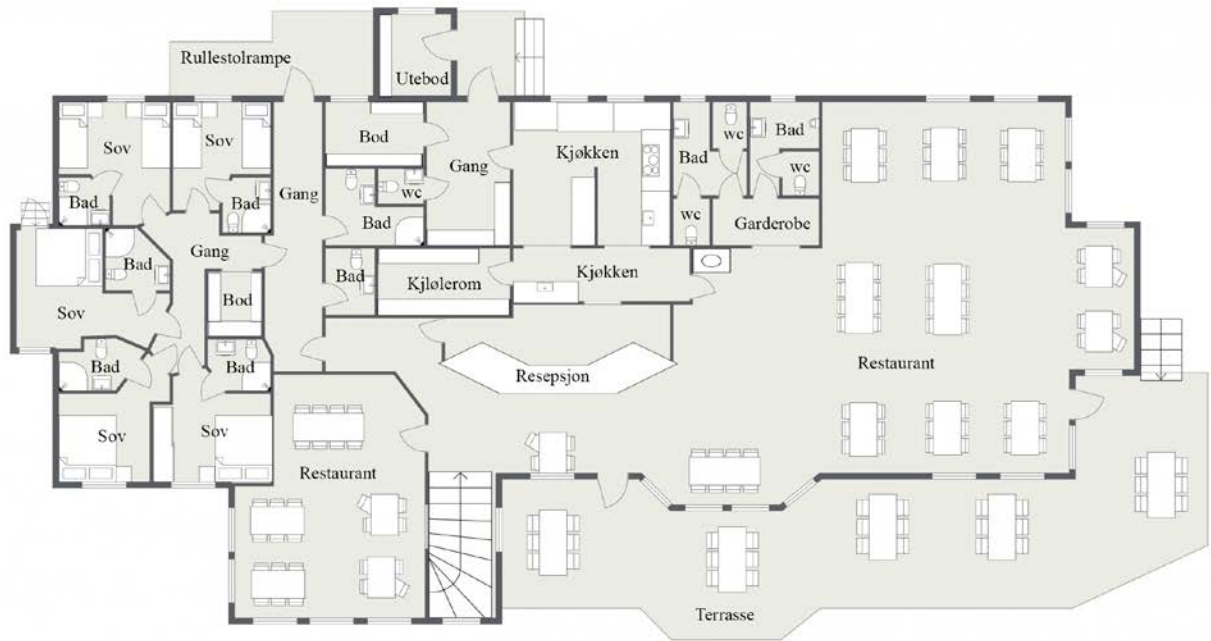


Velkommen til Fjellvegen 1B



Fasade

## 1.etg. 2D Plantegning



Plantegning er ikke måltar, avvik kan forekomme. Möblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.





Restaurant



Restaurant



Restaurant



Restaurant/møterom



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Gang, to baderom og inngang til 5 utleierom m/bad



Soverom 1 og 2



Bad på begge rom



Soverom 2, eget bad her også



Soverom 3 og 4, baderom på begge rom



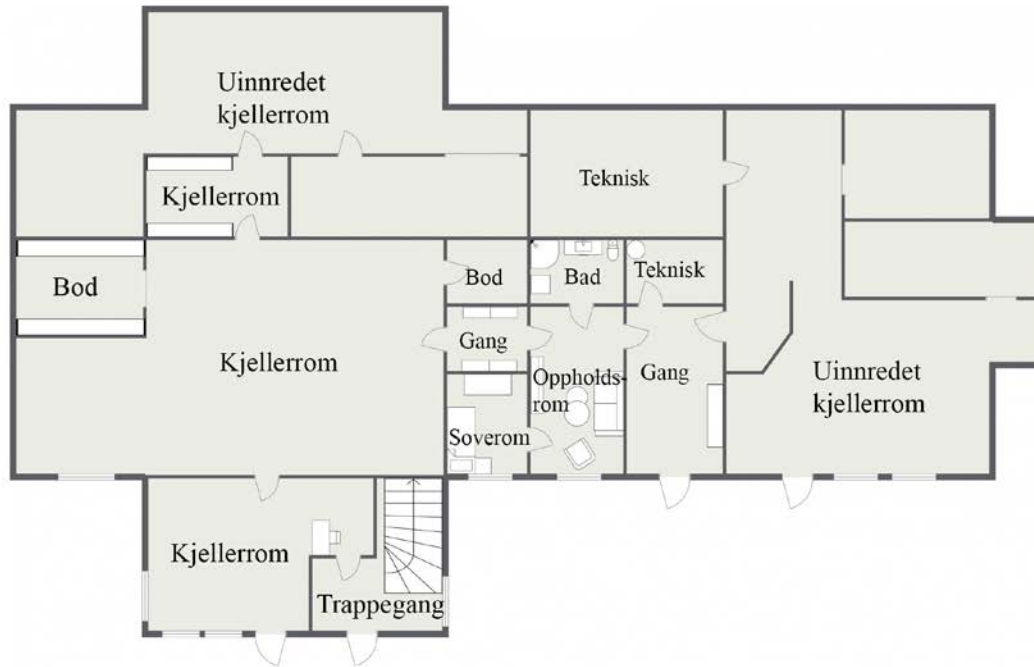


Bad



Trappen fører ned til underetg.

## Underetg. 2D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Moblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.





Inngangen til brukthandelen



Bruktbutikken



Videre innover kommer du til stue, soverom og bad



Bad med opplegg for vaskemaskin



Gang



Videre innover kommer man til uinnredet kjeller



Flere rom i kjelleren



Teknisk rom



Flere boder



Døra til høyre fører inn til bruktbutikken







Fasade



Terrasse



Fasade



010A9567.jpg



Det følger også med ei hytte på eiendommen. Tidligere brukt til utleie ved drift av veikroen.



Fasade



Avkjørsel fra E6 og adkomstvei over gnr. 63 bnr. 259, området er regulert til vegserviceanlegg med etablert ladestasjon for elbiler.

## 1.etg. 3D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

## Underetg. 3D Plantegning



Plantegning er ikke målbar, avvik kan forekomme. Møblering er tegnet inn som illustrasjon og er ikke basert på nåværende innredning.

# Vedlegg

# VERDITAKST

## Kro- og Motell Fjellvegen 1 B, 8685 TROFORS

Gnr 63: Bnr 21, bnr 66, bnr 72, bnr 134  
1825 GRANE KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTINGENIØR  
**Marvin Egil Breimo**  
Telefon: 952 16 399  
E-post: marvin@hbk.no  
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
Helgeland Byggekontroll AS  
**Pb. 311, 8651 MOSJØEN**  
Telefon: 75 11 91 90  
Organisasjonsnr: 980 505 553

Dato befarings: 01.03.2024  
Utskriftsdato: 24.04.2024  
Dato verdisetting: 14.04.2024  
Oppdrag nr: 1937



# 1 Innholdsfortegnelse

2 Sammen drag	3
3 Introduksjon	4
3.1 Informasjon fra kunden	4
3.2 Generell informasjon	5
3.3 Beskrivelse av eiendommen	6
3.3.1 Eiendomsinformasjon	6
3.3.2 Matrikkeldata	6
3.3.3 Beskrivelse av tomt	7
3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt	7
3.3.5 Andre forhold	7
3.4 Bygninger på eiendommen	8
3.4.1 Tidligere veikro med overnatting og butikk	8
3.4.2 Vertikaldelt hytte (2 enheter).	13
4 Verdigrunnlag	15
4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler	15
4.2 Inntekter/kostnader	16
5 Verdisetting	17
5.1 Tomteverdi	17
5.2 Teknisk verdi	17
5.3 Nettokapitalisering	18
5.4 Kontantstrømsanalyse	18
5.5 Følsomhetsanalyse	21

## Vedlegg:

Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 21 Ant. sider: 1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 21 Ant. sider: 4
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 21 Ant. sider: 1
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 66 Ant. sider: 1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 66 Ant. sider: 2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 66 Ant. sider: 1
Skylddelingsforretning - Gnr. 63 Bnr. 66 Ant. sider: 4
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 72 Ant. sider: 1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 72 Ant. sider: 2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 72 Ant. sider: 1
Matrikkelbrev - Gnr. 63 Bnr. 72 Ant. sider: 2
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 134 Ant. sider: 1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 134 Ant. sider: 2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 134 Ant. sider: 1
Kart som viser tomter i område (fra kommunen) Ant. sider: 2
Ferdigattest for hele bygget Ant. sider: 1
Fasadetegninger mot vest og sør Ant. sider: 2
Brannvernplan Ant. sider: 2
Reguleringsplan Ant. sider: 4
Tilsynsrapport fra lokalt eltilsyn Ant. sider: 2



## 2 Sammendrag

- Konklusjon/  
markedsvurdering:** Bygningen ble oppført til formål veikro med overnattingsrom og butikkdel i perioden 1978/80 og tilbygget med forlengelse på nordre side i perioden 1995/98. Ved tidligere drift av veikro frem til rundt 2010 var det møblement for ca. 140 personer i restaurant, ca. 40 personer i frokostsal og 5 stk. rom for overnatting. Bygningen var uten bruk frem til den ble solgt i 2019 og da tatt i bruk med etablering av bruktbuikk i butikklokaler 1. etasje. Øvrige deler av bygningen har stått uten oppvarming fra rundt 2010 og bygningens vanntilførsel er frakoblet ved innvendig stoppekran i kjeller.
- Eiendommen har en god tilgjengelighet i forhold til E6 og det er etablert en ladestasjon for elbiler på nordre side av eiendommen. På Majavatn er det for tiden ingen butikker eller tilbud for veifarende gjester og med utgangspunkt i bygningens beliggenhet og anvendelighet antas det å være gode muligheter for å etablere en veikrodrift med noe servering og overnattingsmuligheter.
- Ved beregning av markedsverdi er det stipulert en årlig husleie på kr. 415 800,- med fradrag for påregnelige årlige FDV-kostnader ca. kr. 140 000,- som kapitaliseres og deretter gjort et engangsfradrag på 1 500 000,- for de mest nødvendige kostnader med utbedringer og innkjøp for å kunne starte opp med drift.
- Kunde:** Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd  
Postboks 1010, 8809 SANDNESSJØEN. Tlf. 905 59 346
- Formål med taksten:** Det skal utføres en takst i forbindelse med salg av Fjellvegen 1 B, 8685 Trofors. Gnr. 63, Bnr. 21, 66, 72 og 134 - Grane kommune.
- Egne forutsetninger:** Beregningsmessig benyttes vanligvis 3 hjelpemetoder; kontantstrømanalyse, nettokapitalisering og teknisk verdi. Kontantstrømanalyse benyttes alltid sammen med de to øvrige metodene, og egner seg godt i de tilfellene der det foreligger flere leieforhold med varierende kontraktsvilkår. Nettokapitalisering benyttes alltid sammen med teknisk verdi, og egner seg godt i de tilfellene der leieforholdene er få og oversiktlige eller hvor eier bruker lokalene til egen virksomhet. Teknisk verdi kan brukes alene i de tilfellene hvor utleie av objektet ikke er mulig og hvor det ikke er noen avkastningsverdi.
- Verdi:** **Kr. 1 000 000**
- Dato verdisetting:** 14.04.2024
- Takstingeniør:** **Marvin Egil Breimo Tlf.: 75 11 91 90**  
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

MOSJØEN, 24.04.2024



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

## 3 Introduksjon

### 3.1 Informasjon fra kunden

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 21	26.03.2024		Innhentet	1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 21	29.09.2023		Innhentet	4
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 21	25.03.2024		Innhentet	1
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 66	26.03.2024		Innhentet	1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 66	29.09.2023		Innhentet	2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 66	25.03.2024		Innhentet	1
Skylddelingsforretning - Gnr. 63 Bnr. 66	24.10.1960		Innhentet	4
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 72	26.03.2024		Innhentet	1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 72	29.09.2023		Innhentet	2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 72	25.03.2024		Innhentet	1
Matrikkelbrev - Gnr. 63 Bnr. 72	04.02.2013		Innhentet	2
Grunnboksinformasjon - Gnr. 63 Bnr. 134	26.03.2024		Innhentet	1
Eiendomsverdi - Gnr. 63 Bnr. 134	29.09.2023		Innhentet	2
Kart fra Se eiendom - Gnr. 63 Bnr. 134	25.03.2024		Innhentet	1
Kart som viser tomter i område (fra kommunen)		Udatert	Innhentet	2
Ferdigattest for hele bygget	15.02.1995	Formål: Overnattingssted / forsamlingslokale / salgslokale	Innhentet	1
Fasadetegninger mot vest og sør	21.09.1994		Innhentet	2
Brannvernplan Grane kommune	22.08.1998		Innhentet	2
Reguleringsplan	11.04.2024	Innhentet informasjon om kommunale avgifter og eiendomsskatt	Innhentet	2
Tilsynsrapport fra lokalt eltilsyn	05.10.2000		Innhentet	4
	25.09.2019		Innhentet	2

## 3.2 Generell informasjon

**Beskrivelse av eiendommen** Bygningen ble oppført til formål veikro med overnattingsrom og butikkdell i perioden 1978/80 og tilbygget med forlengelse på nordre side i perioden 1995/98. Ved tidligere drift av veikro frem til rundt 2010 var det møblement for ca. 140 personer i restaurant, ca. 40 personer i frokostsal og det 5 stk. rom for overnatting.

**Kunde:** Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd  
Postboks 1010, 8809 SANDNESSJØEN. Tlf. 905 59 346

**Befaring/tilstede:** Befaringsdato: 01.03.2024  
Evy Olsen Bjelland. Tlf. 90 55 93 46  
Armand Margido Hovd.  
Helgeland Byggekontroll AS v/ daglig leder/takstingeniør Marvin Egil Breimo. Tlf. 75 11 91 90

**Forutsetninger:** Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Takstkonklusjonen er en vurdering av verdien av objektet dvs. det beløp som takstmannen mener at markedet er villig til å betale. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det var på takseringsdagen.

Dersom selger fraskriver seg ansvaret for riktigheten av bygningsarealer eller tomtearealer, overføres dette ansvaret ikke til takstmannen. Oppmåling av- og nøyaktig arealfastsettelse av næringseiendommer er en omfattende oppgave og inngår ikke i normaloppdraget 'Taksering av næringseiendom'. De oppgitte arealer er ikke nødvendigvis oppmålt, men kan være hentet fra annen dokumentasjon. Arealmåling kan bestilles som et eget oppdrag.

## 3.3 Beskrivelse av eiendommen

### 3.3.1 Eiendomsinformasjon

<b>Eiend.betegnelse:</b>	Kro- og Motell
<b>Konsesjonsplikt</b>	Ingen konsesjonsplikt.
<b>Adkomst</b>	Avkjørsel fra E6 og adkomstvei over gnr. 63 bnr. 259, område regulert til vegserviceanlegg med etablert ladestasjon for elbiler.
<b>Vann</b>	Tilkoblet kommunalt vannverk. Utvendige vannledninger av plast (opplyst av tidligere eier). Utvendig stoppekran er i kommunal kum og innvendig stoppekran i kjeller mot østre side.
<b>Avløp</b>	Tilkoblet kommunalt avløpsnett. Utvendige avløpsrør av plast (opplyst av tidligere eier).
<b>Regulering</b>	Eiendommen inngår i reguleringsplan for Fjellheimen kro & motell - Majavatn, Grane kommune. Vedtatt av kommunestyret 05.10.2000. Eiendommen er regulert til formål: Kombinerte formål (PBL § 25.2. ledd): Veg serviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon). Tomtstripe på bnr. 72 er regulert til formål: Boligområde og kjøreveg. Se for øvrig vedlagt reguleringsplan - kart og reguleringsbestemmelser.
<b>Hjemmelsovergang:</b>	Tidsrom: 23.04.2019 Type: Fritt salg Beløp: Kr. 170 000

### 3.3.2 Matrikkeldata

<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1825 GRANE Gnr: 63 Bnr: 21</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	956,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkel.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd.
<b>Adresse:</b>	Fjellvegen 1 B, 8685 Trofors.
<b>Kommentar:</b>	Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe unøyaktig og for nøyaktig areal må grenser oppgås og beregnes.
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1825 GRANE Gnr: 63 Bnr: 66</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	204,4 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkel.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd.
<b>Adresse:</b>	1825-63/66/0/0, 8680 Trofors.
<b>Kommentar:</b>	Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe unøyaktig og for nøyaktig areal må grenser oppgås og beregnes. Det foreligger en skylddelingsforretning med dok. nr. 2814 - 1960, dagbokført 24.10.1960 som beskriver tomtens areal til 294 m <sup>2</sup> .
<b>Matrikkel:</b>	<b>Kommune: 1825 GRANE Gnr: 63 Bnr: 72</b>
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	1 273,5 m <sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkel.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd.
<b>Adresse:</b>	1825-63/72/0/0, 8680 Trofors.
<b>Kommentar:</b>	Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe unøyaktig og for nøyaktig areal må grenser oppgås og beregnes. Det foreligger et matrikelbrev fra 04.02.2013 som henviser til en skylddeling fra 15.09.1962. I områdekart fra kommunen er tomtens areal beskrevet til 975 m <sup>2</sup> .

Matrikkel: Gnr 63: Bnr 21, bnr 66, bnr 72, bnr 134  
Kommune: 1825 GRANE KOMMUNE  
Adresse: Fjellvegen 1 B, 8685 TROFORS

Helgeland Byggekontroll AS  
Pb. 311, 8651 MOSJØEN  
Telefon: 75 11 91 90



**Matrikkel:** **Kommune: 1825 GRANE Gnr: 63 Bnr: 134**  
**Eiet/festet:** Eiet  
**Areal:** 616,1 m<sup>2</sup> Arealkilde: Matrikkel.  
**Hjemmelshaver:** Evy Olsen Bjelland og Armand Margido Hovd.  
**Adresse:** 1825-63/134/0/0, 8680 Trofors.  
**Kommentar:** Det bemerkes at matrikkelareal kan være noe unøyaktig og for nøyaktig areal må grenser oppgås og beregnes.

### 3.3.3 Beskrivelse av tomt

---

**Tomtens opparbeidelse og anvendelse** Samlet matrikkelareal for gnr. 63 bnr. 21, 66, 72 og 134 = 3 050,4 m<sup>2</sup>. Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass i front på ca. 400 m<sup>2</sup> og gruset gårdsplass på bakre side med oppkjøring på nordre side. For øvrig bevokst med naturbeplantede busker/trær. Høyde over havet på gårdsplass i front ca. 322 m og på gårdsplass bakre side ca.325 m. Gode parkeringsforhold på eiendommen.

**Grunnforhold** Grunnforhold av løsmasser.

**Topografi, utsikt, sol, skygge** Vestvendt område med flate partier og noe skråninger. Gode sol og lysforhold.

**Miljø og forurensning** Det er ikke gjort noen vurderinger av eventuelle forurensninger i grunn.

**Nedgravde tanker** Utvendig nedgravd oljetank av glassfiber på ca. 1 000 liter på sørøstre side. Det bemerkes at oljetanken ikke er besikket, men i følge informasjon ved befaring har denne tanken trolig ikke vært i bruk (er ikke tilkoblet).

### 3.3.4 Beskrivelse av områdene rundt

---

**Servitutter** Gnr. 63 bnr. 21:  
Tinglyst bestemmelse om vannledning den 25.04.1946 hvor NSBs betingelser vedtas og den 22.05.1950 hvor Vegvesenets betingelser vedtatt. Tinglyst erklæring/avtale den 09.04.1996 hvor Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. plassering av lagertanker for drivstoff. Det bemerkes at disse tanker er oppgravd og fjernet.  
Gnr. 63, bnr. 66, 72 og 134. Ingen registrerte heftelser (Iht. vedlagt grunnboksinformasjon).

### 3.3.5 Andre forhold

---

**Forsikring:** Selskap: Tryg. Avtalenr: Ikke opplyst. Type: 1.risiko.  
Forsikringssum: Kr. 3 443 800. Årlig premie: Kr. 13 273.  
Egenandel kr. 6 000,-.

**Skattetakst:** Kr. 358 000 År: 2024 Kommunalt grunnlag (årlig avgift kr. 2 506,- innkreves sammen med kommunale avgifter).

**Ligningsverdi:** År: 2024 Ligningsverdi er ikke innhentet.

## 3.4 Bygninger på eiendommen

### 3.4.1 Tidligere veikro med overnatting og butikk

#### Bygningsdata



Byggeår: 1978 Kilde: Opplyst av tidligere eier.

Anvendelse: Overnattingssted/forsamlingslokale/salgslokale.

Tilbygg (i 1995) I perioden 1995 - 1997 ble det tilbygget på nordre side med et samlet areal på 581 BTA m<sup>2</sup> (historisk kostpris ca. kr. 1 200 000,-).

Modernisering (i 2011) Div. oppussing (historisk kostpris ca. kr. 500 000,-).

Modernisering (i 2020) Utførelse av div. arbeider etter anbefalinger fra lokalt eittilsyn (kr. 35 000,-), oppgradert el. installasjon i butikkdel med ny belysning m.m. (kr. 65 000,-).

Modernisering (i 2021) Jekket opp terrasse på midtre side. Malt utvendig bordkledning og rekkverk. Montert luft til luft varmepumpe i butikkdel (kr. 25 000,-).

Renovert butikklokaler og avdelt lager (Ca. kr. 65 000,- + egeninnsats).

Modernisering (i 2022) Tettet lekkasje i fra yttertak på midtre del mot vest (påsmurt tettestoff fra utvendig side). Pusset gang og utleierom med maling av overflater samt lagt laminatgulv på utleierom nr. 3 (Ca. kr. 6 000,- + egeninnsats).

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
Kjeller (østre og sørlige del)	215	198	Div. lagerrom med uinnredet standard.
Underetasje (nordvestre del)	219	201	Gang/trapperom til 2. etg., butikklokale over 3 rom, lager, kjølerom, gang/bod, gang, fyrrom (ute av drift), oppholdsrom, bad/wc og kontor.
1. etasje	423	399	Trapperom, resepsjon, frokostsal, restaurant, kjøkken, kjølerom, gang/bod, kontor, toaletter/dusj, korridor, gang, 4 utleierom med dusj/wc og 1 utleierom med wc.
Sum bygning:	857	798	

#### Kommentar areal

Arealer er hentet ut i fra tegninger og en tidligere takst, kan således være noe mindre avvik.

#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Drenering

Ukjent.

##### Grunn og fundamenter

Trolig kultet grunn på løsmasser.

Bygningen er fundamentert med betong på grunn - støpt bankett (eller kantforsterket plate) og ringmur.

##### Ytterveggskonstruksjon og kledning

Yttervegger i Kjeller og underetasje av leca, skvettpusset. På innvendig side dels innforet med ukjent isolering og kledd.

Yttervegger i 1. etasje av isolert bindingsverk og kledd med stående og liggende villmarkspanel.

##### Inngangsparti/trapper, dører og vinduer

Foran hovedinngang i underetasje er det rullestolrampe og støpt trapp forblendet med keramiske flis. Inngangsdører til butikk og kro/restaurant av tre med 2-lags glass, inngangsdør av tre med halvmåneglass til oppholdsdel og inngangsdør av tre til uinnredet kjellerdel.

I 1. etasje er rullestolrampe og tofløyet ytterdør av tre for adkomst til utleierom og kro/restaurant, to doble terrassedører av tre med 2-lags glass fra restaurant til terrasse og ytterdører av tre for vareadkomst til kjøkken og utvendig bod.

Vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass.



Hovedinngang i underetasje - adkomst til butikk og kro/restaurant.



Inngang på bakre side til 1. etasje - adkomst til utleierom og kro/restaurant.



Inngang til kjøkken og bod med utvendig adkomst - vareinntak.

#### Takkonstruksjon, tekke og takrenner

Tak av prefabrickerte takstoler, isolert med 20 cm mineralull mellom undergurter, kun dels forenklet undertak av presenning, lektet og tekke av profilerte takplater - type Decra eller lignende. Doble vindskier. Takrenner og nedløpsrør av plast.



Synlige del av kaldloft fra adkomstluke.



Synlige merker på isolasjon etter mus.

#### Gulv og etasjeskillere

Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje med ukjent isolering. Etasjeskille av trebjelkelag i hoveddel, støpt dekke i utstikk mot øst samt noe betong i deler av resepsjon/servering.

#### Innvendige overflater gulv

Kjeller/underetasje: Betong, keramiske flis, vinylbelegg m.m.

1. etasje: Vinylbelegg, laminat, teppeflis m.m.

#### Innvendige overflater vegg

Kjeller/underetasje: Malte plater, trepanel, plater, ubehandlet leca m.m.

1. etasje: Trepanel, malt trepanel, malte plater, malt tapet m.m..

#### Innvendige overflater himling

Kjeller/underetasje: Spaltehimling, malte himlingsplater, gipsplater, åpen himling med utildekket isolasjon m.m.

1. etasje: Trepanel, malt trepanel, malte himlingsplater m.m.

#### Innerveggskonstruksjon

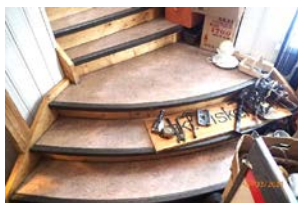
Av murt leca og bindingsverk.

#### Innvendige dører

Fyllingsdører av heltre furu, finerte dører, formpressede dører av MDF, ståldør (til tidligere fyrrom).

#### Innvendige trapper

Plassbygd tett trapp av tre med vinylbelegg i trinn fra inngangsparti i underetasje og opp til restaurant i 1. etasje. Håndløpere langs trapperom.



Trapp opp til restaurant.



Trapp opp til restaurant.

### Kjøkkeninnredning

Enkel kjøkkeninnredning av MDF oppvaskkum, utslagsvask og overskap (vannskadet bunnplate m.m.).  
Benk av stål med oppvaskkum og utslagsvask.  
Kjøkkenbenk med skuffer.



Enkel kjøkkeninnredning.



Benk av stål.



Kjøkkenbenk.

### Piper/skorsteiner/ildsteder

Ingen.

### Sanitær primæranlegg

Enkel standard.

Vannledning av plast inn til stoppekran i kjeller.

Vannledninger av kobber, avløpsrør og sluker av plast, åpen og noe skjult installasjon.

12 toaletter. 1 urinaler. 10 servanter. 6 dusjer. 2 stålvasker (1 med fotocelle på blandebatteri).

Stålbenk/benk. 2 varmtvannsberedere (200 og 300 liter). 2 brannslanger.



Innvendig stoppekran og frakoblet vannledning.



Åpne vannledninger av kobber i kjeller (fagmessig lite pent lagt).



Dusj/wc i kjeller.



Felles toalett i romgang 1. etasje.



Dusj/wc på utleierom nr. 2.

### Ventilasjon



2 stk. avtrekkshefter av stål på kjøkken.

Ventilasjonsanlegg for restaurant.

Det bemerkes at ventilasjonsanlegg ikke har vært i bruk siden ca. 2010 og tilstand er således ukjent.



Ventilasjonsanlegg for restaurant (aggregat er montert i kjeller).



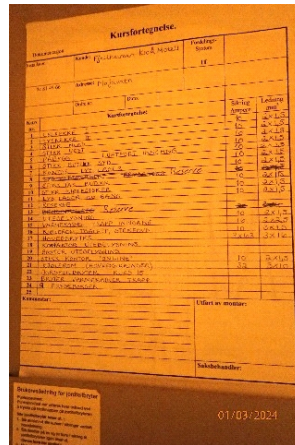
2 stk. avtrekkshefter av stål på kjøkken.

### Elektrisk anlegg

Adskilt el. anlegg mellom butikkdel og kro/restaurant. El. skap med strømmåler og skrusikringer og el. skap med sikringsautomater i underetasje. Utlagt strøm fra underetasje til utleiehytte. El. skap med sikringsautomater i 1. etasje. Som belysning er taklamper, spotter, armaturer med led og lysstoffrør. Det bemerkes at el. anlegg ikke er kontrollert ved takst, men ble sist overgått av lokalt eltilsyn den 24.09.2019 uten funn av feil som krevde videre oppfølging. De ble i rapporten til lokalt eltilsyn gitt en del generelle anbefalinger som opplyses å ha blitt ivarettatt av innleid elektrofirma.



El. skap i underetasje.




Kursfortegnelse

Utdanning	Navn	Prøvetid	Prøvetid
Elektronikk	1. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	2. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	3. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	4. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	5. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	6. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	7. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	8. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	9. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	10. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	11. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	12. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	13. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	14. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	15. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	16. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	17. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	18. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	19. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	20. Elektrisk anlegg	10	10

Kursfortegnelse.



El. tavle i underetasje.



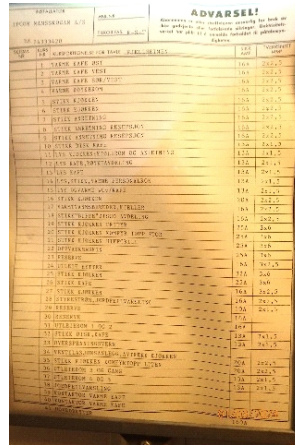
Kursfortegnelse

Utdanning	Navn	Prøvetid	Prøvetid
Elektronikk	1. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	2. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	3. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	4. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	5. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	6. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	7. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	8. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	9. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	10. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	11. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	12. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	13. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	14. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	15. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	16. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	17. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	18. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	19. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	20. Elektrisk anlegg	10	10

Kursfortegnelse.



El. hovedskap i 1. etasje.



Kursfortegnelse

Utdanning	Navn	Prøvetid	Prøvetid
Elektronikk	1. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	2. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	3. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	4. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	5. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	6. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	7. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	8. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	9. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	10. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	11. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	12. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	13. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	14. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	15. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	16. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	17. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	18. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	19. Elektrisk anlegg	10	10
Elektronikk	20. Elektrisk anlegg	10	10

Kursfortegnelse.

### Varmeanlegg

El. oppvarming.

Luft til luft varmepumpe med innedel på vegg i butikk (fra 2021) og i restaurant (ukjent tilstand). For øvrig el. panelovner.

Tidligere sentralfyr er frakoblet.

## Andre forhold:

<b>Standard</b>	Enkel standard.
<b>Tilstand</b>	Generelt etterslep på vedlikehold og noe gjenstående arbeider med ferdistillelse.
<b>Registrerte mangler ved befaring</b>	<p>Utvendig: Støpt trapp er skadd. Rullestolrampe er nedseget/noe skadd. På lecamur er det noe sprekker samt gjenstående arbeider med pussing, innpussing av vinduer/dører m.m. Hovedytterdør er slitt og noe skadd etter brekkverktøy fra innbrudd. Dører til innredet del er lavt montert i forhold til terreng. Dør helt i sør er dårlig og det er åpent mellom karm og murvegg. Søyler under terrasse (i front) er råteskadde og rekkverk på terrasse er løst/utpresset. Rekkverk er ikke ferdigstilt på trapp for vareinntak. Gjenstående arbeider med ferdigstillelse av arkutbygg i nord, kledning under raftekasser, beslag, takrenner og nedløpsrør. Takrenner er delvis skadde etter isdannelser vinterstid.</p> <p>Kyperom: Under utstikk mot nord. Er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst.</p> <p>Kjeller/underetasje: Uinnredet del: Ved befaring var det flere synlige mørke flekker på gulv mot yttervegger etter vanninntrengning, vann har også trengt inn ved ytterdør til kjeller. Noe saltutslag på vegger samt synlig vannskader i nedkant av utforet trevegg mot øst. Det var også muggdannelser på overflater etter å ha stått uten oppvarming i lange tider (det opplyses at overflater har blitt nedvasket med vann iblandet klorin for fjerning muggsporer etter at befaring ble utført). I sørlige del er det flere gjennomgående sprekker i yttervegger samt noe sprekker i støpt gulv (også noe sprekker i andre vegger). Himling er ikke underkledd og isolasjon mangler i deler av bjelkelag mot restaurant.</p> <p>Innredet del: I gang/trapperom er gulvbelegg slitt. I butikkdel er himlingsplater i nordøstre del skadde/dels fjernet. Gjenstående arbeider med ferdigstillelse av påbegynte arbeider.</p> <p>1. etasje: I restaurant er gulvbelegg skadd/løstnet i skjøter og teppebelegg er slitt. Veggtapecer er noe skadd. Synlige merker i himling over ark etter lekkasje fra yttertak. Synlige merker på vegger etter tidligere påkjørsel av bæresøyler for takoverbygg. På herre wc og dame wc er laminatgulv utsvelt, himlingsplater er fuktskader og rundt avtrekksventiler (skyldes kondens fra avtrekkskanal). På herre wc er også dørblad skadd. På kjøkken er gulvbelegg slitt, veggplater er utsvelt rundt oppvaskbenk og fastmontert innredning er moden for utskiftning. På kjølerom er gulv slitt, i himling er det noe løstnet maling samt vannskade etter kondens fra kjølevift. I gang/bod er gulvbelegg slitt og listverk mangler i tak. På kontor er parkettgulv slitt. På personal wc er dørblad og toalett skadd og gulvbelegg er slitt. I korridor er gulvbelegg slitt/blæret. På handicap wc er laminatgulv utsvelt og himlingsplater noe nedpresset. I forgang til rom er gulvbelegg slitt, synlig kul i vegg, svell i panelt himling og el. panelovn mangler. På felles dusj/wc er gulvbelegg slitt og sprukket samt noe kondensskader på himlingsplater. På utleierom nr. 1 er laminatgulv noe utsvelt. På dusj/wc er gulvbelegg utett rundt sluk, på vegger er vinyltapet utett i nedkant, himlingsplater er noe kondensskadd og dør er oppripet. På utleierom nr. 2 er laminatgulv noe utsvelt. På dusj/wc er gulvbelegg skadd i våtsone, på vegger er vinyltapet utett i nedkant og himlingsplater er noe kondensskadd. På utleierom nr. 3 er det på dusj/wc utett mellom gulvbelegg/sluk, uttetheter mellom vinyltapet på vegg og dør til dusj/wc går tregt. På utleierom nr. 4 er himlingsplater noe skadd og gulvbelegg på dusj/wc er sprukket mot dørterskel. På utleierom nr. 5 er laminatgulv utsvelt, veggtapecer er skadd og på wc er det kun kaldt vann til servant.</p> <p>Kaldloft (over hele 1. etasje): Det er vanskelig tilkomst for kaldloft, er således ikke befart.</p>

I følge opplysninger fra eier er det bare delvis montert forenklet undertak. Det har tidligere vært noe lekkasje fra yttertak og det bemerkes at kaldloft anbefales undersøkes nærmere.

#### Generelt:

Noe varierende gulvhøyder, knirk i gulv samt generelle skjevheter i gulv, vegger og tak. Synlige skjevheter i gulv/tak mellom eldre del og tilbygget del i restaurant samt i tak på frokostsal.

Noe gjenstående listverksarbeider.

Ingen kasser over takmonterte downlights mot kaldloft. Kasser skal være montert for å opprettholde dampsperran samt stoppe varmetap til kaldloft, det opplyses å være mye isdannelse på yttertak.

Bygningen er generelt slitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Grunnet mangelfull tetting av bygget må det påregnes å være skader etter mus/smågnagere.

Ved befaringen var vann avstengt og det er således ikke kjent og vannrør, blandebatterier, toaletter og varmtvannsbereidere har fått skader etter å ha vært uten oppvarming.

Ved befaring var det snø på terreng, mot kjellermur, mot deler av bordkledning og på yttertak - noe som medførte begrenset mulighet for kontroll.

### 3.4.2 Vertikaldelt hytte (2 enheter).

#### Bygningsdata



Byggeår: 2012 Kilde: Tidligere eier.

Anvendelse: Tidligere brukt til utleie ved drift av veikroen.

01/03/2024

#### Arealer:

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Kommentar
1. etasje - nordre del	36	32	Vindfang, oppholdsrom/kjøkkenkrok, dusj/wc og 2 soverom.
1. etasje - sørlige del	36	32	Vindfang, oppholdsrom/kjøkkenkrok, dusj/wc og 2 soverom.
Sum bygning:	72	64	

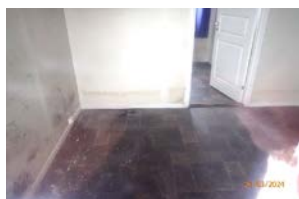
#### Konstruksjoner og innvendige forhold:

##### Bygning generelt

###### Generelt:

Fundamentert på ringmur av betong. Kryperom under hele hytta (ingen adkomst for kontroll).

Isolert trebjelkelag som gulv med innvendige overflater av vinylbelegg. Yttervegger av isolert bindingsverk, kledd utvendig med villmarkspanel og innvendig med malte plater samt noe vinyltapet. Isolert etasjeskille mot kaldloft med himling av malte plater. Som yttertak er rebruk av tidligere ståltakkonstruksjon etter tak over demonterte bensinpumper. Innlagt el. åpen installasjon, el. panelovn som oppvarming, utelys m.m. Vinduer av tre med 2 og 3-lags glass. Malte ytterdører (beslag mangler i nedkant) og formpressede innerdører av MDF. Små kjøkkeninnredninger med overskap av finer/laminat med malte fronter samt benkeplater av stål med oppvaskkum. På dusj/wc er innmontert dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant med underskap. Trapp/terrasse foran innganger på ca. 4 m<sup>2</sup> med takoverbygg på indre del (er intrukket).



Nordre del, bilde tatt gjennom vindu for oppholdsrom.



Sørlige del, bilde tatt gjennom vindu for vindfang.

## Andre forhold:

<b>Standard</b>	Enkel standard.
<b>Registrerte mangler ved befaring</b>	<p>Hytta er ikke omsøkt ved kommunen og i følge kartskisse er hytte oppført utenfor tomtegrense (forutsettes i denne takst at dette kan ordnes opp i).</p> <p>I en tidligere takst fra 2013 var det beskrevet følgende mangler: Utvendig er det mangelfullt tettet i mellom stående bordkledning og liggende bordkledning i gavlvegger. Musesperre mangler i nedkant av bordkledning samt at kledning ikke er renskåret. Insektsnett er ikke montert under takuttrekk og raftekasser. Undertak er ikke montert (er viktig for å stoppe fukt ved kondensering). Gjenstående arbeider med montering av takrenner og nedløpsrør. På tak er det synlig skade på decraplate ved sørvestre hjørne. Vindskibord er dårlige i ender. Enkelte vinduer er av eldre dato og har punkterte glass (1 nytt glass er også bristet). På sørlige utleiedel går ytterdør tregt (kan skyldes telebevegelser) samt sprekk i mellom yttervegg og skillevegg i vindfang. Innvendige dører går også noe tregt. Feil fall på badegulv mot sluk. Nordre utleiedel var låst ved befaring, er således kun besiktiget via innsyn fra vinduer. Skader i isolasjon etter mus må påregnes.</p> <p>Ved befaring den 01.03.2024 var det det ikke tilrettelagt for adkomst innvendig og utvendig var det snø inntil vegger og på tak. I følge opplysninger er det ikke gjort noe utbedringer er siden tidligere takst i 2013. Det opplyses å være en større vannskade i nordre del og ved innsyn gjennom vindu til oppholdsrom er det synlige vann- og muggskader på gulv, vegger og himling.</p>
<b>Vedlikehold</b>	<p>Mangelfullt, stort rehabiliteringsbehov.</p> <p>Stort vedlikeholdsbehov utvendig og innvendig.</p>

## 4 Verdigrunnlag

### 4.1 Utleiekontrakter og ledige lokaler

#### Leiekontrakter/markedsleie:

Bygning/areal	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Tidligere veikro med overnatting og butikk</b>											
-Butikk/forretningslokale											
Ingen utleie, leie er stipulert	Underetasje	219 m <sup>2</sup>						450	98 550	6/2024	100
<b>-Uinnredet areal, er ikke egnet for bruk/utleie</b>											
Ingen utleie, leie er stipulert	Kjeller	215 m <sup>2</sup>								6/2024	100
<b>-Veikrodrift med restaurant og romutleie</b>											
Ingen utleie, leie er stipulert	1. etasje	423 m <sup>2</sup>						750	317 250	6/2024	100
Sum:									415 800		
<b>Total:</b>									<b>415 800</b>		

#### Bransjer/leiekontrakter:

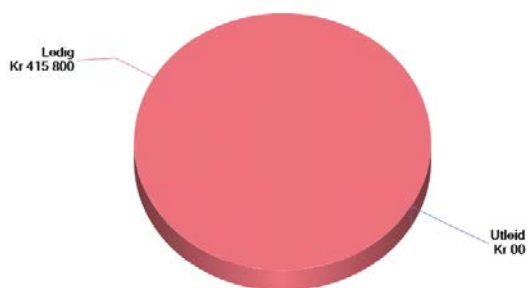
Bygning/bransje	Etg.	Antall	Pris pr år	Enh.pris	Leie f.o.m. mnd/år	Opphør mnd/år	Reg %	Markedsleie pris	Pris pr år	Markedsleie f.o.m. mnd/år	Reg %
<b>Tidligere veikro med overnatting og butikk</b>											
-Ledig											
Ingen utleie, leie er stipulert	1. etasje	423 m <sup>2</sup>						750	317 250	6/2024	100
Ingen utleie, leie er stipulert	Kjeller	215 m <sup>2</sup>								6/2024	100
Ingen utleie, leie er stipulert	Underetasje	219 m <sup>2</sup>						450	98 550	6/2024	100
Sum:									415 800		
<b>Total:</b>									<b>415 800</b>		

#### Utleiekontrakter og ledige lokaler

Utleide og ledige arealer



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



## 4.2 Inntekter/kostnader

<b>Inntekter</b>						
Arealtype	Kontrakter			Markedsleie		
	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Pris/år	m <sup>2</sup>	Kr./m <sup>2</sup>	Markedsleie pr år
Butikk/forretningslokale				219	450	98 550
Uinnredet areal, er ikke egnet for bruk/utleie				215		
Veikrodrift med restaurant og romutleie				423	750	317 250
<b>Sum</b>				<b>857</b>		<b>415 800</b>

<b>Inntektsoverskudd</b>			
Inntekter (overført)			<b>415 800</b>
Tap ved ledighet, %			
Normale eierkostnader, årlig			
Kommunale avgifter og eiendomsskatt (Opplyst ved kommunen pr. tf.)		19 075	
Forsikring av bygning (Opplyst av eier)		13 273	
Renovasjon (Går på drift)			
Internett/tv (Stip.)		8 000	
Stipulerte kostnader ved nødvendig vedlikehold og administrasjon (varierer fra år til år)		100 000	140 348
<b>Eiendommens inntektsoverskudd</b>			<b>275 452</b>

## 5 Verdisetting

### 5.1 Tomteverdi

#### Verdi tomt

##### Tomteareal

Tomteareal, overført fra matrikkeldata: 3 050,4 m<sup>2</sup>

Sum areal: 3 050,4 m<sup>2</sup>

##### Verdi tomt

Ansatt verdi tomt: 450 000

Verdi tomt: 450 000

### 5.2 Teknisk verdi

#### Tidligere veikro med overnatting og butikk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 15 300 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 8 900 000

**Sum teknisk verdi – Tidligere veikro med overnatting og butikk 6 400 000**

#### Vertikaldelt hytte (2 enheter).

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 1 500 000

Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) 1 100 000

**Sum teknisk verdi – Vertikaldelt hytte (2 enheter). 400 000**

**Sum teknisk verdi bygninger 6 800 000**

## 5.3 Nettokapitalisering

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

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,75 %</b>
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	4,00 %
Renteglidning	1,25 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>11,00 %</b>

### Beregning av kapitalisert verdi

Eiendommens inntektsoverskudd (overført fra inntekter/kostnader)		275 452
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi,		
beregnet av inntektsoverskuddet (Kr. 275 452 ) når realrenten er 11,00%		2 504 109
Korreksjon: Det stipuleres inn et engangsfradrag for de mest nødvendige kostnader med utbedringer og innkjøp for å kunne starte opp med drift.	-1 500 000	-1 500 000
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi:		1 004 109
Eiendommens forrentningsverdi som grunnlag for salgsverdi (avrundet):		<b>1 000 000</b>

## 5.4 Kontantstrømsanalyse

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

### Forutsetninger

Effektiv risikofri rente:	3,75 %
- Inflasjon:	2,00 %
<b>Realrente, avrundet:</b>	<b>1,75 %</b>
Objektrisiko	2,00 %
Markedsrisiko	2,00 %
Eiendomsrisiko	4,00 %
Renteglidning	1,25 %
<b>Realavkastningskrav:</b>	<b>11,00 %</b>

### Kontantstrømanalyse

Normale eierkostnader:	140 348	Fra nettokap.	Analyse f.o.m.:	
Realavkastningskrav:	11,00 %		År:	2024
Inflasjon:	2,00 %		Måned:	6
Diskontert rente:	13,00 %		Antall år:	10
Inntektsutvikling:	2,50 %			
Kostnadsutvikling:	2,50 %			
Generell ledighet:	0,0 %	F.o.m. år: 2024		



År	Leieinntekter	Normale eierkostn.	Spesiell kostn.	Generell ledighet	Endring likviditet	Nåverdi
2024	242 550	81 870			160 680	160 680
2025	426 195	143 857			282 338	249 857
2026	436 850	147 453			289 397	226 640
2027	447 771	151 139			296 632	205 581
2028	458 965	154 918			304 047	186 478
2029	470 440	158 791			311 649	169 150
2030	482 201	162 761			319 440	153 433
2031	494 256	166 830			327 426	139 176
2032	506 612	171 000			335 612	126 244
2033	519 277	175 275			344 002	114 513
2034	221 775	74 857			146 917	43 280
<b>Nåverdi av resultat, sum:</b>						<b>1 775 032</b>

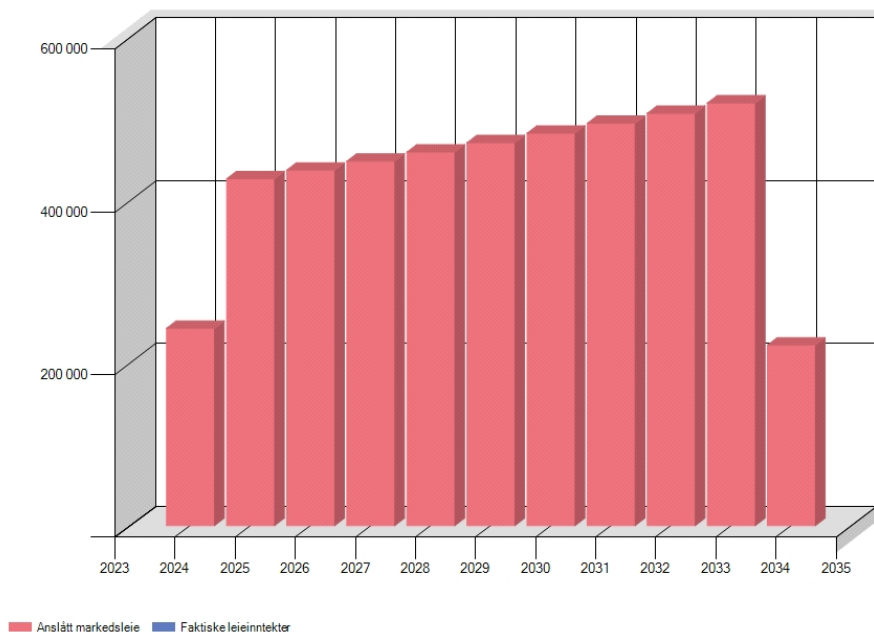
Restverdi, fra endring likviditet siste hele år:  
 Nåverdi av restverdi:  
 Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi:

Estimert	Kalkulert
	3 205 471
	<b>944 295</b>
<b>1 775 032</b>	<b>2 719 326</b>

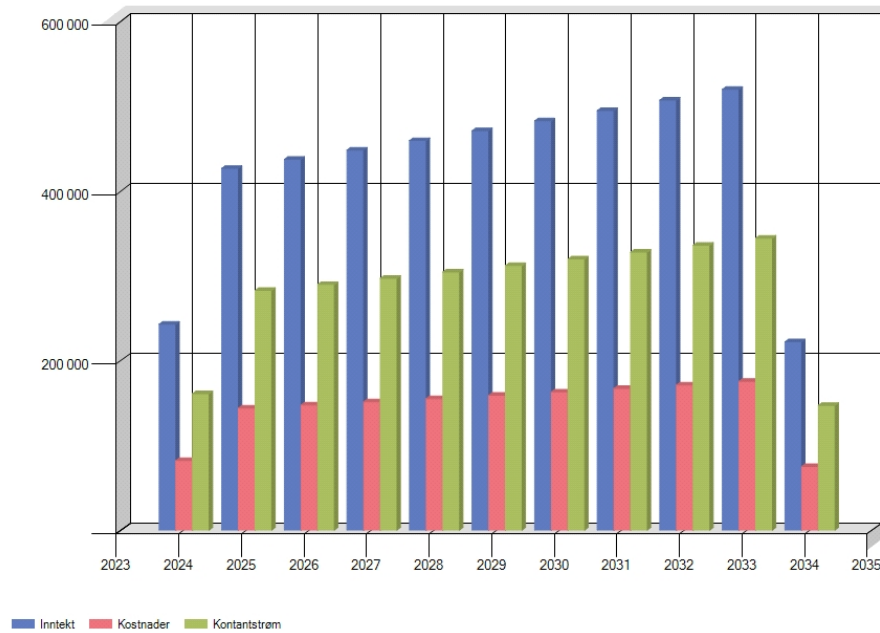
Korreksjoner med engangsbetøp for utbyggingspotensiale etc.

<b>Nåverdi inkludert nåverdi av restverdi (inkl. event. korreksjoner):</b>	<b>1 775 032</b>	<b>2 719 326</b>
--	------------------	------------------

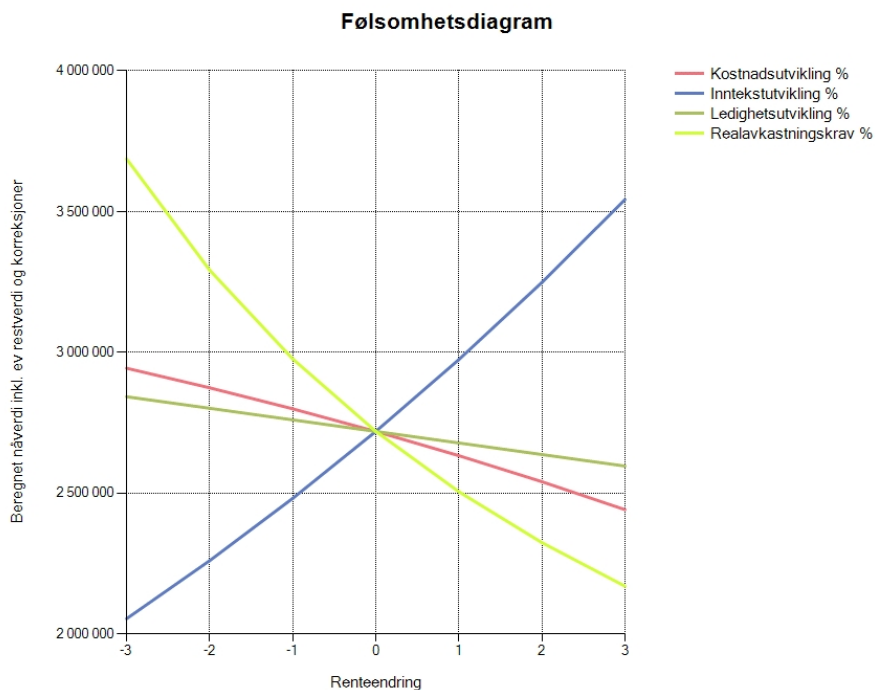
Leieinntekter og anslått markedsleie



### Inntekter, kostnader og kontantstrøm



## 5.5 Følsomhetsanalyse



Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 26.03.2024 kl. 08.16  
Oppdatert per: 26.03.2024 kl. 08.15

Kommune: 1825 GRANE  
Gnr: 68 Enr: 21

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/459825-1/200 23.04.2019 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOR 170 000 BJELLAND EYV OLSEN F.NR: <del>900000</del> HOVD ARMAND MARGIDO F.NR: <del>900000</del> GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
---------------------------------------	---	----------------------------

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller for eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutur eldre enn festekontrakten.

1946/360-1/71 25.04.1946	BESTEELSE OM VANNLEDN. NSBs betingelser vedtas
1950/857-1/71 22.05.1950	BESTEELSE OM VANNLEDN. Vegvesenets betingelser vedtatt
1996/1583-1/71 09.04.1996	ERKLÆRING/AVTALE Vegvesenets betingelser vedtatt Plassering av lagertanker for drivstoff.

### GRUNNDATA

1946/221-1/71 14.03.1946	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1825 GNR:63 ENR:9
-----------------------------	---

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

## Norsk Takst

## Informasjon

## Fjellvegen 1 B, 8685 TROFORS

### 1825-63/21/0/0

## Egenskaper

Selveier Næring	
Selveier tomt	956,4 m <sup>2</sup>
Byggeår	1997
P-rom	- m <sup>2</sup>
BRA	- m <sup>2</sup>
BTA	- m <sup>2</sup>
Etasjer	2
Soverom	



## Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

## Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant. Verditakst	Fellesgj.	m <sup>2</sup> -pris	Oms.hast.	Megler
<sup>1</sup> Næring	23.04.2019		23.04.2019	170 000					
<sup>2</sup> Næring	06.06.2014		06.06.2014	1 250 000					
<sup>3</sup> Boligtomt	25.11.1994		25.11.1994	500 000					

<sup>1</sup> Omsetningen gjelder 4 eiendommer og bør ikke hensyntas som et reelt markedssalg

<sup>2</sup> Tinglysningen er registrert som tvangssalg

<sup>3</sup> Tomtepris, men prisen gjelder 2 eiendommer

## Eiendom

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Bruksnavn	HEIMSTAD	Areal	956,4 m <sup>2</sup>
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	14.03.1946	Sist omsatt	23.04.2019
Antall teiger	1	Kjøpesum	170 000
Antall bygninger	1	Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser	2	Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	1

## Adresser

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

### Fjellvegen 1 B

Adresstype	Gateadresse	Grunnkrets	Majavatn
Alternativ adresse		Valgkrets	GRANE
Tetthet	Spredd	Skolekrets	Majavatn/Kappfjelli
Kirkesogn	Grane		

Adresstype	Matrikeladresse	Grunnkrets	Majavatn
Alternativ adresse	Majavatn	Valgkrets	GRANE
Tetthet	Spredd	Skolekrets	Majavatn/Kappfjelli
Kirkesogn	Grane		

## Bygninger

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

### Butikk/forretningsbygning

Bygningstype	Butikk/forretningsbygning	Godkjent dato	15.02.1995
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	01.07.1995
Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk dato	01.09.1997
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	873 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	873 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

### Butikk/forretningsbygning

Bygningstype	Butikk/forretningsbygning	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Tatt i bruk	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg	Ombygging	Bruksareal totalt	0 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

**Annen lagerbygning**

Bygningstype	Annen lagerbygning	Godkjent dato	
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	
Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk dato	
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	0 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning		Bruksareal annet	0 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

**Camping/utleiehytte**

Bygningstype	Camping/utleiehytte	Godkjent dato	07.09.1994
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	07.09.1994
Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Tatt i bruk dato	07.09.1994
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	22 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	22 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

**Camping/utleiehytte**

Bygningstype	Camping/utleiehytte	Godkjent dato	09.09.1999
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	09.09.1999
Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Tatt i bruk dato	09.09.1999
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	33 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	33 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

**Camping/utleiehytte**

Bygningstype	Camping/utleiehytte	Godkjent dato	09.09.1999
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igangsatt dato	09.09.1999
Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Tatt i bruk dato	09.09.1999
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	33 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	33 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

**Camping/utleiehytte**

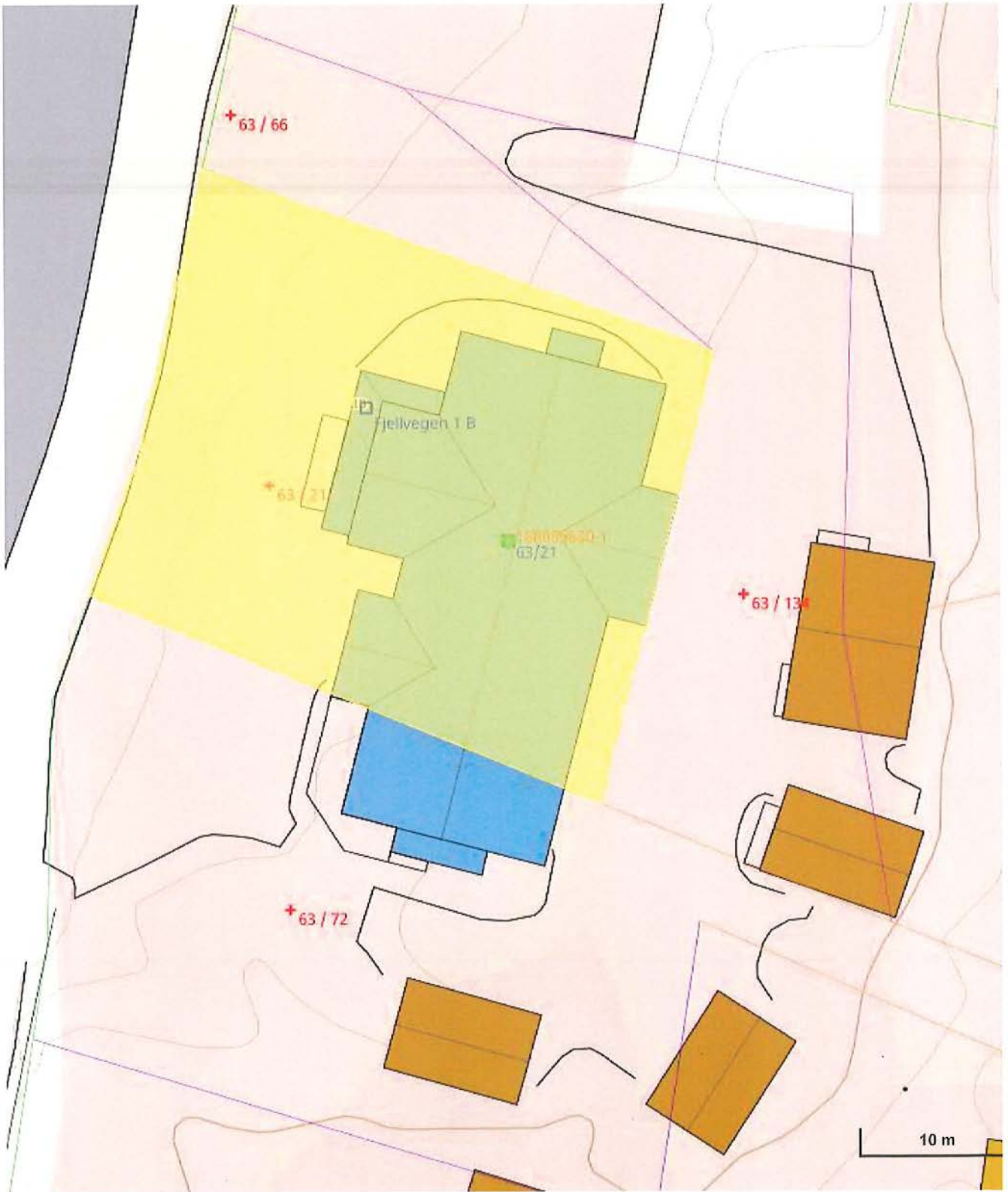
Bygningstype	Camping/utleiehytte	Godkjent dato	09.09.1999
Bygningsstatus	Bygning revet/brent	Igang satt dato	09.09.1999
Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet	Tatt i bruk dato	09.09.1999
Påbygg/tilbygg		Bruksareal totalt	33 m2
Antall etasjer	0	Primært bruksareal	- m2
Antall boliger	0	Bruksareal bolig	0 m2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	Bruksareal annet	33 m2
Oppvarming			
Antall bad			
Antall WC			

**Hjemmelshavere**

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
EVY OLSEN BJELLAND	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver
ARMAND MARGIDO HOVD	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver





Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 26.03.2024 kl. 08.13  
Oppdatert per: 26.03.2024 kl. 08.13

Kommune: 1825 GRANE  
Gnr: 63 Enr: 66

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/459825-1/200 23.04.2019 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDETLAG: NOK 170 000 EJELLAND EIVY OLSEN F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1/2 HOVD ARMAND MARGIDO F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1/2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
---------------------------------------	--

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutetter tinglyst på hovedbruket/avgiverieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgiverieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutetter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelse registrert

### GRUNNDATA

1960/2814-1/71 24.10.1960	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1825 GNR:63 ENR:9
------------------------------	---

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

## Norsk Takst

## Informasjon

1825-63/66/0/0, 8680 TROFORS

1825-63/66/0/0

## Egenskaper

Selveier Ubebygd	
Selveier tomt	204,4 m <sup>2</sup>
Byggeår	
P-rom	- m <sup>2</sup>
BRA	- m <sup>2</sup>
BTA	- m <sup>2</sup>
Etasjer	
Soverom	



## Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

## Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant. Verditakst	Fellesgj.	m <sup>2</sup> -pris	Oms.hast.	Megler
<sup>1</sup> Boligtomt	23.04.2019		23.04.2019	170 000					
<sup>2</sup> Boligtomt	06.06.2014		06.06.2014	1 250 000					
<sup>3</sup> Boligtomt	25.11.1994		25.11.1994	500 000					

<sup>1</sup> Tomtepris, men prisen gjelder 4 eiendommer<sup>2</sup> Tinglysningen er registrert som tvangssalg<sup>3</sup> Tomtepris, men prisen gjelder 2 eiendommer

## Eiendom

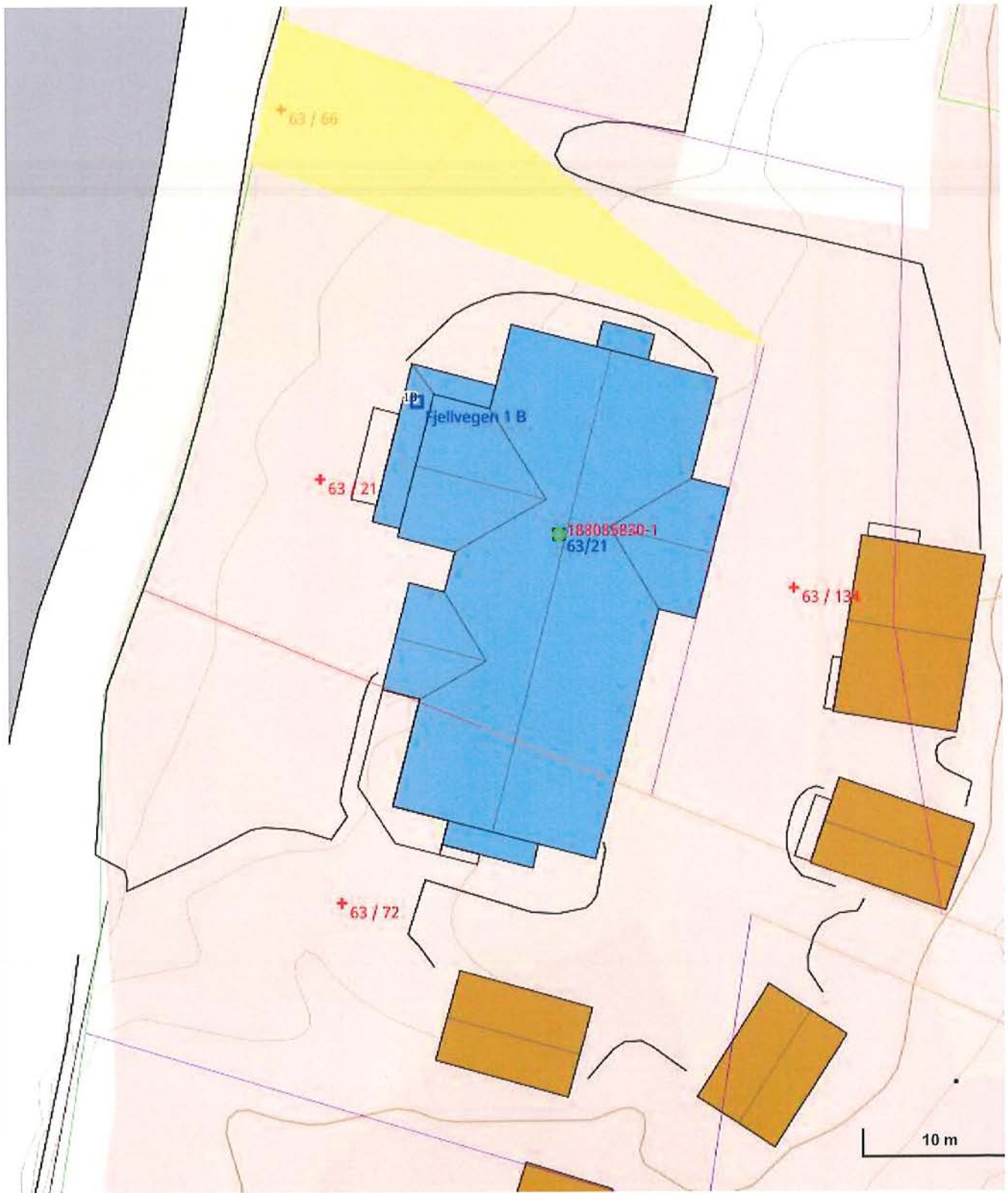
Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Bruksnavn	HEIMSTAD II	Areal	204,4 m <sup>2</sup>
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	24.10.1960	Sist omsatt	23.04.2019
Antall telger	1	Kjøpesum	170 000
Antall bygninger		Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser		Tinglyst	J
Samelebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	0

## Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
EVY OLSEN BJELLAND	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver
ARMAND MARGIDO HOVD	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver



## Skylddelingsforretning

Fre dag, den 21. oktober 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Fagerland  
g.-nr. 63 br.-nr. 9 av skyld mark 0,10 i Grane  
herred. Forretningen er forlangt av Lina Nilsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>

Mennsopptegnelse legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn  
Alle mennene har tidligere gitt forsikring som skjønnsmenn.

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Som selger: Lina Nilsen. Som kjøper:  
Fridtjof Sved.

Mennene valte til formann Kr. Ervik

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.) Areal: Dyrket jord - dekar, naturlig eng og kulturbeite - dekar, produktiv skog - dekar, annet areal 0,294 dekar. I alt 0,294 dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup> Grensen begynner ved det nordøstre hjørnet av kjøperens eiendom Heimstad-g.nr. 63 b.nr. 21-med merket X i nedsatt stein. Følger derfra den gamle grenselinje på 37 m i vestlig retning til det tidligere avsatte merket. Går herfra i nordlig retning i en rett linje på 9 m til merket X i nedsatt stein. Vinkler så i østlig retning i en rett linje på 20 m til nedsatt stein merket X. Herfra i sydøstlig retning i en linje på 22 m til utgangspunktet.

<sup>1)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning  
den 19  
N.N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

<sup>4)</sup> Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).  
<sup>5)</sup> So skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? Nei.

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? Nei.

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821? Nei.

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de<sup>II</sup> fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,10 som før.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 31 dekar, naturlig eng og kulturbeite - dekar, produktiv skog 200 dekar, annet areal 369 dekar.

I alt 600 dekar.

De<sup>II</sup> fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> Heimstad II

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kr. Ervik skal besørge forretningen ~~for~~ (sendt) til tinglysing.

Kr. Ervik

Ahilda Sørvalis Emil Holmås

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).



Går til ..... jordstyre.<sup>1)</sup>

Jordstyrets uttalelse:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

..... den ..... 19.....

.....  
formann  
.....  
sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....  
.....  
.....  
.....

..... den ..... 19.....

.....  
formann  
.....  
fylkeslandbruksjef

Antatt til tinglysing ..... den ..... 19.....

Tinglyst ved Dok. nr. 2814 19 60 dagbokført 24/10, 27/11-60

Alstadsing sorennskriverembete

De M fraskilte del har fått b.nr. 63 b.nr. 66. Hanning  
(2. del. s. 1. del.)  
for tinglysing kr. ....



Rekl. forfatter: Alstadsing  
Sorennskriveren  
6 m

<sup>1)</sup> Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 26.03.2024 kl. 08.17  
Oppdatert per: 26.03.2024 kl. 08.16

Kommune: 1825 GRANE  
Gnr: 63 Enr: 72

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/459825-1/200 23.04.2019 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 170 000 EJELLAND EIVY OLSEN F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1/2 HOVD ARMAND MARGIDO F.NR: [REDACTED] IDEELL: 1/2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
---------------------------------------	--

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Serwitutter tinglyst på hovedbruket/avgiverseiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgiverseiendommen. For festenummer gjelder dette serwitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

### GRUNNDATA

1962/3417-1/71 15.09.1962	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1825 GNR:63 ENR:13
------------------------------	--

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

## Norsk Takst

## Informasjon

1825-63/72/0/0, 8680 TROFORS

1825-63/72/0/0

## Egenskaper

Selveier Ubebygde	
Selveier tomt	1273,5 m <sup>2</sup>
Byggeår	
P-rom	- m <sup>2</sup>
BRA	- m <sup>2</sup>
BTA	- m <sup>2</sup>
Etasjer	
Soverom	



## Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

## Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant.	Verditakst	Fellesgj.	m <sup>2</sup> -pris	Oms.hast.	Megler
<sup>1</sup> Boligtomt	23.04.2019		23.04.2019	170 000						
<sup>2</sup> Boligtomt	24.02.2014		24.02.2014	1 000						

<sup>1</sup> Tomtepris, men prisen gjelder 4 eiendommer<sup>2</sup> Tomtepris

## Eiendom

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Bruksnavn	HEIMLY	Areal	1273,5 m <sup>2</sup>
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	15.09.1962	Sist omsatt	23.04.2019
Antall teiger	1	Kjøpesum	170 000
Antall bygninger		Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser		Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	0

## Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
EVY OLSEN BJELLAND	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver
ARMAND MARGIDO HOVD	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver





Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1825 - GRANE

Gårdsnummer: 63

Bruksnummer: 72

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.02.2013 kl. 11:17

Produsert av: Tom Roger Markås

Attestert av: Grane kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.matrikkelen.no/matrikelbrev](http://www.matrikkelen.no/matrikelbrev)

### Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: HEIMLY  
Etableringsdato: 15.09.1962  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

### Eierforhold

#### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		081037	DANIELSEN MARTA		BERJAFLOTVEGEN 6 5750 ODDA	1 / 3
Hjemmelshaver		101073	DANIELSEN OVE INGEMAR B		RAGDEVEGEN 12 5750 ODDA	1 / 12
Hjemmelshaver		100376	DANIELSEN RUNE		KATTUGLEBROTET 20 5099 BERGEN	1 / 12
Hjemmelshaver		270927	TØNSBERG OLAUG	H0101	ÅSLIVEIEN 7 1178 OSLO	1 / 2

### Forretninger

#### Forretningstype

Skylddeling

#### Arsak til feilretting

15.09.1962

#### Tinglysingsstatus

Rolle  
Avgiver  
Mottaker

Matrikkelenhet  
63/13  
63/72

Arealending  
0  
0

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 26.03.2024 kl. 09.18  
Oppdatert per: 26.03.2024 kl. 09.18

Kommune: 1825 GRANE  
Gnr: 63 Bnr: 134

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/459825-1/200 23.04.2019 21.00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDETLAG: NOK 170 000 EJELLAND EVY OLSEN F.NR: [REDACTED] HOVD ARMAND MARGIDO F.NR: [REDACTED] GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE	IDEELL: 1/2 IDEELL: 1/2
---------------------------------------	---	----------------------------

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

### GRUNNDATA

1976/3187-1/71 22.06.1976	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETET FRA: KNR:1825 GNR:63 ENR:9
1979/931-1/71 09.02.1979	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:1825 GNR:63 ENR:149

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



## Norsk Takst

## Informasjon

1825-63/134/0/0, 8680 TROFORS

1825-63/134/0/0

## Egenskaper

Selveier Ubebygd	
Selveier tomt	616,1 m <sup>2</sup>
Byggeår	
P-rom	- m <sup>2</sup>
BRA	- m <sup>2</sup>
BTA	- m <sup>2</sup>
Etasjer	
Soverom	



## Nabolagsinformasjon

Offentlig transport	
Barnehager innenfor m	0
Nærmeste dagligvare	
Barnefamilier i grunnkretsen	

## Salgshistorikk

Boligtype	Registrert	Solgt	Tinglyst	Pris	Prisant. Verditakst	Fellesgj.	m <sup>2</sup> -pris	Oms.hast.	Megler
<sup>1</sup> Boligtomt	23.04.2019		23.04.2019	170 000					
<sup>2</sup> Boligtomt	06.06.2014		06.06.2014	1 250 000					
<sup>3</sup> Boligtomt	25.11.1994		25.11.1994	3 000					

<sup>1</sup> Tomtepris, men prisen gjelder 4 eiendommer<sup>2</sup> Tinglysningen er registrert som tvangssalg<sup>3</sup> Tomtepris

## Eiendom

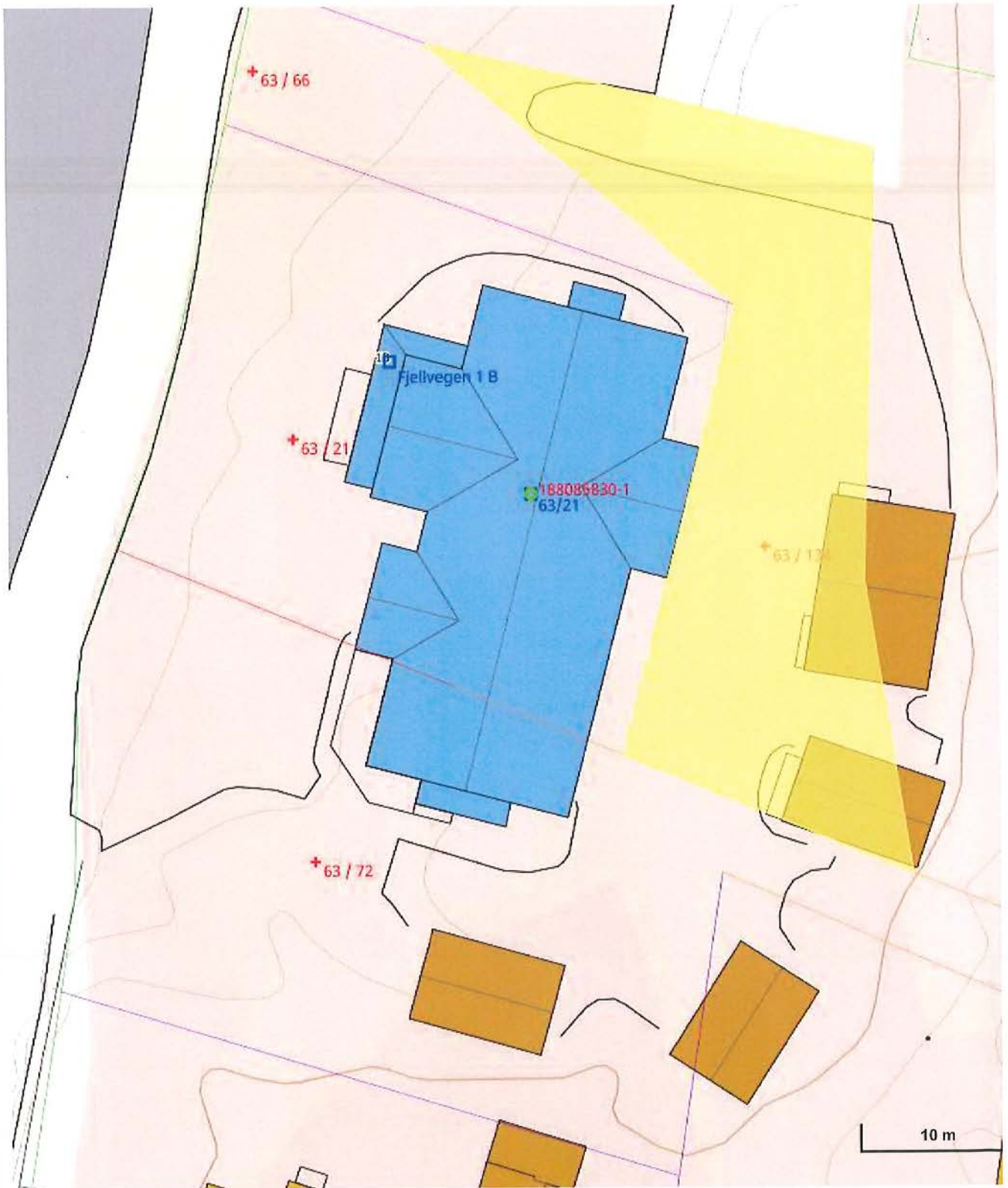
Kilde: Kartverket per 28.09.2023

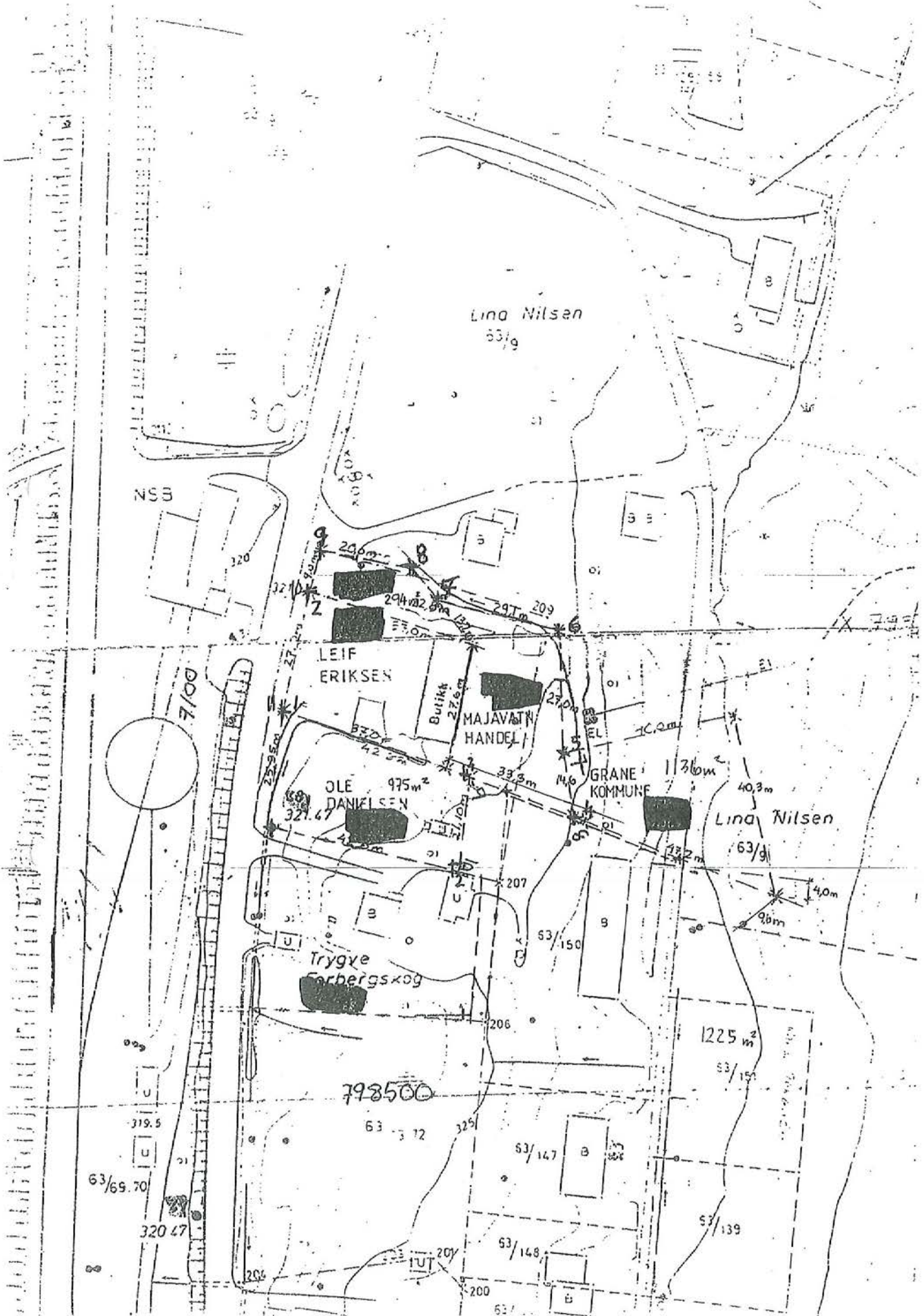
Bruksnavn	HEIMSTAD I	Areal	616,1 m <sup>2</sup>
Bruk av grunn		Kilde	Beregnet areal
Eiendomstype	Matrikkelenhet	Oppdatert	
Etablert dato	22.06.1976	Sist omsatt	23.04.2019
Antall teiger	1	Kjøpesum	170 000
Antall bygninger		Omsetningstype	Fritt salg
Antall adresser		Tinglyst	J
Sameiebrøk	0 / 0	Bygning på eiendom	0

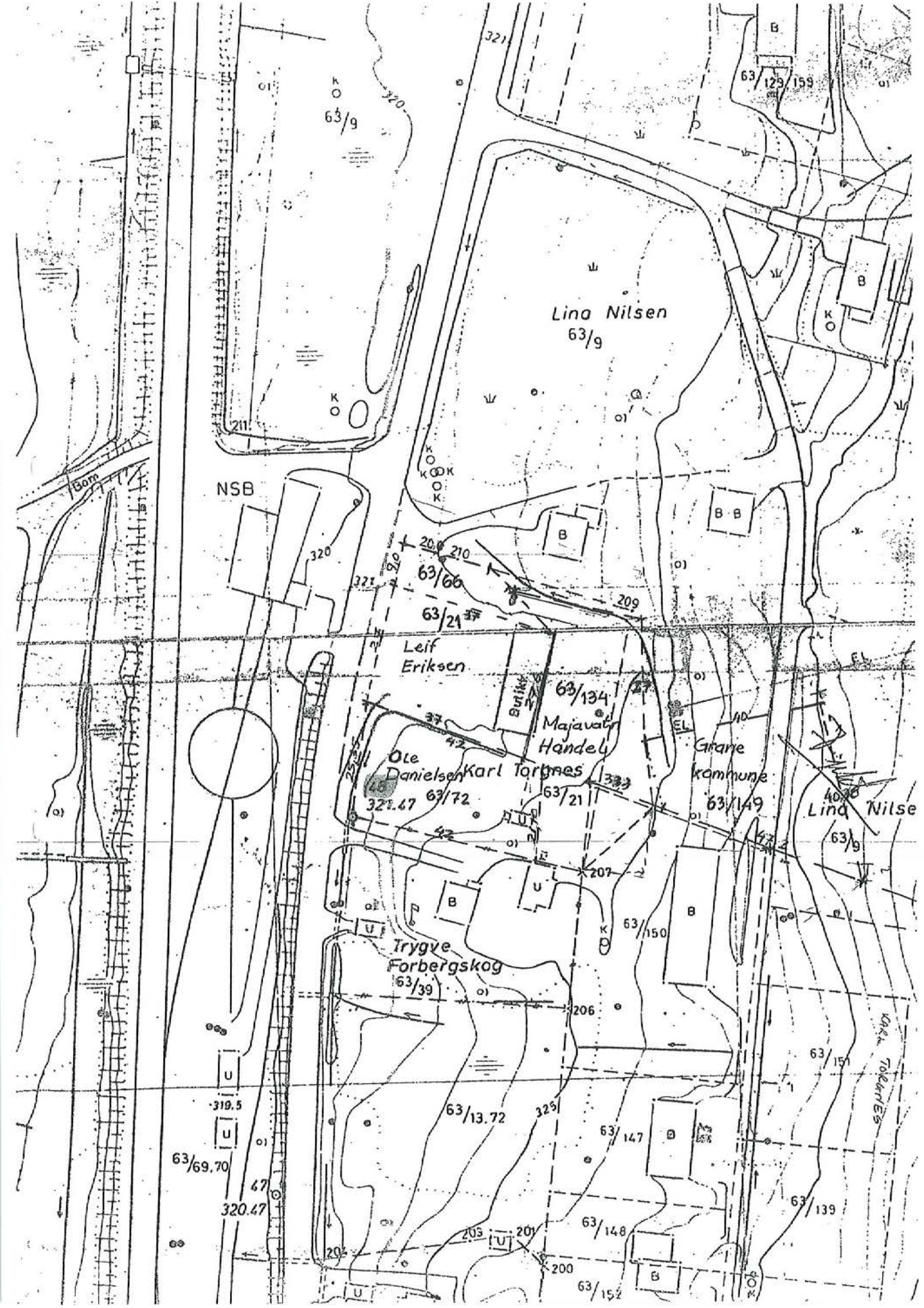
## Hjemmelshavere

Kilde: Kartverket per 28.09.2023

Navn	Adresse	Postnr	Poststed	Andel	Rolle
EVY OLSEN BJELLAND	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver
ARMAND MARGIDO HOVD	POSTBOKS 1010	8809	SANDNESSJ ØEN	1/2	Hjemmelshaver







# FERDIGATTEST

Etter Plan- og bygningsloven  
av 14.06.85. § 99 nr. 1.

For: **GRANE KOMMUNE**

Jnr. 99000435 Saksid. 221

Ark.nr. 63/21

Side 1 av 1

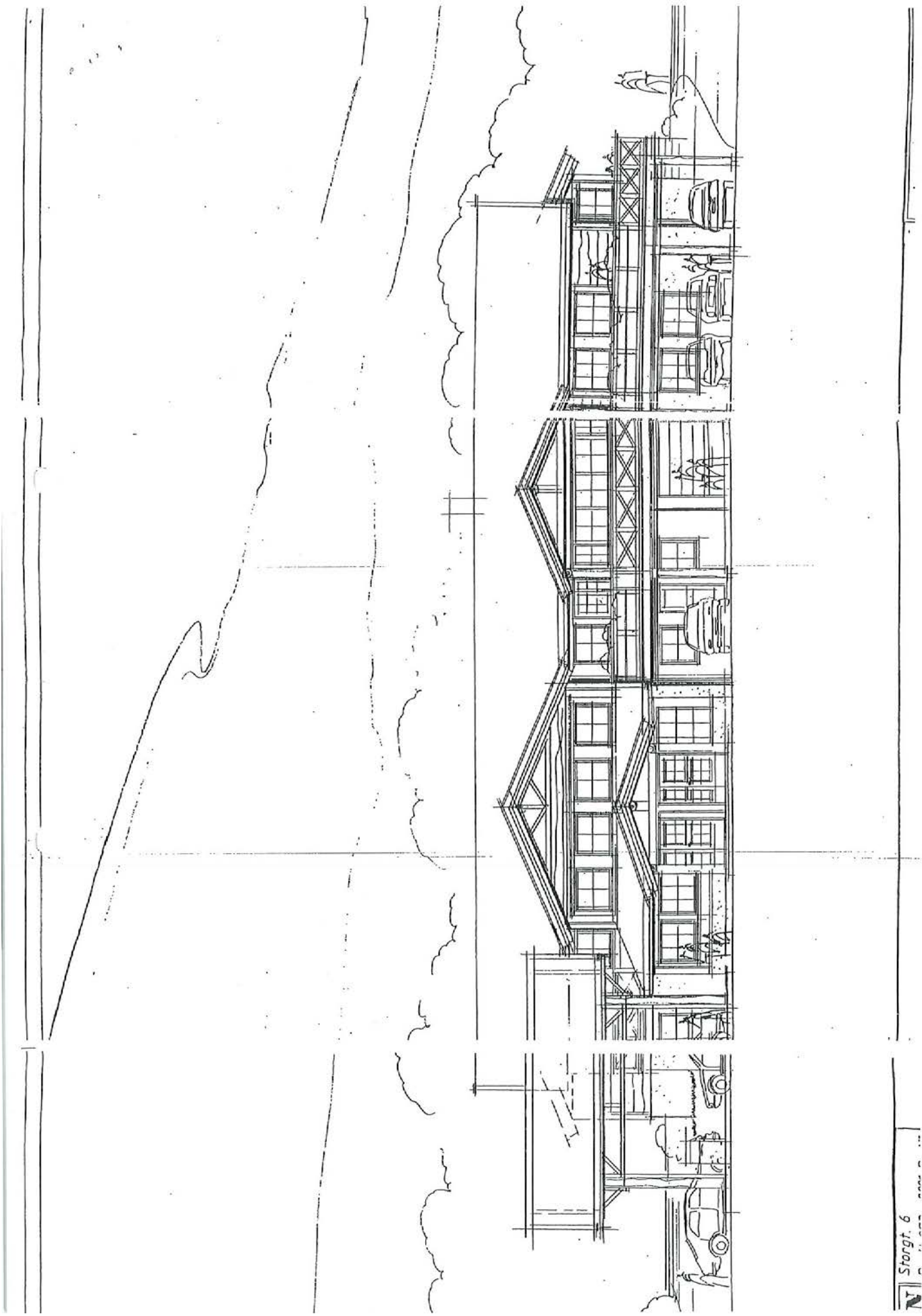
<b>Anmelder:</b> Trond Eriksen Majavatn 8680 TROFORS.	<b>Byggherre:</b> Majavatn Minimarked/Fjellheimen Kro&Motell v/Trond Eriksen, Majavatn, 8680 TROFORS.
--	--

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR:

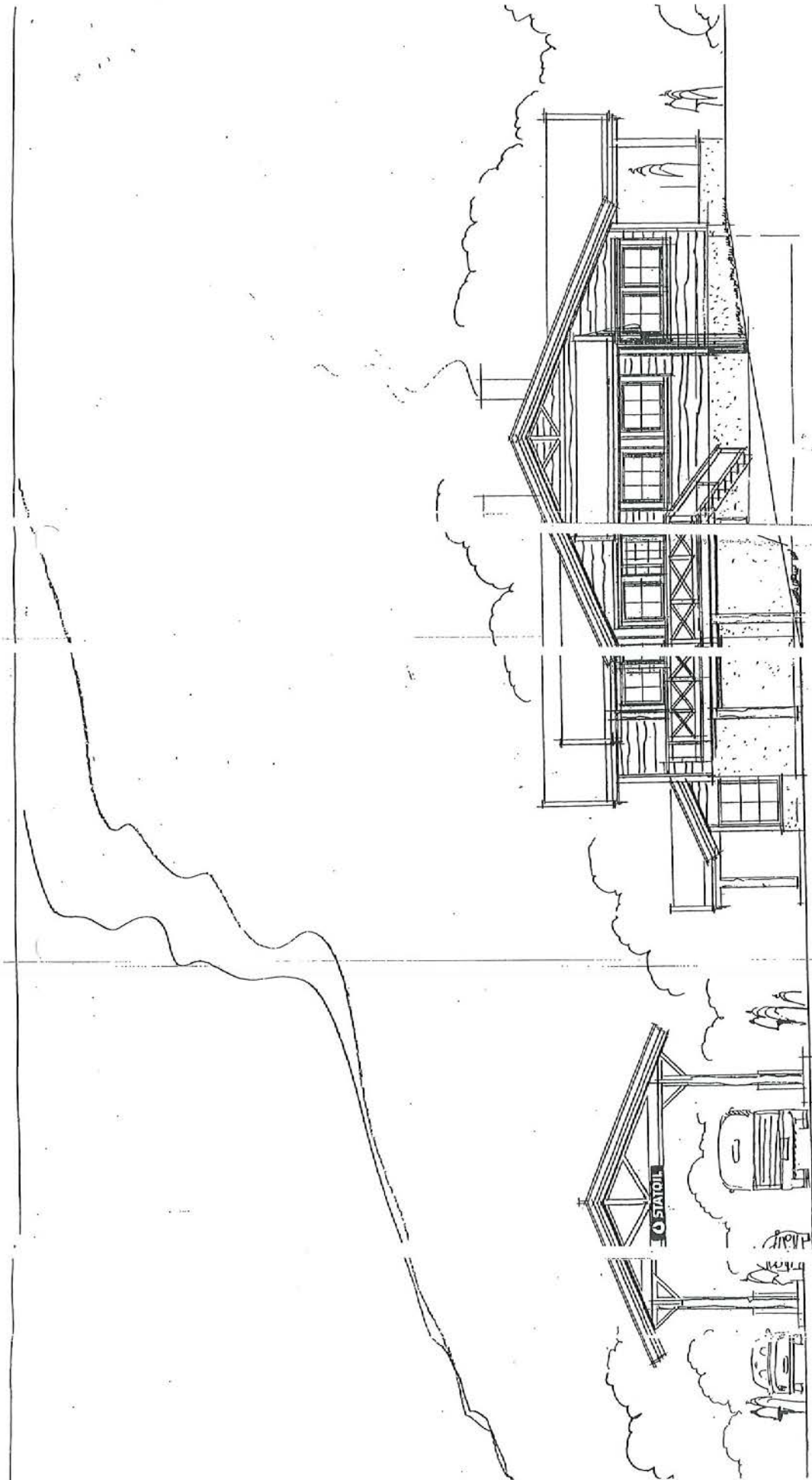
<b>Eiendom/byggested:</b> Majavatn	<b>Gnr.</b> 63	<b>Bnr.</b> 21	<b>Fnr.</b>
<b>Deres søknad av:</b>	<b>Dato:</b> 20.12.1994		
<b>Arbeidets art:</b>	Ominnredning og tilbygg.		
<b>Byggets art:</b>	Overnattingssted/forsamlingslokale/salgslokale.		
<b>Behandl. / Vedtak:</b>	<b>Tekn. hovedutvalg</b>	<b>Vedtaks dato:</b> 15.02.95.	<b>Saksnr:</b> 010/95.
<b>Merknader:</b>	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av Pbl. § 99 gis det herved ferdigattest for:  <input checked="" type="checkbox"/> For hele bygget <input type="checkbox"/> For følgende del av bygget.  Midlertidig brukstillatelse ble utstedt den 15.12.97.		

## UNDERSKRIFT:

<b>Sted:</b> TROFORS	<b>Dato:</b> 25.01.1999.	<b>Sign./Stempel:</b> <b>GRANE KOMMUNE</b> Tekn. byd. P.boks 43 8680 TROFORS	
<b>Kopi sendt til:</b>	<b>Ansvars- havende:</b>	<b>Navn:</b>	<b>Adresse:</b>
	<b>Andre</b>	Grane likningskontor, 8680 Trofors.	



**N** Storgt. 6  
1:1000

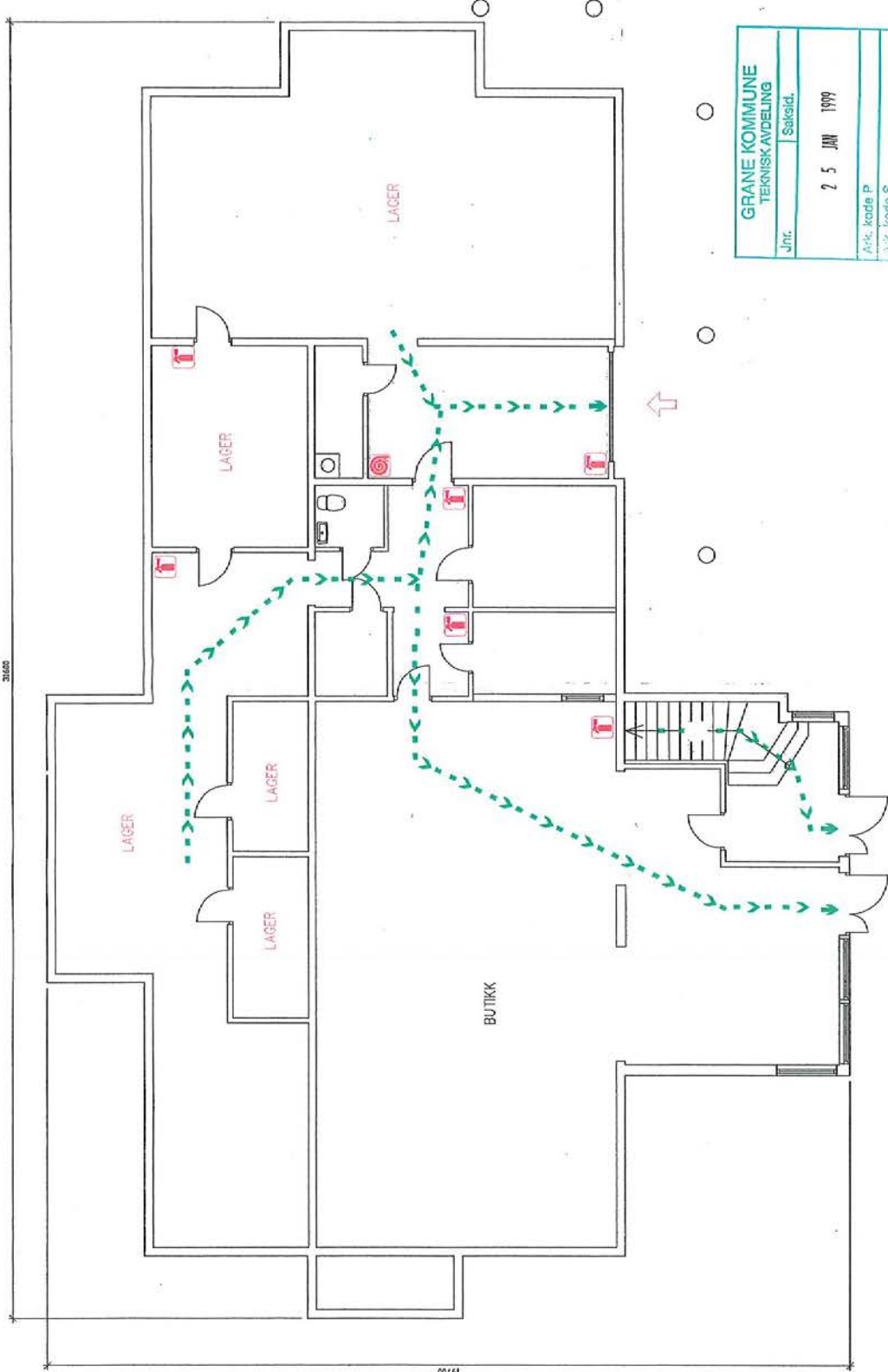


FASAI MONT CŊR

MAIAVATNET MINIMARKED A S

com.21.09.





30400

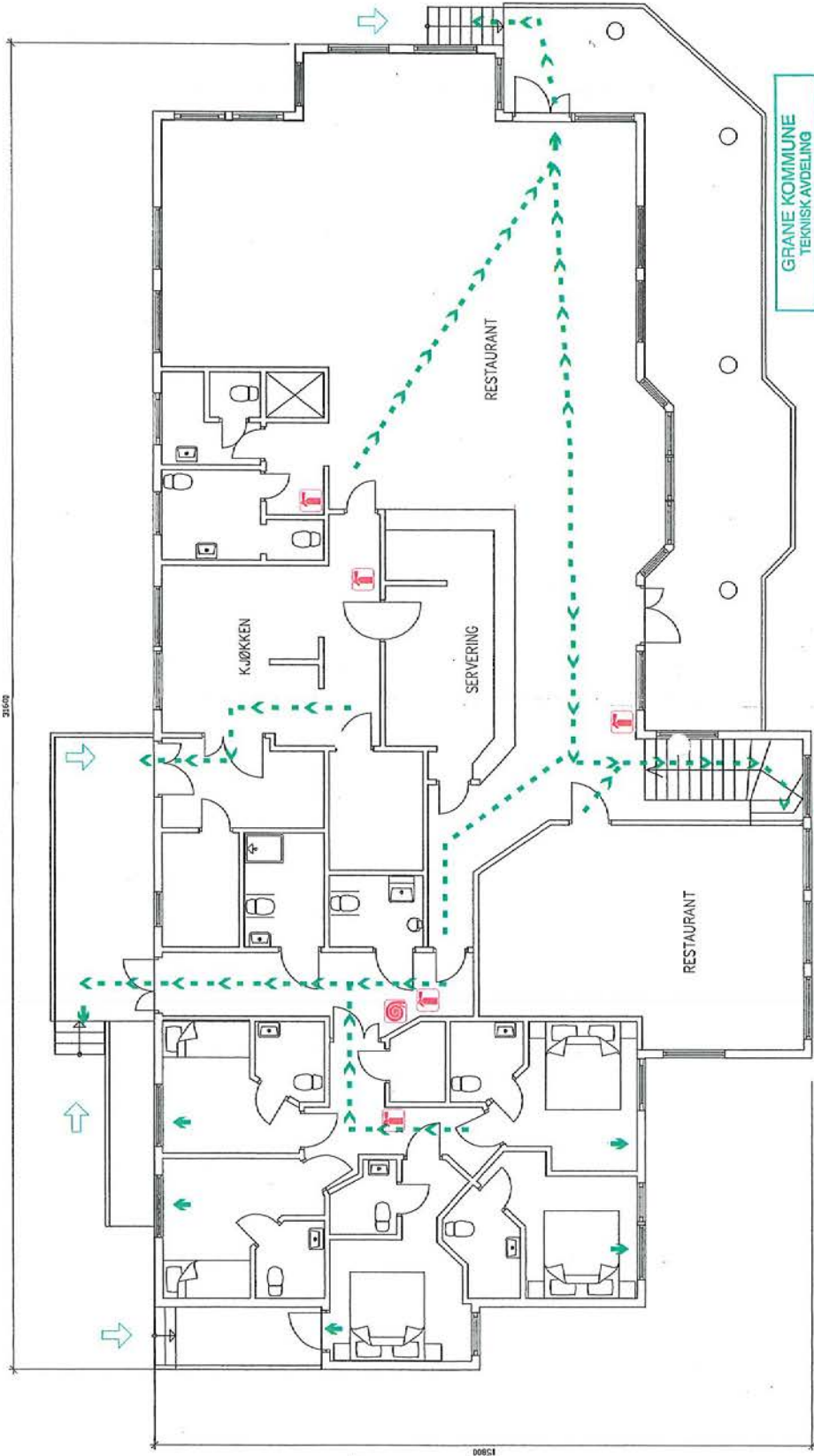
19700

GRANE KOMMUNE	
TEKNISK AVDELING	
Jhr.	Saksid.
2 5 JUN 1999	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
Ansatt nr.	Dok. nr.

**Tegnforklaring**

- Green dashed arrow: Evakuering, utgangspunkt
- Red arrow: Utgang
- Red circle with 'X': Røykevarsler
- Red circle with 'G': Røykevarsler, utgangspunkt
- Red circle with 'T': Røykevarsler
- Red circle with 'S': Røykevarsler, utgangspunkt

No.	Dato	Skp.
	22.08.98	
Fjellheimen kro og motell		
Sivilingeniør Brynjar Brømset		
Utsk.	114-98	
Skala	1:100	
Bl. nr.		01



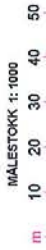
GRANE KOMMUNE		Ark. nr.	22.08.98
TEKNISK AVDELING		Saks. nr.	B. Bremset
Jht.	Saksid.	Sp.	114-98
2 5 JUN 1999		Ark. nr.	114-98
Ark. kode P	Ark. kode S	Skala	1:100
SEK. nr.	Dok. nr.	Ark. nr.	

**Tegnforklaring**

- Fjellheimen kro og hotell
- Sivilingenør Brynjar Bremset
- Brannvernplan
- 2. etasje

Ark. nr.	22.08.98
Saks. nr.	B. Bremset
Sp.	114-98
Ark. nr.	114-98
Skala	1:100
Ark. nr.	
Ark. nr.	

# GRANE KOMMUNE



## TEGNFORKLARING

### PBL. §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 1)

BOLIGOMRÅDE

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 6)

KJØREVEG

GANGSØYKELVEG

ANNEN VEGGRUNN

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 6)

HØGSPENTLINJE

SPECIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. LEDD NR. 6)

PRIVAT VEG

FRISIKTLINJE

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. LEDD)

VEGSERVICEANLEGG

### STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

FORMÅLSGRENSE

BYGGEGRENSE MOT VEG M.V.

TOMTEGRENSE

REGULERT GRENSE KJØREBANE

SENTERLINJE VEG

EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES

OMRIS AV EKST. BEBYGGELSE

SOM INNGÅR I PLANEN

AVKJØRSEL

STEGNING AV AVKJØRSEL

NORMALPROFIL EG

daa=dekar (1000 m<sup>2</sup>)

EKVIDISTANSE: 1m

### REGULERINGSPLAN FOR: FJELLHEIMEN KRO OG MOTEL

REVISJONER

SAKSBEHANDLING I.F.L. PLAN OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

1. Gangsbehandling i det faste utvalg for plans

Offentlig ettersyn fra 19.06.00 - 21.07.00

2. Gangsbehandling i det faste utvalg for plans

Offentlig ettersyn fra .....

3. Gangsbehandling i det faste utvalg for plans

Kommunesjefets vedtak:

PLANEN ER UTARBEIDET AV GRANE KOMMUNE 13.06.00

REVISJONER	SAKS NR.	DATE	SIGN.
	116/98	10.12.98	G. R.
	059/00	13.06.00	G. R.
	102/00	05.10.00	K.F.
	SAK NR:	TEGN NR:	SAKS



**- Grane kommune -**  
**REGULERINGSPLAN FOR FJELLHEIMEN KRO & MOTELL**

I medhold av plan og bygningsloven av 14. juni 1985, nr 77 med siste endring ved lov 28. juni 1996 nr. 55, i kraft fra 1 juli 1997, § 27-2 har Grane kommunestyre 05 Oktober 2000 godkjent denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser.

*Bjørn Lamo*  
Bjørn Lamo  
ordfører

*Steinar Lund*  
Steinar Lund  
Teknisk sjef

## REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FJELLHEIMEN KRO & MOTEL - MAJAVATN, GRANE KOMMUNE

Dato for siste revisjon av planen: 30.05.2000

Dato for kommunestyrets vedtak: 05.10.2000

GENERELT.

### § 1

1.1. Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2. Planen omfatter areal regulert til følgende formål:

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

- Boligområde.

Offentlige trafikkområder (PBL § 25. 1. ledd nr. 3):

- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn

Fareområder (PBL § 25. 1. ledd nr. 5):

- Høyspentlinje

Spesialområder (PBL & 25. 1. ledd nr. 6):

- Privat veg
- Frisiktsone

Kombinerte formål (PBL § 25.2. ledd):

- Veg serviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)

### § 2

BYGGEOMRÅDER.

2.1. Før utbygging av ubebygde områder regulert til byggeområder kan igangsettes, skal det foreligge situasjonsplan, godkjent av det faste utvalget for plansaker.

Situasjonsplan skal vise:

- Bygningers plassering, etasjetall, høyde og takform.
- Utnyttelsesgrad
- Trafikkareal og parkering
- Tomteinndeling
- Eksisterende og framtidig terreng
- Interne gangveger og stier
- Område for eksisterende og framtidig vegetasjon og beplantning

§ 3

TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Innenfor områder regulert til offentlige trafikkområder kan det opparbeides trafikkinnretninger som rabatter, rekkverk, beplantning m V.
- 3.2 Før bygging av gang- og sykkelveger skal det utarbeides bebyggelsesplan som godkjennes av det faste utvalget for plansaker.
- 3.3 Avkjørsler fra offentlige veger skal opparbeides som vist i reguleringsplanen. Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje i henhold til Vegnormalen for Statens vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

§ 4

FRISIKTSONER

- 4.1 Innenfor de på plankartet angitte frisiktsoner tillates ikke oppført byggverk, installasjoner, beplantninger eller annet som hindrer fri sikt til E6.

§ 5

KOMBINERTOMRÅDER

- 5.1 I område regulert til kombinertområdet veg serviceanlegg, tillates det oppført installasjoner for salg av petroleumsprodukter, og bygningskonstruksjoner som etter planutvalgets skjønn faller inn under betegnelsen veg serviceanlegg.
- 5.2 Det kan også tillates utvidelse av adkomst/ utkjørsel. Slik utvidelse kan skje dersom både Statens vegvesen og det faste planutvalget godkjenner tiltaket.
- 5.3 Før nye bygningskonstruksjoner oppføres eller utvidelser av adkomst/ avkjørsel iverksettes skal det utarbeides bebyggelsesplan godkjent av det faste utvalg for plansaker.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- Bygningskonstruksjonenes plassering, etasjetall, høyde og takform.
- Utnyttelsesgrad
- Trafikkareal og parkering
- Interne gangveger og stier

§ 6

FELLESBESTEMMELSER.

- 6.1 Bebyggelse kan ikke oppføres nærmere veg enn angitt med byggelinje på plankartet.
- 6.2 Generelt gjelder at eksisterende vegetasjon i størst mulig grad skal beholdes, og at terrengets karakter skal bevares.
- 6.3 Stier kan opparbeides på alle reguleringsformålene med unntak av områder regulert til boligformål.

<b>Returadresse:</b> <b>Det Lokale Eltilsyn</b> Helgeland Kraft Mosjøen  Industriveien 7 8657 MOSJØEN
--

<b>Anleggsnummer:</b> 1875040-003	<b>Saksnummer:</b> 86701
<b>Målnummer:</b> 6970631404849890	<b>PIN-kode</b> 8904
<b>Kontrolldato:</b> 24.09.2019	<b>Kontrolltype:</b> PERIODISKE KONTROLLER

HOVD ARMAND MARGIDO Postboks 1010  8809 SANDNESSJØEN
---

<b>Anleggsadresse:</b> Majavatn Handel Majavatn 11 8680 TROFORS
--

<b>Kontrollert av:</b> Arve Kjønnås	<b>Telefonnummer:</b> 751 000 33	<b>E-post:</b> arve.kjonnas@helgelandkraft.no
--	-------------------------------------	--

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

## TILSYNSRAPPORT

### GENERELT

- 1 Generelt Gjennomgang / visuell kontroll av det elektriske anlegget 24.09.2019.

*Det elektriske anlegget i kjeller bør gjennomgås av elektroentreprenør. Anlegget anbefales demontert og fjernet pga fukt / dårlig ventilasjon da det kan være fare for korrosjon og varmgang i utstyr og koblinger.*

*I samarbeid med elektroentreprenør bør det settes opp nye stikkontakter for lys og håndverktøy i rom som er planlagt renoverert mens renoveringen pågår.*

*I kafe, kjøkken og øvrige rom bør utstyr som ikke skal være i bruk frakobles og fjernes slik at dette ikke krever vedlikehold.*

*Før anlegget spenningsettes må anlegget overgås av elektroentreprenør og kontrolleres for evt jordfeil.*

*Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på tilsynsrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.*

ELEKTROENTREPRENØR:	
.....	
Dato	Underskrift montør
.....	
Dato	Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll:	Etter utbedring:
M ohm	..... M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
25.09.2019	Dokumentet er elektronisk godkjent av Arve Kjønnås og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE

25.09.2019

HOVD ARMAND MARGIDO Postboks 1010  8809 SANDNESSJØEN Norge	Anleggsnummer 1875040-003	Saksnummer 86701
Anleggsadresse Majavatn Handel Majavatn 11 8680 TROFORS	<b>Kontroll av elektriske anlegg</b> I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Det henvises her til Forskrifter om elektriske lavspenningsinstallasjoner §7.	
	Kontrolltype PERIODISKE KONTROLLER	Kontrollør: Arve Kjønnås

## Vedrørende sikkerhetskontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg 1875040-003 utført den 24.09.2019.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

### Kommentar:

Avvik og anmerkninger som er listet i vedlagte kontrollrapport er du som eier/bruker gitt ansvar for å få utbedret. Det er frivillig å rapportere retting/utbedring inn til DLE.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på <http://elsikkerhetsportalen.no/>

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.*

Arve Kjønnås  
Overingeniør  
[arve.kjonnas@helgelandkraft.no](mailto:arve.kjonnas@helgelandkraft.no)



Helgeland Kraft **NETT**

Helgeland Kraft Nett AS, postboks 702, 8654 Mosjøen / Telefon: 75 10 00 33  
Org.nr. 917 424 799 MVA  
[kundesenteret@helgelandkraft.no](mailto:kundesenteret@helgelandkraft.no) / [www.helgelandkraftnett.no](http://www.helgelandkraftnett.no)



# Fjellvegen 1B

## Lokal transport

 Majavatn stasjon Linje F7	10 min  0.7 km
 Vasselva kryss Linje 23-703	21 min  26.3 km
 Namsskogan Circle K Linje 611	26 min  29.6 km

## Transport for lengre reiser

 Mosjøen lufthavn Kjærstad	1 t 19 min 
---	--

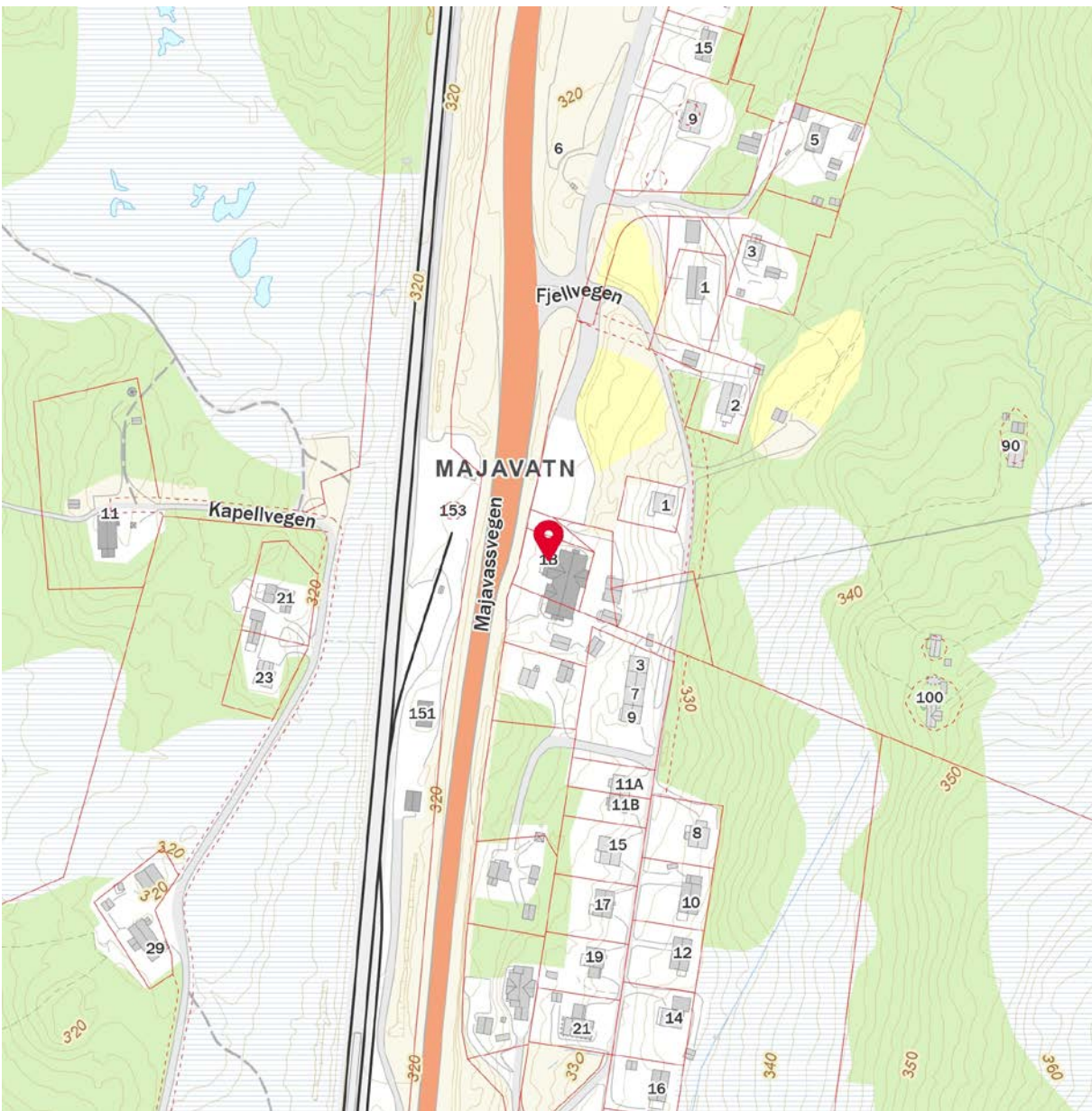
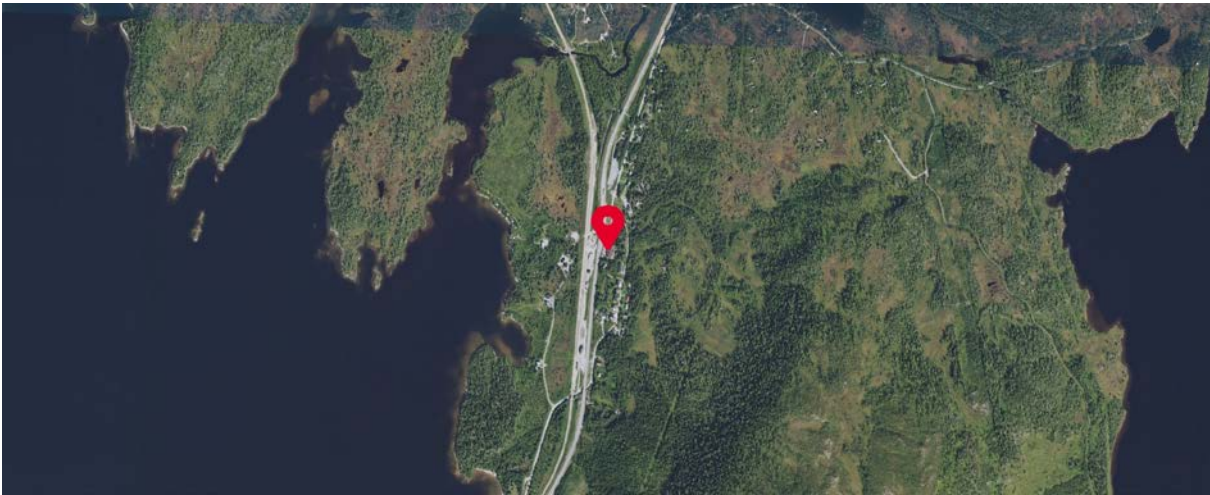
## Ladepunkt for el-bil

 Majavatn	0 min 
--	---

## Største bedrifter i området

Ansatte

Øie Jakt og Fiske  
Knut-Tore Kappfjell  
Voengelen Diehtie  
Gaebpien Egon  
Oddvar Bekkevold  
Charlotta Cecilia Kappfjell  
Voengelen Diehtie



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

MEGLERSTANDARD MARS 2020 OM SALG AV EIENDOM MED OG UTEN OPPGJØRSANSVARLIG.

Utkast A [dato] av Solvang & Aanes AS ved [forfatter]. Solvang & Aanes AS har ikke undersøkt skatte-, avgifts- eller regnskapsmessige forhold. Dette anbefales vurdert av partenes rådgivere eller revisor. Avtalen inngås ved at den undertegnes av selger og kjøper.

## **KJØPEKONTRAKT**

**mellom**

Armand Margido Hovd og Evy Olsen Bjelland

**og**

**\*\*Mangler data\*\***

**vedrørende salg av**

Fjellvegen 1B

## **1. PARTENE OG EIENDOMMEN<sup>1</sup>**

- 1.1 Armand Margido Hovd og Evy Olsen Bjelland, født 130253 / 010955, (**Selger**) eier gnr. [63], bnr. [21, 66, 83, 134], med påstående bygninger og anlegg i [Grane] kommune (**Eiendommen**).
- 1.2 Selger og **\*\*Mangler data\*\***, org.nr. **\*\*Mangler data\*\***, (**Kjøper**) er enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper på de vilkår som følger av denne avtalen.

## **2. KJØPESUMMEN OG EIENDOMMENS AVKASTNING OG KOSTNADER**

### **2.1 Kjøpesummen og omkostninger**

- 2.1.1 Kjøpesummen for Eiendommen er NOK [●] (**Kjøpesummen**).
- 2.1.2 I tillegg skal Kjøper betale dokumentavgift og tinglysningsgebyr for skjøtet og eventuelle pantedokumenter til Kjøpers långiver.
- 2.1.3 Det betyr at Kjøper totalt skal betale NOK [●] (**Vederlaget**), beregnet ut fra gjeldende avgifter og gebyrer ved signering av denne avtalen.

### **2.2 Eiendommens avkastning og kostnader**

- 2.2.1 Selger har rett til den avkastning Eiendommen gir frem til og med den dagen Kjøper overtar Eiendommen. Til samme tid svarer Selger for kostnadene ved Eiendommen.
- 2.2.2 Senest [30] dager etter Overtakelse skal Selger og Kjøper direkte seg i mellom foreta et pro & contra-oppgjør for inntekter og utgifter knyttet til Eiendommen per Overtakelse. Hvis partene ikke blir enige om dette oppgjøret innen fristen, kan hver av partene kreve at en revisor som partene i fellesskap oppnevner og bekoster, avgjør hvordan oppgjøret skal foretas, med bindende og endelig virkning for partene.

---

#### **<sup>1</sup> Viktig informasjon om kryssreferanser**

Dersom nye avsnitt skal tilføyes, skal dette alltid gjøres ved å plassere markøren på slutten av foregående avsnitt før «Enter» trykkes. Punktet det evt. er satt referanse til, vil da forskyves. Ved kryssreferanser er det alltid satt referanse til punktet, ikke teksten.

Dersom et punkt det er satt kryssreferanse til, slettes, vises meldingen «Feil! Fant ikke referanseilden». Dersom eksisterende tekst i et punkt skal erstattes med ny tekst, må ny tekst tilføyes (i samme punkt) før aktuell tekst slettes. Hvis ikke vil referansen bli fjernet.

Ved bruk av «Spor endringer» vil all form for nummerering (i avsnitt og fotnoter) kunne vises uriktig inntil «alle endringer er godtatt».

Merk at «søk og erstatt»-funksjonen kan benyttes til å erstatte[Selger], [org.nr. Selger], [Kjøper], [org.nr. Kjøper], [signeringsdato], [Megler], [org.nr. megler], [Kjøpers bank], [org.nr. Kjøpers bank], [overtakelsesdato], [Selgers repr.], og [Kjøpers repr.] med korrekt betegnelse gjennom hele dokumentet.

Alle kryssreferanser bør oppdateres etter «alle endringer er godtatt». Dette gjøres på følgende måte:

1. Markør plassert i teksten
  - a) Trykk Ctrl + A (all tekst merkes)
  - b) Trykk F9 (alle kryssreferanser oppdateres)
2. Markør plassert i feltet med fotnoter
  - a) Utfør punktene a) og b) ovenfor

### 3. OVERTAKELSE, OPPGJØR OG FORSINKELSE

#### 3.1 Avtalt overtakelse

Eiendommen skal overtas av Kjøper den **\*\*Mangler data\*\* (Avtalt Overtakelse)**.<sup>2 3</sup>

#### 3.2 Faktisk overtakelse. Oppgjør

3.2.1 Eiendommen blir først overtatt av Kjøper idet Kjøpesummen er disponibel på oppgjørskontoen og vilkårene for utbetaling i punkt 3 i oppgjørsavtalen i vedlegg 4 er oppfylt eller frafalt (**Overtakelse**).

3.2.2 Selger og Kjøper påtar seg herved å oppfylle sine respektive plikter etter oppgjørsavtalen.

#### 3.3 Forsinkelse<sup>4</sup>

Hvis Overtakelse skjer på en senere dag enn Avtalt Overtakelse,

- (a) og forsinkelsen skyldes forhold på Kjøpers side, kan Selger kreve oppfyllelse, heving og erstatning, herunder forsinkelsesrente, etter punkt 6.1 til 6.3;
- (b) og forsinkelsen skyldes forhold på Selgers side, kan Kjøper kreve oppfyllelse, heving og erstatning samt holde kjøpesummen tilbake etter punkt 6.1 til 6.3 og punkt 8.1;
- (c) gjelder Selgers forpliktelser etter punkt 5 frem til Overtakelse, og en del av Selgers garantier i punkt 7.1 avgis per Overtakelse; og
- (d) gjelder punkt 9.1(a) for skader på Eiendommen og dens tilbehør.

### 4. BETINGELSER FOR GJENNOMFØRING AV AVTALEN<sup>5 6</sup>

#### 4.1 Kjøpers betingelser

Kjøpers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Kjøper:

- (a) Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden utgjør mer enn [10] % av Kjøpesummen. I vurderingen av om denne

<sup>2</sup> NB: Hvis gjennomføringen av eiendomssalget er betinget av forhold utenfor partenes kontroll og det er usikkert når betingelsene vil oppfylles, bør man heller skrive at: «Overtakelse skal skje [●] bankdager etter at alle betingelsene i punkt 4.1 og 4.2 er oppfylt eller frafalt». Dessuten bør man tilføye et nytt punkt 4.4 med overskrift «Frist for gjennomføring av avtalen»: *Hvis betingelsene for gjennomføring av denne avtalen ikke er oppfylt eller frafalt innen [●], kan både Selger og Kjøper ved skriftlig melding til den annen part si opp denne avtalen. Hvis en betingelse ikke er oppfylt som følge av en parts brudd på avtalen, kan den misligholdende part ikke si opp avtalen.*»

<sup>3</sup> Pass på at Avtalt Overtakelse er en bankdag. Ellers kan det oppstå uklarhet om når rettidig betaling skal skje.

<sup>4</sup> Dette punktet er inntatt av pedagogiske grunner. Om punktet strykes, vil det således ikke få betydning for den retten til erstatning og forsinkelsesrente som partene har etter standarden for øvrig sett i sammenheng med bakgrunnsretten.

<sup>5</sup> Punkt 4 kan strykes hvis det ikke er avtalt at særskilte betingelser må være oppfylt før avtalen skal gjennomføres.

<sup>6</sup> Hvis gjennomføring av avtalen er betinget av forhold som Selger eller Kjøper skal bestrebe seg på å bringe i orden, bør man lage et nytt punkt 4.3 med overskrift «Oppfyllelse av betingelsene» som lyder: «Selger og Kjøper skal gjøre det som med rimelighet kan forventes av dem for at betingelsene for gjennomføring av avtalen oppfylles uten ugrunnet opphold [, likevel slik at Kjøper [og Selger] står helt fritt til å gjøre gjeldende forbeholdene i punkt [her inntas henvisninger til forbehold om styregodkjenning, tilfredsstillende due diligence og annet som Selger eller Kjøper skal stå fritt til å gjøre gjeldende som grunn til å trekke seg fra avtalen]].»

beløpsgrensen er nådd, skal det ses bort fra kostnader i tilknytning til skader som Selger ikke hefter for etter punkt 9.1(a)(ii).<sup>7 8 9 10</sup>

#### 4.2 Selgers betingelser

Selgers forpliktelse til å gjennomføre denne avtalen er betinget av at følgende vilkår er oppfylt eller frafalt av Selger:

- (a) Eiendommen eller dets tilbehør har ikke blitt skadet etter signering av denne avtalen med den følge at det tapet Selger selv må dekke etter punkt 9.1(a), overstiger [10] % av Kjøpesummen. Selger kan ikke gjøre denne betingelsen gjeldende hvis Kjøper påtar seg ikke å kreve en erstatning som overstiger [10] % av Kjøpesummen som følge av skaden.<sup>11</sup>

#### 4.3 Betydningen av at avtalen bortfaller

Hvis avtalen bortfaller som følge av at Selgers eller Kjøpers betingelser ikke blir oppfylt eller frafalt, kan ingen av partene rette krav om kostnadsdekning eller annet mot den annen part. Hvis avtalen bortfaller som følge av at en part bryter sine plikter etter avtalen, kan den annen part likevel gjøre gjeldende erstatningskrav som følge av avtalebruddet.

### 5. SELGERS PLIKTER FØR OVERTAKELSE

Frem til Overtakelse skal Selger sørge for:

- (a) At Eiendommen vedlikeholdes på en forsvarlig måte og i et omfang som ikke er mindre enn før signering av denne avtalen.
- (b) At Selger ikke inngår nye avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen, og at ingen avtaler av vesentlig betydning for Eiendommen heves, endres eller sies opp uten Kjøpers skriftlige samtykke.

---

<sup>7</sup> At en vesentlig leietaker slås konkurs eller blir insolvent, kan utgjøre en bristende forutsetning for Kjøper og medføre at Kjøpers bank trekker sitt tilsagn om finansieringen av kjøpet. I så fall kan man her vurdere å innta et nytt punkt som lyder: «En vesentlig leietaker er ikke tatt under konkursbehandling og har ikke begjært oppbud, innledet gjeldsforhandling av noe slag, innstilt sine betalinger eller erkjent å være ute av stand til å dekke sine forpliktelser etter hvert som de forfaller. Med vesentlig leietaker her menes en eller flere leietakere som har inngått avtale(r) om leie av Eiendommen mot en samlet årlig leie som utgjør mer enn [10] % av den samlede avtalte, årlige leien fra Eiendommen.»

<sup>8</sup> Følgende punkt kan tilføyes her hvis avtalen inngås med styreforbehold hos Kjøper: «Kjøpers styre har godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen. Hvis Kjøper ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Selger om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Kjøper bundet av avtalen.»

<sup>9</sup> Følgende punkt kan tilføyes her hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen, og gjennomføring av denne avtalen er betinget av at det ikke gjøres negative funn: «Kjøper har i sin tekniske og juridiske due diligence ikke avdekket forhold som han mener avviker fra den informasjon som Selger har gitt om Eiendommen. Hvis Kjøper avdekker slike forhold og ønsker å trekke seg fra avtalen, må Kjøper sende skriftlig melding om dette til Selger innen [●] kl. 12.00. Kjøper blir ellers bundet av avtalen.»

<sup>10</sup> Merk at et salg av en eiendom som er påheftet en forkjøpsrett eller annen løsningsrett, vil utløse løsningsretten til eiendommen, med mindre noe annet følger av stiftelsesgrunnlaget for løsningsretten, jf. lov om løysingsrett 1994/64 §11. Følgende punkt kan tilføyes her hvis eiendomssalget utløser en løsningsrett: «[angi kontraktspart] har bekreftet skriftlig at han ikke vil utøve løsningsrett til Eiendommen som følge av Kjøpers erverv av Eiendommen.»

<sup>11</sup> Følgende punkt kan tilføyes her hvis avtalen inngås med styreforbehold hos Selger: «Selgers styre har godkjent at Kjøper erverver Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen (herunder Kjøpesummen). Hvis Selger ikke innen [●] kl. 12.00 sender skriftlig melding til Kjøper om at slik godkjenning ikke er gitt, blir Selger bundet av avtalen.»

- (c) Ikke å tilskynde eller foreta noe som ville utgjøre brudd på Selgers garantier i punkt 7.
- (d) Å holde Eiendommen fullverdiforsikret.
- (e) At Eiendommens ledige arealer ryddes og rengjøres på sedvanlig måte før Overtakelse.

## **6. PARTENES BEFØYELSER VED AVTALEBRUDD**

- 6.1 Både Selger og Kjøper kan fastholde kjøpet og kreve at avtalen gjennomføres, med mindre den annen part rettmessig hever avtalen eller gjør gjeldende at en betingelse for gjennomføring av avtalen i punkt 4 ikke er oppfylt. Kjøper kan ikke kreve retting etter avhendingsloven § 4-10 (2), men Selger har rett til å utføre retting etter avhendingsloven § 4-10 (1).
- 6.2 Bryter Selger denne avtalen, har Kjøper rett til erstatning på de vilkår som følger av punkt 8 og rett til å holde kjøpesummen tilbake etter avhendingsloven § 4-15, men Kjøper har ikke rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Bryter Kjøper denne avtalen, kan Selger kreve erstatning etter alminnelige regler, herunder avhendingsloven § 5-4 og forsinkelsesrenteloven.
- 6.3 Både Selger og Kjøper kan heve denne avtalen før Overtakelse hvis det inntre omstendigheter, herunder forsinkelse, som utgjør vesentlig brudd av den annen parts forpliktelser etter denne avtalen. Etter Overtakelse kan Kjøper heve så fremt Kjøper har rett til det etter avhendingslovens regler.<sup>12 13</sup>
- 6.4 Kjøper fraskriver seg herved, så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot Selger som følge av at salgsobjektet ikke er som det skal være, i medhold av avhendingsloven § 3-7, 3-8 og 3-9, andre regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag utenfor denne avtalen.

## **7. SELGERS GARANTIER**

- 7.1 Selger garanterer det følgende overfor Kjøper ved signering av denne avtalen og ved Overtakelse, med mindre noe annet fremgår av garantiene nedenfor:
  - (a) Selger har opplyst Kjøper om de omstendighetene vedrørende Eiendommen som Selger kjenner til ved signering av denne avtalen, og som Kjøper har grunn til å regne med å få. «Grunn til å regne med å få» skal forstås på samme måte som i avhendingsloven § 3-7.

---

<sup>12</sup> Hvis Selger gir Kjøper en selgerkreditt og Selger etter Overtakelse skal kunne heve avtalen om Kjøper misligholder selgerkreditten, kan man tilføye følgende setning her: «Selger tar forbehold om at Selgers hevingsrett står ved lag i de tilfeller som er regulert i avhendingsloven § 5-3 (4). Som sikkerhet for Selgers krav mot Kjøper som springer ut av denne avtalen, skal Kjøper ved Overtakelse pantsette Eiendommen på første prioritet til fordel for Selger. Denne panteretten skal slettes idet Kjøper har gjort opp Vederlaget.» Videre bør denne pantsettelsen reguleres i oppgjørsavtalen med vedlegg.

<sup>13</sup> Denne bestemmelsen betyr at Selger må tilbakebetale hele kjøpesummen for Eiendommen til Kjøper hvis det i reklamasjonsperioden i punkt 8.3 inntre et brudd på garantiene eller andre forpliktelser som anses som et vesentlig brudd av Selgers forpliktelser etter denne avtalen. Kjøper kan i et slikt tilfelle kreve tilbakebetaling av hele kjøpesummen selv om det er avtalt i punkt 8.4.1(c) at Selgers maksimale ansvar for brudd på de alminnelige garantier er begrenset til X % av kjøpesummen. Hvis det er ønskelig at Kjøper skal fratras retten til å heve avtalen også etter Overtakelse, kan man erstatte denne setningen med det følgende: «Etter Overtakelse kan ingen av partene heve denne avtalen.»

- (b) De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige. Denne garantien omfatter ikke opplysninger i dokumenter utarbeidet av andre enn Selger eller selskap i samme konsern som Selger, med mindre Selger kjenner til at opplysningene er uriktige ved signering av denne avtalen.<sup>14</sup>
- (c) At Selger eier Eiendommen og er hjemmelshaver til denne.
- (d) Det eksisterer ikke andre heftelser på Eiendommen (herunder løsningsretter) enn de som er angitt i vedlegg 2, og at alle eventuelle panteheftelser (utover lovbestemt pant for uforfalt gjeld og eventuelle leiekontrakter) på Eiendommen vil slettes uten ugrunnet opphold etter Overtakelse.
- (e) At Selger ikke bryter leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg Feil! Fant ikke referanseilden. Denne garantien gjelder ikke et vedlikeholdsetterslep eller andre tekniske forhold ved Eiendommen.
- (f) Eiendommen er ved signering av denne avtalen leiet ut i henhold til leieavtalene med tilhørende tilleggsavtaler angitt i vedlegg Feil! Fant ikke referanseilden., og disse avtalene er gyldige og gjengir alt som er avtalt med leietakerne. Ved signering av denne avtalen kjenner Selger ikke til at en leietaker bryter en leieavtale.
- (g) Ved signering av denne avtalen foreligger det ikke skriftlige pålegg mv. fra offentlige myndigheter som gjelder Eiendommen, og som ikke er betalt eller oppfylt på annen måte.

7.2 Med forhold som **Selger<sup>15</sup> kjenner til** i punkt 7.1, menes både de forhold som Selger faktisk kjenner til ved signering av denne avtalen, og de forhold som Selger ikke har en rimelig grunn til å være uvitende om på dette tidspunktet. Selger hefter ikke for manglende opplysninger fra andre enn Selger selv.

<sup>14</sup> Ifølge denne garantien hefter Selger for uriktige opplysninger selv om han verken skjønnte eller burde skjønnt at opplysningene var uriktige. Skal Selger unngå et slikt strengt, objektivt ansvar for uriktige opplysninger som er gitt av en eller annen person som Selger hefter for, kan garantien her endres til å lyde som følger: «*De opplysninger vedrørende omstendigheter ved Eiendommen som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen, er riktige så langt Selger kjenner til.*» Ifølge denne garantien hefter Selger bare for tap som Kjøper lider som følge av uriktige opplysninger fra Selgers side hvis Selger kjenner til at opplysningene var uriktige, eller mangler en rimelig grunn til å være uvitende om det. Skal Kjøper ha rett til erstatning for forhold som Selger har en rimelig unnskyldning for å være uvitende om, må Kjøper be om en særskilt garanti om forholdet.

<sup>15</sup> Er Selger et selskap, er det bakgrunnsretten som avgjør hvilke fysiske personer som skal regnes som «Selger» i garanti-kapittelet. Bakgrunnsretten gir en viss veiledning, men svarer ikke på alle spørsmål. Denne usikkerheten kan avhjelpes ved å angi hvem Selger skal identifiseres med. Dette kan gjøres ved å erstatte *Selger* med *Nøkkelpersonene* i punkt 7.1 og 7.2, og ved å innta følgende definisjon i punkt 7.2: «*Med Nøkkelpersonene menes i) medlemmene av styret og eventuell daglig leder i Selger og ii) ansatte i Selger eller selskap i samme konsern som Selger som har vært involvert i forberedelsene til inngåelsen av denne avtalen.*» Hvis denne personkretsen har begrenset kjennskap til Eiendommen, f.eks. fordi en ekstern part forestår drift og forvaltning, kan det vurderes å utvide personkretsen ved å tilføye: «*samt [navn på personene som selger skal hefte for]*».



## **8. RETT TIL ERSTATNING OG BEGRENSNINGER I SELGERS ANSVAR**

### **8.1 Kjøpers rett til erstatning**

8.1.1 Bryter Selger denne avtalen, herunder ved forsinkelse, har Kjøper bare rett til erstatning for det tapet Kjøper lider som følge av avtalebruddet. Retten til erstatning omfatter imidlertid bare tap som en med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av avtalebruddet.

8.1.2 Kjøpers tap skal beregnes netto etter fradrag for i) skatte- og avgiftsbesparelser som Kjøper kan nyttiggjøre seg, og ii) det Kjøper har rett til å kreve erstattet fra tredjemann, herunder et forsikringselskap. Hvis et tap er betinget, kan Selger først holdes ansvarlig for tapet hvis og når tapet må dekkes av Kjøper. Kjøper kan overholde fristene i punkt 8.3 ved å gi skriftlig melding om det betingede tapet før utløpet av disse fristene.

### **8.2 Kjøpers kunnskap**

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som brudd på punkt 7 noe som han selv faktisk kjente til ved signeringen av denne avtalen, eller noe som rimelig klart og tydelig fremgår av de skriftlige opplysningene som Kjøper har mottatt fra Selgers side før signering av denne avtalen.<sup>16</sup> Denne begrensningen i Selgers ansvar gjelder ikke ved brudd på punkt 7.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*). Selger fraskriver seg retten til å gjøre gjeldende avhendingsloven § 3-10.

### **8.3 Reklamasjon**

#### **8.3.1 Reklamasjon ved forsinkelse**

En part taper sitt krav på erstatning som følge av forsinkelse som skyldes forhold på den annen parts side, hvis parten ikke innen én måned etter Overtakelse gir den annen part skriftlig melding om at avtalebruddet vil bli gjort gjeldende og hva avtalebruddet består i (**Reklamasjon**).

#### **8.3.2 Reklamasjon ved andre brudd på avtalen**

(a) Kjøper taper retten til å gjøre brudd på garantien i punkt 7.1(c) gjeldende hvis Kjøper ikke sender en Reklamasjon til Selger innen 5 år etter Overtakelse. For andre brudd på denne avtalen må Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest 18 måneder etter Overtakelse. Hvis Kjøper selv oppdager et avtalebrudd innen utløpet av en av disse fristene, men senere enn én måned før utløpet av den, utvides fristen med én måned regnet fra fristens utløp.

(b) Dessuten skal Kjøper sende en Reklamasjon til Selger senest én måned etter at Kjøper selv oppdaget avtalebruddet. Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper bare tape sitt krav mot Selger hvis og i den utstrekning forsømmelsen

---

<sup>16</sup> Hvis Kjøper skal utføre en due diligence etter signering av avtalen, jf. note 9, tilføyer man her: «... eller noe som Kjøper ble kjent med i forbindelse med gjennomføringen av Kjøpers due diligence av Eiendommen, jf. punkt 4.1 [...]»

i) har økt Kjøpers tap, eller ii) har medført at Selger har mistet retten til å kreve erstatning fra tredjemann, herunder et forsikringsselskap.<sup>17</sup>

#### **8.4 Beløpsmessige ansvarsbegrensninger**

8.4.1 Selgers ansvar for brudd på punkt 7 er underlagt følgende begrensninger:

- (a) Kjøper kan ikke gjøre gjeldende enkeltstående brudd som medfører tap på mindre enn NOK [50.000],<sup>18</sup> og det skal ses bort fra slike brudd ved beregningen av Kjøpers tap, herunder ved vurderingen av om beløpsgrensen i bokstav (b) nedenfor er nådd.
- (b) Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende med mindre Kjøpers samlede tap overstiger NOK [100.000],<sup>19</sup> men hvis Kjøpers samlede tap overstiger denne beløpsgrensen, har Kjøper rett til erstatning fra første krone.
- (c) Selgers samlede ansvar er begrenset oppad til [10 % av Kjøpesummen].

8.4.2 Ansvarsbegrensningene i punkt 8.4.1 gjelder ikke ved brudd på garantien i punkt 7.1(c) (*om eierskap til Eiendommen*).

8.4.3 Selgers samlede ansvar for brudd på denne avtalen (herunder garantien i punkt 7.1(c)) og punkt 5 eller 7) er begrenset til Kjøpesummen. Se likevel punkt 9.2.

#### **8.5 Ansvar ved forsett eller grov uaktsomhet**

Begrensningene i Selgers ansvar i punkt 8.3 og 8.4 gjelder ikke hvis avtalebruddet er forvoldt ved forsett eller grov uaktsomhet hos medlemmer av Selgers styre eller daglig leder eller en annen person hos Selger, som har vært den hovedansvarlige for gjennomføringen av salget av Eiendommen til Kjøper.

#### **8.6 Ansvaret til de respektive selgere**

De aksjeeiere eller personer som utgjør Selger, hefter proratarisk og ikke solidarisk for Kjøpers krav mot Selger som følge av brudd på denne avtalen. Den enkelte aksjeeiers/persons ansvar er begrenset oppad til en andel av kravet lik aksjeeierens/personens eierandel i Eiendommen.

### **9. SKADESLØSHOLDELSE FRA SELGER**

9.1 Selger skal holde Kjøper skadesløs for tap som springer ut av:

- (a) At Eiendommen eller dens tilbehør blir skadet i perioden mellom signering av denne avtalen og kl. 1200 ved Overtakelse.<sup>20</sup> Denne skadesløsholdelsen gjelder:

---

<sup>17</sup> Om det er ønskelig at Kjøpers oversiktelse av reklamasjonsfristen her skal medføre at Kjøper taper sitt krav, kan man erstatte denne setning med det følgende: «*Forsømmer Kjøper å sende en Reklamasjon innen denne fristen, vil Kjøper tape sitt krav mot Selger.*»

<sup>18</sup> I praksis er dette beløpet gjerne 0,1 % av Kjøpesummen, dog ikke lavere enn NOK 50 000 eller høyere enn NOK 1 million.

<sup>19</sup> Beløpsterskelen her settes ofte til 1 % av Kjøpesummen, men er sjelden lavere enn NOK 500 000 eller høyere enn NOK 3 millioner.

<sup>20</sup> Selger hefter bare for skader som inntreffer etter signering av avtalen. Det kan derfor være fornuftig for Kjøper å undersøke Eiendommen rett før signering.

- (i) Ikke hvis tapet er lavere enn beløpsterskelen i punkt 8.4.1(a), eller hvis i) kostnadene til gjenoppføring/reparasjon og leietap som følge av skaden er fullt dekket av en forsikring eller dekkes av Selger eller Selger stiller betryggende sikkerhet for disse kostnadene og leietapet, og ii) alle leietakerne til Eiendommen er forpliktet til å videreføre eller gjenoppta sitt leieforhold på uendrede vilkår etter gjenoppføring/reparasjon.
- (ii) Ikke skader som inntreffer i perioden fra kl. 1200 ved Avtalt Overtakelse frem til kl. 1200 ved Overtakelse hvis det skyldes forhold på Kjøpers side at Overtakelse gjennomføres senere enn Avtalt Overtakelse, med mindre skaden skyldes uaktsomhet på Selgers side. For slike skader som skyldes uaktsomhet, gjelder ikke unntaket i dette punkt 9.1(a)(ii).
- (iii) Bare hvis Kjøper senest én måned etter Overtakelse gir Selger skriftlig melding om at han krever erstatning for skaden.

9.2 Punkt 8.1 gjelder tilsvarende. Begrensningene i Selgers ansvar etter punkt 8.2, 8.3 og 8.4 gjelder ikke for skadesløsholdelsene i dette punkt 9.

## **10. FRASKRIVELSE AV RETTEN TIL Å GJØRE KRAV GJELDENE MOT ANDRE ENN PARTENE**

10.1 Kjøper på den ene side og Selger på den annen side fraskriver seg herved overfor den andre parten enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot nærstående av den andre parten som følge av den nærståendes disposisjoner, handlinger eller unnlater til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

10.2 Både Kjøper og Selger (hver for seg **Skadesløsholderen**) skal holde den annen part og hans nærstående (i fellesskap de **Beskyttede Parter**) skadesløs for det tilfelle nærstående av Skadesløsholderen gjør krav gjeldende mot de Beskyttede Parter som følge av de Beskyttede Parters disposisjoner, handlinger eller unnlater til skade for Eiendommen frem til og med Overtakelse eller i forbindelse med inngåelsen eller gjennomføringen av denne avtalen.

10.3 Ansvarsfraskrivelsen og skadesløsholdelsen i dette punkt 10 gjelder ikke i den grad kravet mot en person springer ut av hans forsettlige skadeforvoldelse eller en avtale med ham som inngås i tilknytning til denne avtalen.

10.4 Med **nærstående** menes i) selskap i samme konsern (som definert i aksjeloven § 1-3) som en part, ii) en parts aksjeeiere (direkte og indirekte), iii) nåværende eller tidligere styremedlemmer eller ansatte hos en part eller selskap i samme konsern som parten, og iv) meglere, rådgivere eller andre representanter for en part.

## **11. MEDDELELSER**

11.1 Enhver meddelelse i forbindelse med denne avtalen skal skje per brev eller e-post til følgende adresser:

For Selger: [arhovd@icloud.com / evybjelland@hotmail.com]

For Kjøper: [●]

11.2 Frem til og med Overtakelse skal alle meddelelser sendes med kopi til:

Solvang & Aanes AS: [rita.aanes@aktiv.no]

## 12. LOVVALG OG TVISTELØSNING

12.1 Denne avtalen er underlagt norsk rett. Norske lovvalsregler skal ikke kunne lede til valg av et annet lands rett.

12.2 Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, avgjøres ved ordinær rettergang med [Helgeland] som eksklusivt verneting.<sup>21</sup> Kretsen av kompetente domstoler i henhold til de alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.

## 13. VEDLEGG

Vedlagt følger:

1. Firmaattester for Kjøper
2. Grunnboksutskrifter
3. Prospekt med vedlegg
4. Oppgjørsavtale
- 5.

## 14. UNDERSKRIFT

Denne avtalen er i dag underskrevet i tre eksemplarer, hvorav partene og Solvang & Aanes AS beholder ett hver.

---

<sup>21</sup> Hvis det er ønskelig med voldgift, kan man skrive:

«Enhver tvist som måtte oppstå med tilknytning til denne avtale, skal avgjøres ved voldgift i henhold til lov om voldgift av 14. mai 2004. Voldgiftsretten skal bestå av tre medlemmer hvorav partene skal oppnevne hver sin voldgiftsdommer. Disse skal oppnevne den tredje voldgiftsdommer som skal være voldgiftsrettens leder. Voldgiftsrettens leder skal være norsk jurist. I mangel av enighet om den tredje voldgiftsdommer skal vedkommende oppnevnes av sorenskriveren i Oslo tingrett. Voldgiftsforhandlingene skal holdes i [●], og voldgiftsspråket skal være norsk. Voldgiftssaken skal anses innledet når den ene parten sender sin begjæring til den annen part om at tvisten skal avgjøres ved voldgift. Voldgiftsbehandlingen og voldgiftsrettens avgjørelse skal være underlagt taushetsplikt, og straks voldgiftssak er innledet, er partene forpliktet til å inngå separat avtale som bekrefter dette. Kretsen av kompetente domstoler i henhold til alminnelige regler for midlertidig sikring begrenses ikke av det som er bestemt her.»

Mosjøen, [signeringsdato]

for Armand Margido Hovd og Evy  
Olsen Bjelland

for **\*\*Mangler data\*\***

---

[Selgers repr.]

---

[Kjøpers repr.]

## VEDLEGG 4

### Oppgjørsavtale med oppgjørsansvarlig der selgers lån innfris etter tinglysing av skjøtet til kjøper<sup>22</sup>

#### 1 OPPGJØRSANSVARLIG OG OPPGJØRSKONTOEN

- 1.1 Armand Margido Hovd og Evy Olsen Bjelland, org.nr. 130253 38922, (**Selger**) og **\*\*Mangler data\*\***, org.nr. **\*\*Mangler data\*\***, (**Kjøper**) har i dag inngått avtale (**Avtalen**) om salg av gnr. [•], bnr. [•] med påstående bygninger og anlegg i [•] kommune (**Eiendommen**).
- 1.2 Ord med stor forbokstav i denne avtalen (**Oppgjørsavtalen**) skal bety det samme som i Avtalen.
- 1.3 Selger og Kjøper har for Selgers regning engasjert Solvang & Aanes AS, org.nr. 911838516, (**Oppgjørsansvarlig**) til å bistå med gjennomføring av oppgjøret som beskrevet nedenfor. Oppgjørsansvarlig skal ikke bistå med etteroppjøret som skal finne sted etter punkt 2.2 i Avtalen.
- 1.4 Avtalt Overtakelse er **\*\*Mangler data\*\***.
- 1.5 Vederlaget skal betales til kontonr. [•] (**Oppgjørskontoen**) som er etablert i navnet til Oppgjørsansvarlig.
- 1.6 Eventuelle renter på Oppgjørskontoen opptjent fra og med dagen for Overtakelse skal utbetales til Selger, mens eventuelle renter opptjent før Overtakelse skal utbetales til Kjøper. Renter under halvparten av rettsgebyret utbetales ikke.

#### 2 HANDLINGER FØR OVERTAKELSE

Før Overtakelse skal partene oppfylle forpliktelsene i dette punkt 2:

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.1	Utstede og sende til tinglysing et sikrings-dokument på Eiendommen pålydende NOK [•] til fordel for Oppgjørsansvarlig. Sikringsdokumentet skal tjene som sikkerhet for ethvert krav som tilkommer Kjøper eller Kjøpers långiver i tilknytning til Avtalen (herunder lån til Kjøper fra Kjøpers långiver) og forby Selger å avhende, pantsette eller på annen måte råde over Eiendommen uten samtykke fra Oppgjørsansvarlig.	Selger	Straks etter signering av Avtalen
2.2	Levere til Oppgjørsansvarlig et signert skjøte utstedt til Kjøper. Oppgjørsansvarlig skal ikke utlevere skjøtet til Kjøper før oppgjøret er gjennomført.	Selger	Straks etter signering av Avtalen

<sup>22</sup> Denne oppgjørsavtalen forutsetter i tråd med eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3) at ingen deler av Kjøpesummen blir utbetalt fra Oppgjørskontoen før skjøtet er tinglyst. Selger må bære rentekostnaden på egne lån fra Overtakelse til lånene innfris og løper en risiko for endringer i over- og underkurs på lånene fra Overtakelse frem til innfrielse.

#Feil! Ukjent dokumentegenskapsnavn.

	Handling	Ansvarlig	Frist
2.3	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse skjøtet.	Selger/Oppgjørs-ansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.4	Levere til Oppgjørsansvarlig en signert egenerklæring om konsesjonsfrihet. <sup>23</sup>	Kjøper	Straks etter signering av Avtalen
2.5	Forutsatt at punkt 2.4 er oppfylt, innhente kommunens bekreftelse på egenerklæring om konsesjonsfrihet.	Oppgjørsansvarlig	Så fort som mulig
2.6	Levere til Oppgjørsansvarlig korrekt signerte og bekreftede pantedokumenter over Eiendommen utstedt fra Kjøper til [Kjøpers bank], org.nr. [org.nr. Kjøpers bank] ( <b>Långiveren</b> ). <sup>24</sup>	Kjøper	Senest ved Avtalt Overtakelse
2.7	Innhente eventuelle samtykker som er nødvendige for å tinglyse pantedokumentene til Långiveren.	Selger/Oppgjørs-ansvarlig	Før Avtalt Overtakelse
2.8	Innhente bekreftelser ( <b>Restgjeldsoppgavene</b> ) fra alle kreditorene med panterett (herunder tinglyst legalpant) i Eiendommen om at de vil slette sitt pant hvis de mottar et nærmere angitt beløp ( <b>Lånene</b> ) fem virkedager etter Overtakelse.	Selger/ Oppgjørs-ansvarlig	Før Avtalt Overtakelse

### 3 HANDLINGER VED OVERTAKELSE

- 3.1 Forutsatt at betingelsene i punkt 4 i Avtalen er oppfylt eller frafalt, Selger har levert skjøtet til Oppgjørsansvarlig, jf. punkt 2.2, og sikringsdokumentet er tinglyst, jf. punkt 2.1, skal:
- Kjøper betale Vederlaget til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse, og
  - såfremt Vederlaget er innbetalt til Oppgjørskontoen, skal Oppgjørsansvarlig ved Overtakelse sende følgende til Kartverket: Skjøtet og eventuelle pantedokumenter til fordel for Långiveren, og eventuell annen dokumentasjon som er nødvendig for tinglysing av disse dokumentene.
- 3.2 Hvis Lånene er høyere enn Kjøpesummen, skal Selger innbetale differansen mellom Lånene og Kjøpesummen til Oppgjørskontoen, slik at beløpet er disponibelt før kl. 11.00 ved Overtakelse.<sup>25</sup> Bryter Selger denne forpliktelsen, skal Oppgjørsansvarlig ikke sende dokumentene nevnt i bokstav (b) til Kartverket.

<sup>23</sup> Det må undersøkes om en slik egenerklæring er tilstrekkelig, eller om konsesjonsloven med tilhørende forskrifter medfører at konsesjon er nødvendig.

<sup>24</sup> Dette punktet strykes hvis Eiendommen ikke skal pantsettes i forbindelse med oppgjøret.

<sup>25</sup> Hvis Selger skal unngå å betale denne differansen, må det innhentes nye Restgjeldsoppgaver som bekrefter at kreditorene vil slette alle panteretter hvis de mottar et beløp som er lavere enn Kjøpesummen.

#### 4 UTBETALING AV KJØPESUMMEN, MV.

- 4.1 Oppgjørsansvarlig skal sørge for at oppgjøret gjennomføres på en dag (**Oppgjørsdagen**) som senest kan være tre virkedager etter at skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst. Hvis Oppgjørsdagen ikke er fem virkedager etter Overtakelse, skal Oppgjørsansvarlig innhente en oppdatert Restgjeldsoppgave per Oppgjørsdagen.
- 4.2 Når skjøtet og pantedokumentene til Långiveren er tinglyst, skal Oppgjørs-ansvarlig kontrollere om Selgers kreditorer har tatt beslag i Eiendommen. Hvis de ikke har det, skal Oppgjørsansvarlig på Oppgjørsdagen:
- (a) innfri Lånene med de beløp som fremgår av Restgjeldsoppgavene per Oppgjørsdagen,
  - (b) utbetale avtalt honorar og utlegg til Oppgjørsansvarlig, og
  - (c) utbetale det som gjenstår av Kjøpesummen, inklusive opptjente renter på Oppgjørs-kontoen til Selgers konto med kontonr. [•]
- 4.3 Oppgjørsansvarlig skal besørge rettidig betaling av dokumentavgift og tinglysingsgebyr til Kartverket.
- 4.4 Oppgjøret skal gjennomføres i iht. denne Oppgjørsavtalen selv om Kjøpers kreditorer tar beslag i Eiendommen etter Overtakelse.

#### 5 OPPGJØRET GJENNOMFØRES IKKE SOM AVTALT

Hvis ett eller flere av vilkårene i Oppgjørsavtalen punkt 2 eller 3 (a) ikke er oppfylt eller frafalt ved Overtakelse, skal oppgjøret, bortsett fra i de tilfeller som er omtalt i punkt **Feil! Fant ikke referanse-kilden.**, likevel gjennomføres hvis og når samtlige vilkår er oppfylt eller frafalt innen 30 dager etter i) Overtakelse eller ii) utsatt Overtakelse iht. skriftlig endringsavtale mellom partene. Hvis ett eller flere av vilkårene fremdeles ikke er oppfylt eller frafalt innen utløpet av den nevnte fristen på 30 dager, skal Oppgjørsansvarlig tilbakebetale mottatt lånebeløp inklusive renter til Långiveren og den gjenværende delen av Vederlaget til Kjøper. Dessuten skal Oppgjørsansvarlig av eget tiltak sørge for sletting av sikringsdokumentet.

#### 6 SLETTING AV SIKRINGS-DOKUMENT

Straks skjøtet er tinglyst og heftelser som skal slettes er slettet, skal Oppgjørsansvarlig sende sikringsdokumentet til sletting, med mindre Kjøper gir instruks om noe annet.

\*\*\*

Mosjøen, [signeringsdato]

for Armand Margido Hovd og Evy  
Olsen Bjelland

for \*\*Mangler data\*\*



---

[Selgers repr.]

---

[Kjøpers repr.]

for Solvang & Aanes AS

---





## 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 eiendom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL 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.



# 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**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fjellvegen 1B  
8685 TROFORSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Rita Aanes

Oppdragsnummer: 1801240042

Telefon: 977 57 155  
E-post: rita.aanes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

30.04.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre