



aktiv.

Salg av fritids- og
hustomter

Gangstøa
Hyttefelt / 7994
Leka





Anniken Waagø

Eiendomsmegler

Mobil 97 12 97 62

Email anniken@aktiv.no

Aktiv Rørvik

Storgata 8

7901 Rørvik

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 280 000 + omk.

Omkostninger: 21 642

Totalt inkl. 301 642

omkostninger:

Selger: Jan Erling Pettersen

Eiendomstype: Hyttetomt

Eierform: Selveier

Tomteareal: 830 m²

Gnr./bnr.: 17/22

Tomtetype: Eiet tomt

Tomteareal: Fra 600 m²

Oppdragsnr.: 1707235005



Salg av fritids- og hustomter i Gangstøa Hyttefelt

Velkommen til visning i Gangstøa Hyttefelt

Tomteområdet ligger i et naturskjønt område med panoramautsikt over mot Lekafjorden. Området liggersørvent og hver tomt har god utsikt mot soloppgang. Det er planlagt og lagt opp til at hver tomt har god utsikt mot soloppgang. Det er kort vei til mange av Leka sine flotte turløyper og gang og sykkelavstand ned til bla Leka brygga. Kun ca. 2 km fra fergeleiet.

Hilsen
Anniken Waagø

Innhold

Velkommen	1
Beliggenhet	3
Beskrivelse av eiendommen	4
Offentlige forhold	5
Prisantydning inkl. omkostninger	6
Øvrige kjøpsforhold	6
Nabolagsprofil	9
Vedlegg so	11
Boligkjøperforsikring	32
Forbrukerinformasjon om budgiving	35
Budskjema	36



Gangstøa Hyttefelt

BELIGGENHET

Tomteområdet ligger i et naturskjønt område med panoramautsikt over mot Lekafjorden. Området ligger sørvent og hver tomt har god utsikt mot soloppgang. Det er planlagt og lagt opp til at hver tomt har god utsikt mot soloppgang. Det er kort vei til mange av Leka sine flotte turløyper og gang og sykkelavstand ned til bla Leka brygga. Kun ca. 2 km fra fergeleiet.

Tomtene selges med ferdig infrastruktur, dvs ledningsnett for vann, avløp, el-kabler og rør til fiber/bredbånd ført frem til tomtegrensen. Det er bilveg frem til den enkelte tomt.

Gangstøa ligger i Leka kommune ca. 1 km fra Leka sentrum og like nedenfor Leka Camping. Øya har fergeforbindelse fra Gutvik samt daglige anløp av hurtigbåt til og fra Namsos. Området har veg tilknytning fra Fylkesveg 762 via kommunal veg som går helt ned til tomteområdet.

På Gangstøa er det også tidligere etablert en molo som gir god atkomst fra sjøen og som også sørger for flott brukskvalitet i strandområdet. Grunneier har også etablert småbåthavn som det er mulig å kjøpe eller leie båtplass til. Her er det også bygd et felles sløyerhus og grillplass til bruk for alle. Det er strøm og vann lagt til småbåthavna.

Snåsa hytta har laget noen fine eksempler på 2 ulike hyttetyper som kan passe tomteene. Mer om disse



og priser kan dere lese mer om i prospektet.

Ta kontakt i dag for en uforpliktende prat rundt tomteområdet.

Adkomst

Følg hovedveien til Joker-butikken og hold til venstre i krysset, mot Madsøya. Følg veien mot Madsøya, og sving av på første avkjørsel på venstre side ned til Gangstøa hyttefelt.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtetype

Eiet tomt

Tomteareal

Flotte eiendomstomter fra ca. 600 kvm til ca. 1390 kvm. Det gjøres oppmerksom på at opplyste tomteareal er et ca. areal kun beregnet fra kart. Da tomten ennå ikke er fysisk fradelt er tomtens størrelse omtrentlig angitt. Dette kan medføre at kjøper må akseptere et mindre avvik i tomtestørrelse etter endelig oppmåling. Tomtene selges som råtomter. Kjøper tar kostanden for oppmålingen og selve fradelingen som Leka kommune utfører.

Vei/vann/avløp

Tomtene selges med ferdig infrastruktur, dvs ledningsnett for vann , avløp, el-kabler og rør til

fiber/bredbånd ført frem til tomtegrensen. Det er bilveg frem til den enkelte tomt. Kjøper må selv betale tilknytningsavgift når bygging igangsettes til kommunen. Alle årlige og løpende gebyrer knyttet til vei, vann og avløp må dekkes av kjøper. Ut fra estimerte priser koster tilknytningsavgift til Leka Vassverk ca. kr. 12.000,-. Tilknytning til avløpsystem driftet av selger/grunneier ca. kr. 11.650,-. Tilknytningsavgift til Tensio ca. 5.000,-. med forbehold om endring i avgiftene, da dette er gjeldene priser pr april 2022

Info

Formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.

Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Offentlige/kommunale avgifter

Når eiendommen bebygges må kjøper påregne å betale følgende årlige kostnader: Årsavgift vassverk kr. 1.350,-. Årsavgift avløp tømmeavgift. Leka Kommune kr. 2.938,-. Årsavgift renovasjon. MNA kr. 1.020,-. Årsavgift for drift / vedlikehold av avløpsanlegg. Grunneier / utbygger kr. 950,-. I tillegg kommer eiendomsskatt etter ferdigstillelse. Skattesats i Leka kommune for 2021 er fastsatt til 2,9 promille for bebygde bolig og fritidseiendommer. Ved etablering av pipe/ildsted tilkommer feie- og tilsynsgebyr på ca. 200,- pr år. med forbehold om endring i avgiftene, da dette er gjeldene priser pr april 2022.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Konsesjon

Det må påregnes at tomtekjøperer får pliktig medlemskap i hytteeierforening/realsameie for

området. Dette for å kunne bygge og drifte fellesanlegg som adkomstveger, parkering, snuplasser m.m som vist til i reguleringsplanen. Selger skal ta initiativ til stifting av hytteeierforening/realsameie. Størrelse på velavgift vites ikke pr i dag og vil bli fastsatt ved stifting av hytteeierforening/realsameie.

Diverse

Snåsa hytta har utarbeidet forslag til 2 ulike hyttetypen som kan passe til tomtene. I prospektet medfølger tegning og pristilbud som gjelder i 2 mnd fra 01.03.2022. Det gjøres oppmerksom på at kjøperer står fritt til å velge hytteleverandør selv og må ikke benytte Snåsa hytta som leverandør.

Eventuelle interessenter/kjøperer må selv kontakte leverandør for å avklare tilbudet og leveransen. Dette vil være en selvstendig avtale mellom kjøper og Snåsa hytta og er selger av tomtene uvedkommende.

Kjøper har det hele og fulle ansvaret for å byggeanmelde samt fremskaffe bygningsmyndighetenes godkjenning for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle bygningsarbeider igangsettes.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven.

Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper

om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøperer. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Tomtene vil bli fradelt hovedeiendommen Gnr. 17 bnr. 22 i Leka kommune og får egen matrikkel etter fradeling.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Eiendommen overtas med påhvilende servitutter mv. Kopi av grunnboken følger med som vedlegg. Utskrift av tinglyste servitutter kan fås ved henvendelse til megler. I tillegg aksepter kjøper at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet,

drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Reguleringsmessige forhold

Tomteområdet ligger under reguleringsplan for Gangstø hytte og boligområde. Reguleringsplan med gjeldende bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven og må gjennomgå av kjøper før avgivelse av bud.

Reguleringsbestemmelsene setter grenser for hvordan tomtene kan bebygges og er i sin helhet kjøpers risiko og ansvar og er selger uvedkommende.

I reguleringsbestemmelse fremgår bla:

Alle bygninger skal ha en god arkitektonisk utforming, og tilhørende bygninger som anneks, uthus og garasje skal harmonisere med hovedbygning i form, farge og materialvalg. Bygningene skal ha saltak eller pulttak, og hovedtakets lengde skal følge kotelinjer, men underordnede utbygg kan bryte med takets hovedretning.

Taktekking skal ha en mørk og matt fargetone, og det skal ikke brukes metallplater som gir blank overflate. Materialer og farger skal ikke skape kontrast men forholde seg til omkringliggende landskap og omgivelser. Terrasse skal tilpasses terrengformasjonen ved hytta, og unødvendig bruk av rekkverk skal unngås.

Største tillatte samlet bebygd areal (BYA) for nye boliger med tilhørende garasje/ uthus er 400m². Boliger kan bygges inntil 2 etasje med loft, og halvplanløsning eller sokkeletasje etter gjeldende måleregler tillates. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittelig terreng er 9 meter og takvinkel skal ikke overstige 40grader. Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjonen på tomte.

Største tillatte samlet bebygd areal (BYA) for nye hytter med tilhørende anneks og uthus er 200m². Hytter kan bygges i 1 etasje med hems, og halvplanløsninger tillates etter gjeldende måleregler. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittelig terreng er 6,0 meter og takvinkel skal ikke overstige 35grader. Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjonen på tomte og største tillatte pillarhøyde/ grunnmurshøyde for hytter er 50 cm i flatt terreng og 80 cm i skrånende terreng.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

Fra kr. 280.000,- til kr. 330.000,- + omk

Omkostninger:

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

Omkostninger

7 000,- (Dokumentavgift fra kr)
172,- (Panteattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr obligasjon)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
1 100,- (Saksbehandling fradeling Leka kommune)
12 200,- (Oppmåling av tomt Leka kommune (>500 m²))

21 642,- (Omkostninger totalt)

Fra kr. 301 642,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen.

Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Etter avtale med selger, men tidligst etter at fradeling er gjennomført og ny matrikler er registrert hos Kartverket.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet Boligselgerforsikring for denne handelen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Budgivning utenfor

forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud via «Trygg Budgivning». 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 viderefremme 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.

Lov om hvitvasking

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.

Vilkår ved salg

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

Vi anbefaler våre kunder å kontakte megler som kan formidle gode finansieringsstilbud via Grong Sparebank.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Meglerprovisjon (Kr.35 000)
Tilretteleggingshonorar (Kr.2 000)
Markedspakke (Kr.5 000)
Spørregebyr elektronisk grunnbok
(Kr.250)
Oppgjørsgebyr (Kr.4 750)
Visninger (Kr.4 000)
Sikringsobligasjon - Statens
Kartverk (Kr.585)
Tinglyst erklæring x 5 (Kr.1 000)
Fotografering/video (utlegg) (Kr.5
000)
Selger dekker alle dokumenterte
utlegg til megler.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet
18.03.2023 og utformet iht. lov om
eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er
godkjent av selger.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes
skjøte/hjemmelsdokument for
tinglysing i etterkant av overtakelse.

Informasjon om meglerforetaket

Aktiv Rørvik
Storgata 8, 7901 Rørvik
Organisasjonsnummer: 993609145

Anniken Waagø
Eiendomsmegler
Tlf: 97 12 97 62
E-post: anniken.waago@aktiv.no

Gongstøhaugen 24

Avstand til sjø

63 m



Offentlig transport

✈ Rørvik lufthavn Ryum	1 t 48 min	🚗
🚢 Skei hurtigbåtkai Linje 980	7 min	🚗
🚢 Skei ferjekai Linje 960, 980	27 min	🚗
🚗 Gutvik Linje 761	37 min	🚗

Avstand til byer

Kolvereid	1 t 26 min	🚗
Trondheim	5 t 6 min	🚗
Mo i Rana	5 t 45 min	🚗

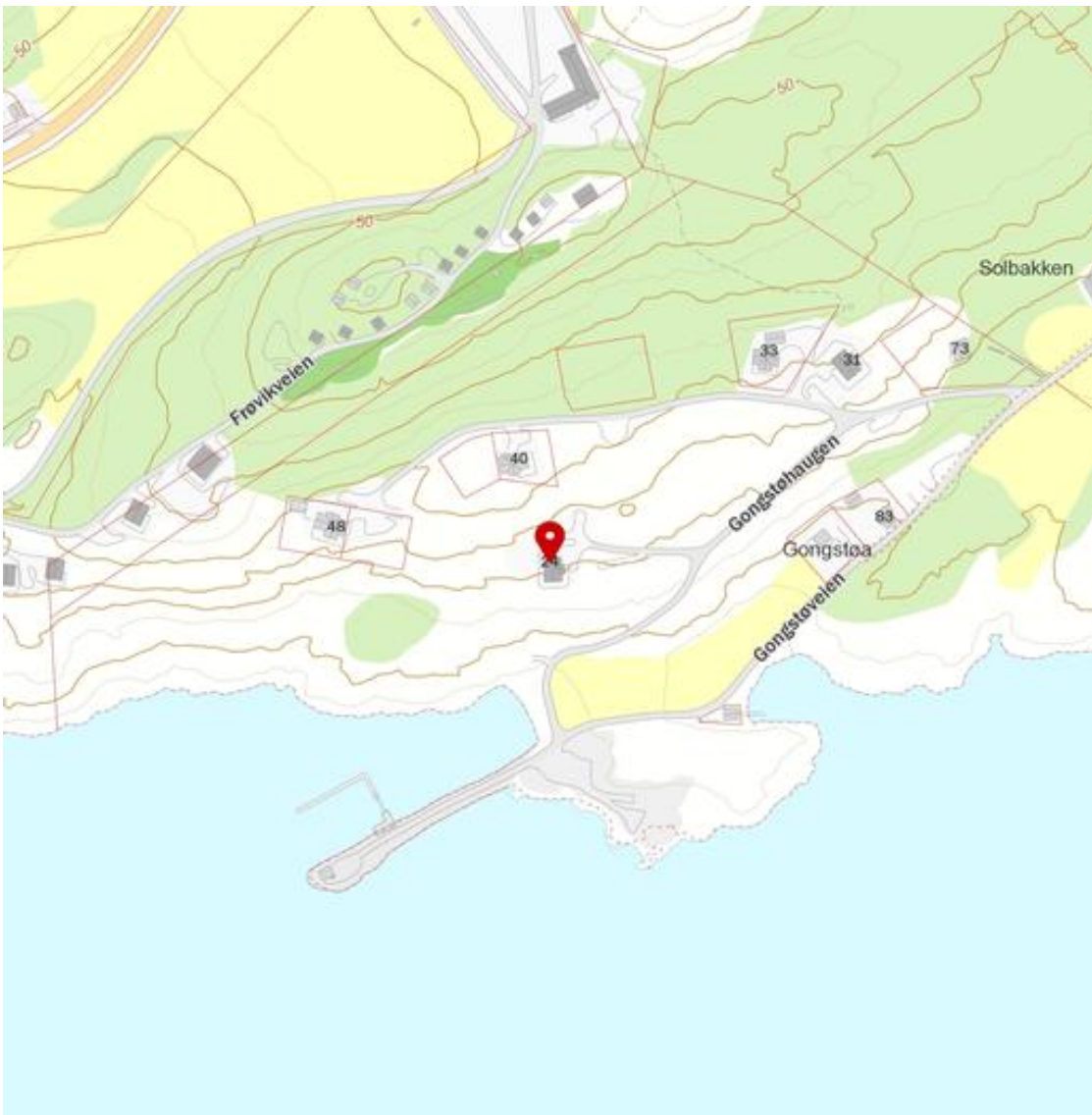
Sport

🏊 Vonheim balløkke Ballspill	5 min	🚗
🏟 Leka stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	5 min	🚗

Dagligvare

Joker Husby - Leka Post i butikk	21 min	🚶
Coop Marked Leka PostNord	4 min	🚗

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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Boli Eiendomsmedling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Boli Eiendomsmedling kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

GANGSTØA

hytte- og boligområde på sagaøya Leka



Utsikt fra hytteområde





Gangstøa

Gangstøa ligger i Leka Kommune ca. 1 km fra Leka sentrum og like nedenfor Leka Camping. Øya har fergeforbindelse fra Gutvik samt daglige anløp av hurtigbåt til å fra Namsos. Området har vegtilknytting fra fylkesveg 762 via kommunal veg som går helt ned til tomteområdet.

På Gangstøa er det også tidligere etablert en molo som gir god atkomst fra sjøen og som også sørger for flott brukkvalitet i strandområdet.

Planområdet ligger sørvendt og har utsikt til sjøområdene mellom Leka og fastland. Strandsone består av 2 vikar og mellomliggende bergformasjoner. Det er gjort planering mot sjøområdet og dette området opparbeides og tilrettelegges nå til fellesområder og naustområder.





Gangstøa bolig- og hytteområde

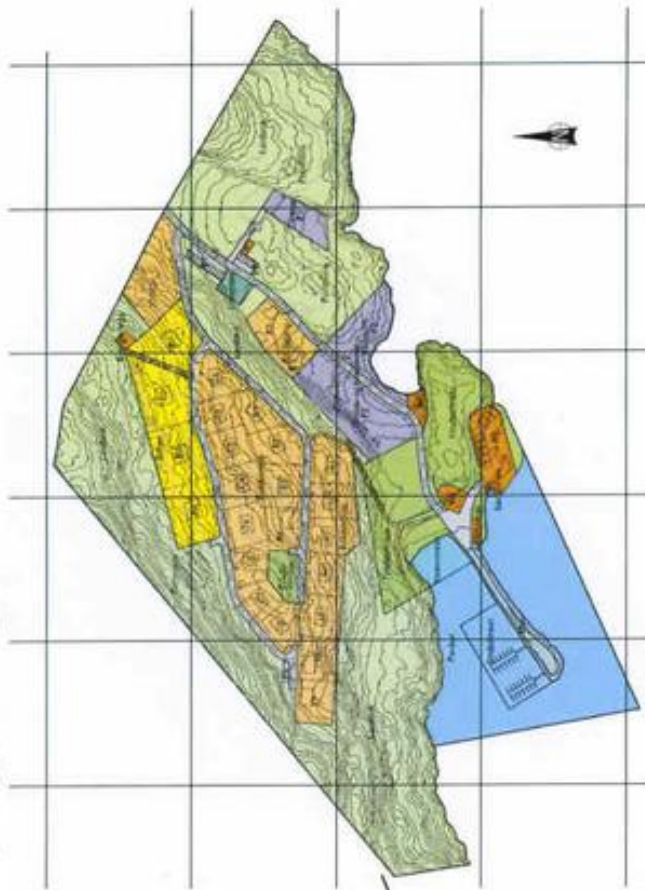
Tomtene ligger idyllisk til på sagaøya Leka.

Et naturskjønt område hvor det er tilrettelagt for 20 hyttetomter og 4 boligtomter som er tilrettelagt med tilhørende anlegg på land og på sjø.

Området ligger kun 1 kilometer fra Leka sentrum. Ved Skei finner du også nærmeste nærbutikk, helsesenter samt vertshuset Herlaug.



Reguleringsplan for Gangstøa





Fasiliteter

Gangstøa hytte- og boligområde er godt tilrettelagt for bolig- og hyttebyggere og det er planlagt en rekke fasiliteter. Disse inkluderer:

- Servicebygg
- Naust med lagringsmuligheter
- Molo og tilrettelagt for båtopptrekk fra sjø
- Lekeområde, ballplass og sittebenker/bord
- Vei helt fram til feltet
- Felles parkeringsplass
- El-forsyning og mulighet for bredbånd
- Vannforsyning fra Leka vannverk
- Vakre friluft- og grøntområder



GANGSTØA

Her kan du nyte naturen.



Interiør fra NOA-hytte med utsikt fra Gangstøa.

Gangstøa på Leka er perfekt for de som setter pris på flott natur. Med riktig planlegging kan man også nyte naturen inne i hytta med en fantastisk panoramautsikt utover sjøen som vist på bildet.





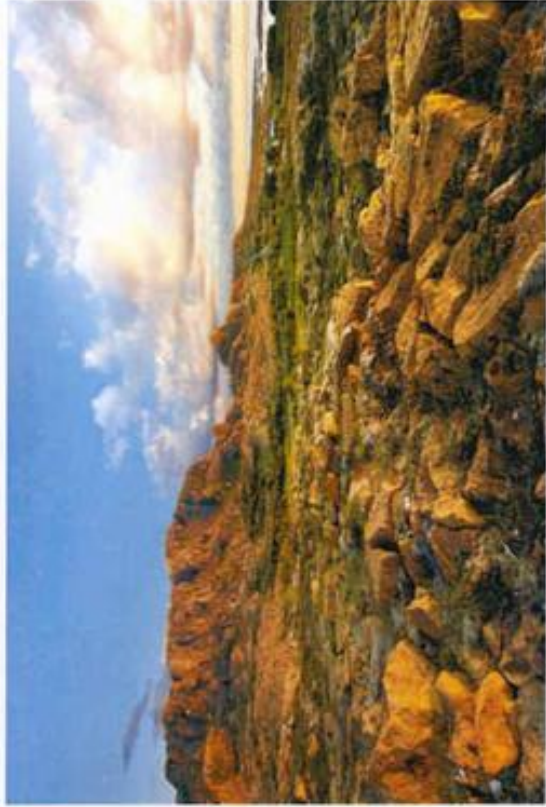
Leka

Sagaøya Leka er rik på kulturminner og kan by på blant annet hulemalerier i Solsemhula, Norges største skipsgravhaug Herlaugshaugen, Ørnerovet og Skeisneset kultursti. Leka

Leka er Norges nye nasjonalmonument og grunnen til dette er den helt spesielle geologien på øya. Det mest spesielle er kanskje øyas røde serpentinfjell som er en kilde til inspirasjon både for geologer, naturelskere og kunstnere. Man kan også besøke Leka Steinsenter som viser Lekas dannelse og geologiske oppbygging

Leka er også kjent for fantastiske naturopplevelser. På Leka finner man også Skei og Skeisneset som er et av Norges 22 utvalgte kulturlandskap.

Dette gjør Gangstøa til en perfekt plass å bygge hytte eller bolig enten det er til privat bruk eller til utleie.



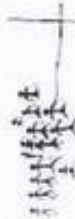
Aktiviteter og severdigheter

I tillegg til vakre naturopplevelser kan Leka også by på mange historiske severdigheter. Øya har også mange tur- og sykkelstier hvor man får oppleve det beste norske natur i tillegg til spektakulære fjellformasjoner og mangfoldet av bergarter som er helt unikt for Leka. Alt dette finner du i sykkelavstand fra hytte- og boligområde på Gangstøa.



Severdigheter og aktiviteter på Leka

- Jakt & fiske
- Havrafting
- Hvalsafari
- Lokal matproduksjon
- Turområder
- Kulturminner
- Kulturlandskap
- Steinsenter
- Norges Geologiske Nasjonalmonument



Solsemhula



Sjøørverskipet



Lekamøya



Herlaugshaugen



Ørnerovet



Geologisk nasjonalmonument

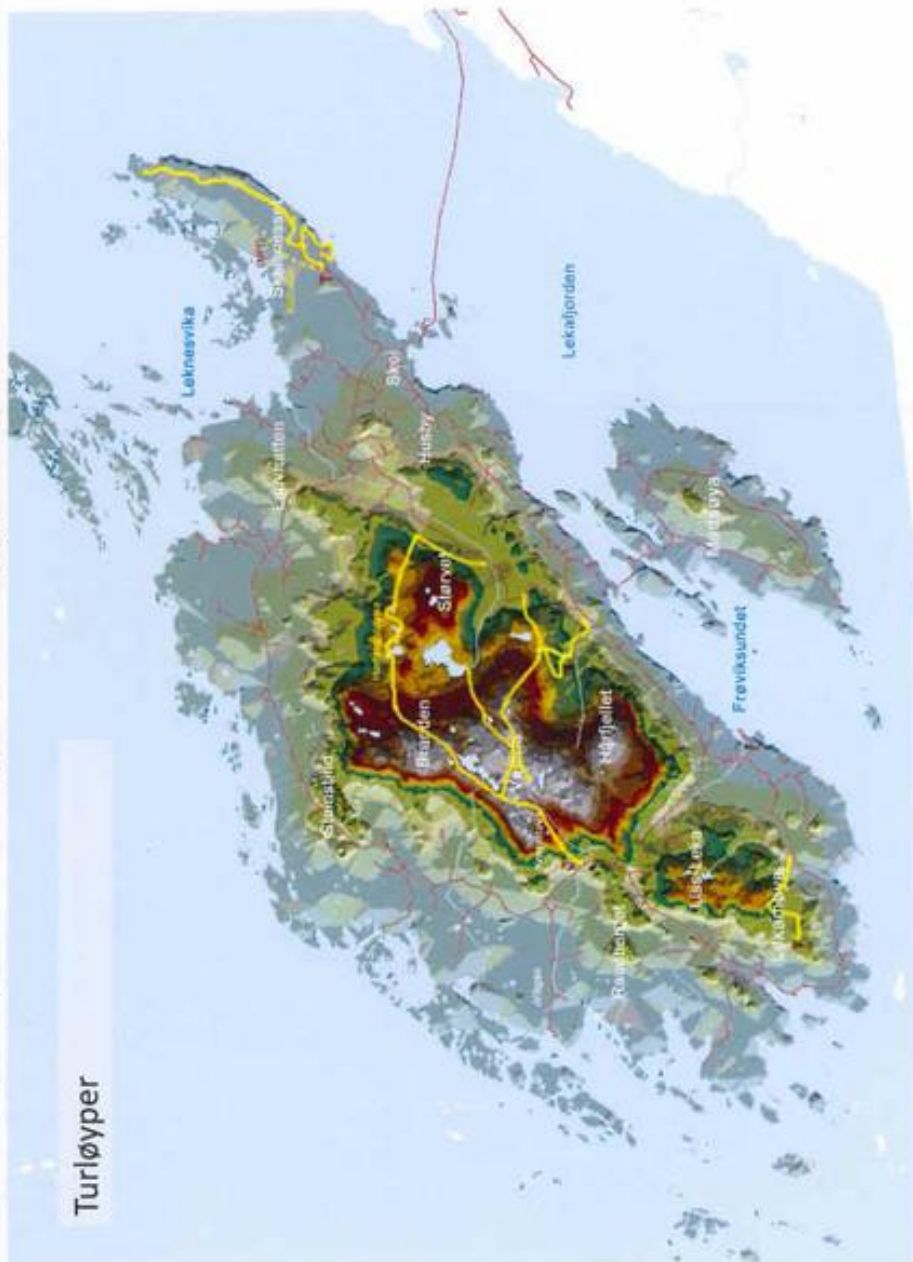


Attraksjoner og turløyper



Attraksjoner og turløyper

Turløyper



Turløyper

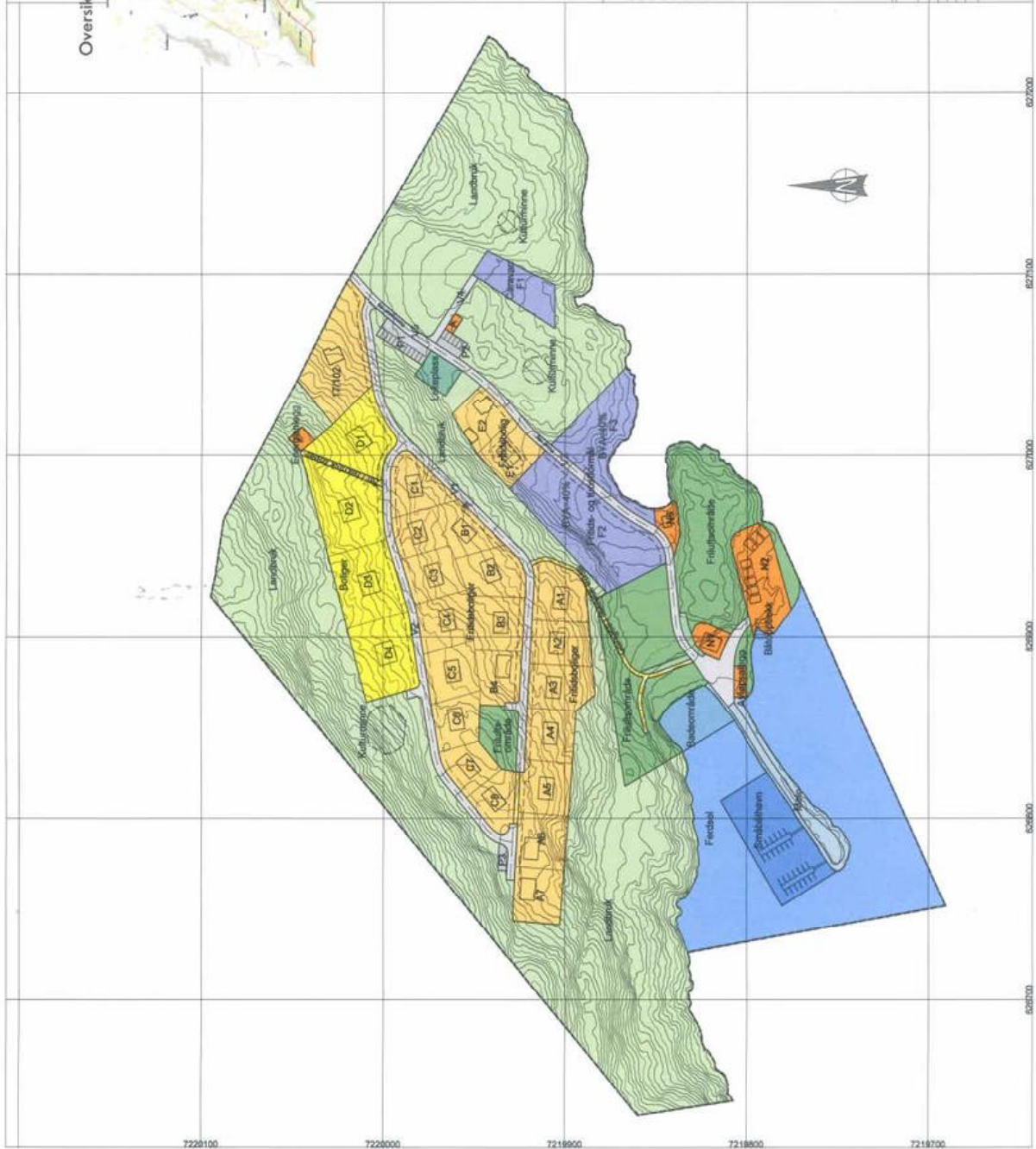
Det er merkede stier til en rekke av de mest kjente turmål i kommunen, og det er satt opp trimbokser (med besøksbok) på mange spennende steder.

På kartet er oppmerket de mest populære turløypene.

PRISLISTE GANGSTØA HYTTE OG BOLIOMRÅDE 01.03.2022					
TOMT	ESTIMERT STØRRELSE		PRIS	OMK	TOT
A1	870		330 000	22 892	352 892
A2	790		330 000	22 892	352 892
A3	solgt		solgt	solgt	
A4	770		330 000	22 892	352 892
A5	800		330 000	22 892	352 892
A6	solgt		solgt	solgt	
A7	solgt		solgt	solgt	
B1	670		280 000	21 642	301 642
B2	840		280 000	21 642	301 642
B3	850		280 000	21 642	301 642
B4	680		280 000	21 642	301 642
C1	820		280 000	21 642	301 642
C2	600		280 000	21 642	301 642
C3	750		280 000	21 642	301 642
C4	800		280 000	21 642	301 642
C5	790		330 000	22 892	352 892
C6	solgt		solgt	solgt	
C7	solgt		solgt	solgt	
C8	610		330 000	22 892	352 892
D1	solgt		solgt	solgt	
D2	solgt		solgt	solgt	
D3	solgt		solgt	solgt	
D4	solgt		solgt	solgt	



Oversiktskart



Tegningforklaring

- Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119**
- 110/116/118/119: Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119
 - 110/116/118/119: Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119
 - 110/116/118/119: Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119
 - 110/116/118/119: Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119
 - 110/116/118/119: Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119
- Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119**
- 110/116/118/119: Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119
 - 110/116/118/119: Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119
 - 110/116/118/119: Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119
 - 110/116/118/119: Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119
 - 110/116/118/119: Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119

Beregningstaller for Gjøvings hytte- og boligområde
 Gr: 17 Avn 22. Løst kommune, Regionplanregion

Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119

Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119	Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119	Planlagt utvalg PMS 110, 116, 118, 119
110	116	118
119	110	116
118	119	110
116	118	119
110	116	118
119	110	116
118	119	110
116	118	119
110	116	118
119	110	116
118	119	110
116	118	119
110	116	118
119	110	116
118	119	110
116	118	119

**GANGSTØA HYTTE- OG BOLIGOMRÅDE
GNR 17 BNR 22, LEKA KOMMUNE.**

**REGULERINGSBESTEMMELSER
for reguleringsplan dat. 08.07.2011, revidert 01.12.2011**

**Godkjent i k-sak 79/11
Revidert 01.03.2014
Godkjent i k-sak 31/14**

- § 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal bebyggelsen og arealbruken være som vist i reguleringsplanen. Planområdet reguleres til disse formål:
- Bebyggelse og anlegg
 - Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - Grønnstruktur
 - Landbruks-, natur- og friluftsmål
 - Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - Spesialområde bevaring

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- § 2.1 Byggesøknad for hytter og boliger med tilhørende bygninger, skal inkludere situasjonsplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse, terrasseanlegg og biloppstillingsplass, samt terrengsnitt i målestokk 1:200 som viser plassering av bebyggelsen i terrenget. Tegninger av bygninger i målestokk 1:100 for plan, fasader og snitt skal vise takform/ takvinkel, møne- og gesimshøyder, samt høyder for peler, synlig grunnmur og støttemurer.
- § 2.2 Det kan oppføres 20 nye hytter og 4 boliger innenfor planområdet som vist i planen. Bebyggelsen er angitt med tomtenummer og bygninger skal plasseres innenfor tomtegrenser iht. plan- og bygningsloven. 2 eksisterende fritidsboliger inngår i planen, og eksisterende fjøs tillates restaurert til fritidsbolig, eller revet og erstattet med ny fritidsbolig etter gjeldende bestemmelser for hytter i området. Det er ikke tillatt å legge inn vann/ avløp i hyttene før det foreligger en godkjent utslippstillatelse for området.
- § 2.3 Alle bygninger skal ha en god arkitektonisk utforming, og tilhørende bygninger som anneks, uthus og garasje skal harmonisere med hovedbygning i form, farge og materialvalg. Bygningene skal ha saltak eller pulttak, og hovedtakets lengde skal følge kotelinjer, men underordnede utbygg kan bryte med takets hovedretning. Taktekking skal ha en mørk og matt fargetone, og det skal ikke brukes metallplater som gir blank overflate. Materialer og farger skal ikke skape kontrast men forholde seg til omkringliggende landskap og omgivelser. Terrasse skal tilpasses terrengformasjonen ved hytta, og unødvendig bruk av rekkverk skal unngås.
- § 2.4 Største tillatte samlet bebygd areal (BYA) for nye boliger med tilhørende garasje/ uthus er 400m². Boliger kan bygges inntil 2 etasje med loft, og halvplanløsning eller sokkeletasje etter gjeldende måleregler tillates. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittelig terreng er 9 meter og takvinkel skal ikke overstige 40grader. Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjonen på tomta.
- § 2.5 Største tillatte samlet bebygd areal (BYA) for nye hytter med tilhørende anneks og uthus er 200m². Hytter kan bygges i 1 etasje med hems, og halvplanløsninger tillates etter gjeldende

målereregler. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittelig terreng er 6,0 meter og takvinkel skal ikke overstige 35grader.

Bebyggelsen skal tilpasses terrengformasjonen på tomta og største tillatte pillarhøyde/ grunnmurshøyde for hytter er 50 cm i flatt terreng og 80 cm i skrånende terreng.

- § 2.6 I område F1 tillates en caravanplass for inntil 4 campingvogner med spikertelt på inntil 15m2 og markterasse på inntil 14m2.

Det skal godkjennes en felles plan for oppstilling av vogner, spikertelt og markterasser før oppstillingsplasser kan etableres.

Spikertelt skal ikke overstige høyde på campingvogn, og utforming skal være helhetlig med materialer, detaljer og naturfarger som ikke skaper kontrast innbyrdes eller mot omkringliggende terreng og landskap. Felles plan skal dokumentere brannsikkerhet iht. forskriftskrav.

Området kan også brukes til kortidsplasser for caravan og bobiler.

- § 2.7 For område F2 og F3 til fritids- og reiselivsformål skal det utarbeides en felles plan for området, før det kan gis byggetillatelse på enkeltstående bygninger og anlegg. Planen skal vise bygninger, parkeringsplass, vegger, uteanlegg, adkomst og kaianlegg. Planen skal også beskrive hvordan området skal utnyttes og drives næringsmessig. Tillatt utnyttelsesgrad for områdene F2 og F3 er inntil 40% BYA. Bygninger og anlegg skal gis en helhetlig form og tilpasses øvrige omgivelser og landskap.

- § 2.8 På område N1 kan det oppføres servicebygg med sanitæranlegg, oppbevaring av utstyr og fellesrom for periodisk opphold. Største tillatte samlet bebygd areal (BYA) brygge er 140m² og maksimal mønehøyde er 6,5meter. Servicebygg kan innredes med loft for lagring.

På område N2 kan det oppføres 8 naust. Største tillatte bebygd areal (BYA) for hvert naust er 49m² og maksimal mønehøyde er 5,5meter. Det skal godkjennes en felles plan for plassering og utforming av naust i område N2 før byggegodkjenning for enkeltnaust kan gis. I område N2 kan det også etableres anlegg for båttopprekk fra sjø som vist i planen.

Eksisterende naust N3 kan rehabiliteres og utvides etter samme bestemmelser som for N2.

Servicebygg og naust skal i form, material- og fargebruk tilpasses tradisjonelle byggeskikk i kystnære strøk. Servicebygg og naust skal ha saltak og takvinkel skal være lik og ligge mellom 30 og 35 grader.

- § 2.9 Det kan etableres nødvendige tekniske anlegg tilknyttet bygninger og bruk av området.

Det etableres nytt energianlegg/ trafo for el.forsyning til området som vist i planen. El.kabler til planlagt bebyggelse og anlegg legges som jordkabler, fortrinnsvis i veg- og stitraseèr.

Det etableres felles avfallsplass/ renovasjonsanlegg ved atkomst til området. Bruk av anlegg tilknyttes godkjent avfallsordning i Leka kommune. Avfall håndteres i lukkede containere, og det tillates bygd avfallshus som visuell og praktisk skjerming av containere.

Det etableres felles avløpsanlegg fra området ved foten av molo. Det skal godkjennes en felles plan for vann- og avløpsanlegg i området før det kan legges inn vann/ avløp i bygninger. Området for avløpsanlegg kan bebygges med bygg og anlegg over og under bakkenivå tilpasset nødvendig omfang og tekniske løsninger.

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- § 3.1 Kommunal veg V5 og felles veger V1, V2, V3 og V4, samt stier til planlagt bebyggelse, parkeringsområder, naustområder og andre bruksområder kan benyttes av alle eiendommer i område A, B, C, D, E1, F1, F2, F3, samt eksisterende 2 fritidsboligeiendommer, gnr/ bnr 17/102 og 17/74 innenfor planområdet. For veg V3 kan det legges begrensning på trafikk til strandområdet.
- § 3.2 Felles parkeringsplasser P1, P2 og P3 skal benyttes til gjesteparkering og som periodisk parkering for eiendommer innenfor området.
- § 3.3 Eksisterende molo kan benyttes som atkomst til småbåthavn og tilstøtende sjøområder.

GRØNNSTRUKTUR

- § 4.1 Det kan anlegges vegetasjonsskjermer ved friluftsområde og naustområde som vist i planen.

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

- § 5.1 Landbruksområder kan benyttes til tradisjonelt jord- og skogbruk.
- § 5.2 Regulerte friluftsområder har til hensikt å ta vare på eksisterende kulturlandskap som rekreasjonsområder. Skogsareal skal bevares men tynning og kultivering kan gjennomføres. Det kan tilrettelegges for markstier og utplasseres benker og bord i friluftsområder. På friluftsområde i overgangen mellom regulert badeområde og vegetasjonsskjerm kan det etableres gressplen.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

- § 6.1 I områdene for småbåthavn kan det etableres flytebrygger som tilknyttes landfast kai / molo. Det skal utarbeides plan for flytebrygger som viser plassering, utforming, fortøyning og antall båtplasser. Plan for flytebrygger skal godkjennes av Leka kommune.
- § 6.2 I badeområdet kan det fjernes stein og vegetasjon, samt tilføres grus/ sandmasser for kultivering av badestrand/ badeområde.
- § 6.3 I område ferdsel sjø menes i denne sammenheng alle typer av ferdsel på vann/sjø tilknyttet offentlig og kommersiell virksomhet, nyttetraffikk og fritidstrafikk.

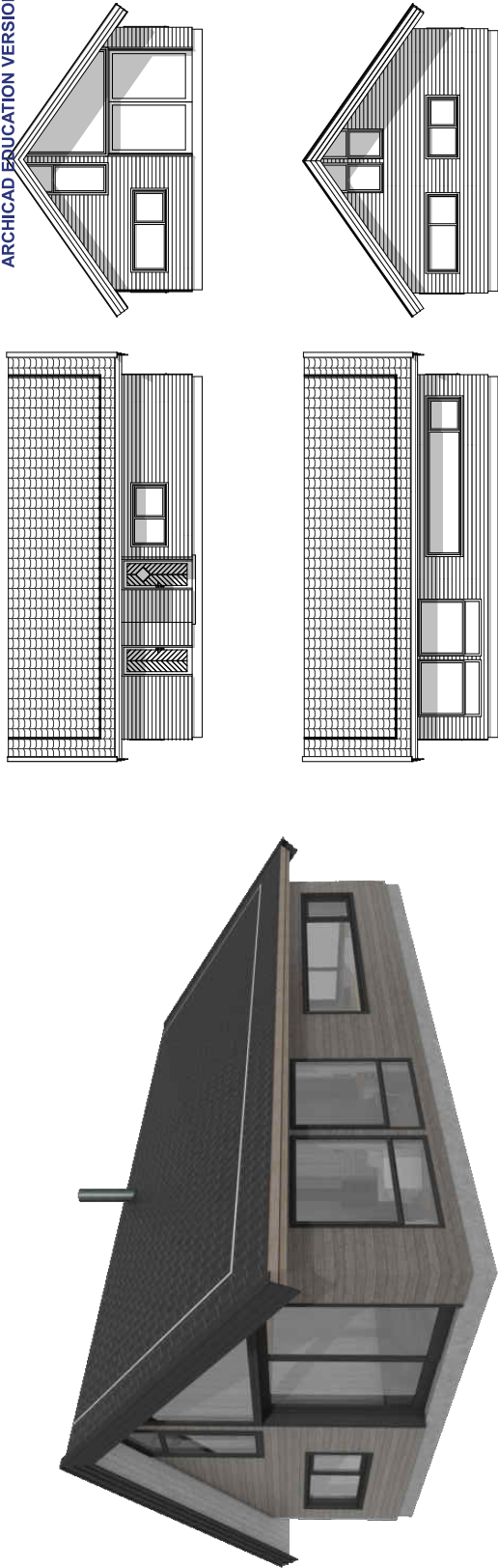
SPESIALOMRÅDE BEVARING

- § 7.1 I bevaringsområde er det registrert flere automatiske fredete kulturminner i form av 2 gravrøyser og et bosetnings/aktivitetsområde. Kulturminnene er automatisk fredet i henholdt til Lov om Kulturminner (KML), lov nr 50 av 9.juni 1978, §3. For å ivareta hensikten med KML§§3 og 6 reguleres området til spesialområde bevaring. Av hensyn til kulturminnene må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for

graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i området. Forøvrig henvises til Kulturminnelovens bestemmelser, spesielt §3 og §8.

Namsos, 08.07.2011, revidert 01.12.2011 Arkitektkontoret Blom as.
Revidert 01.03.2014

ARCHICAD EDUCATION VERSION

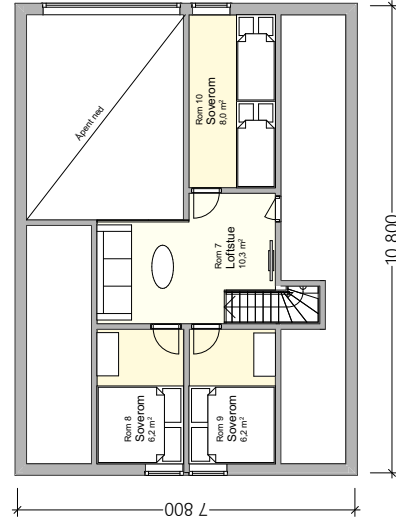


TEKNISK BESKRIVELSE

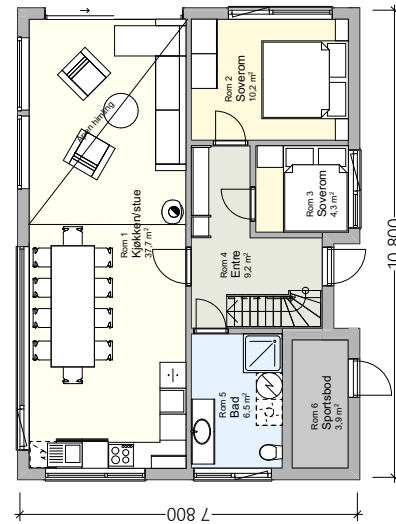
Arealer
 Byggd areal (BYA): 84,2 m²
 Bruksareal (BRA): 101,5 m²
 Gulvareal hovedetasje: 75,1 m²
 Gulvareal loftetasje: 32,7 m²

Nøkkelemål
 Byggets lengde: 10,8 m
 Byggets bredde: 7,8 m
 Månehøyde fra terreng: 5,9 m
 Gesimshøyde fra terreng: 3,1 m
 Takvinkel: 35 grader

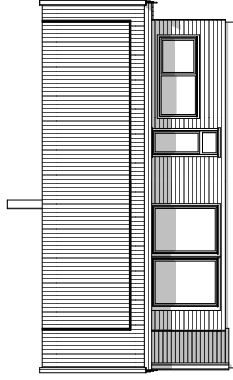
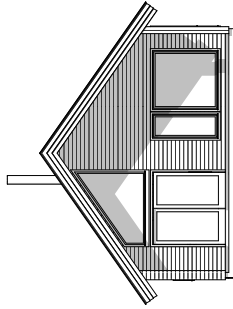
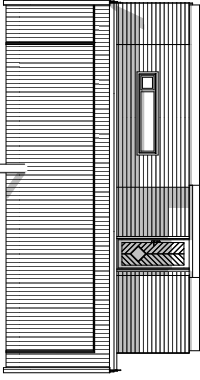
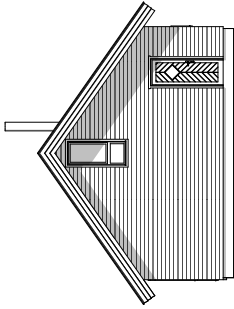
Plan loftetasje:



Plan hovedetasje:



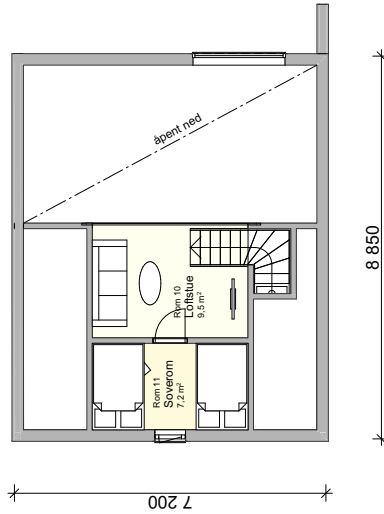
Prosjekt: Sukkertoppen 95 - KM	Kontroll prosjekt: Kontroll:
Tittelarkiv: Tittelarkiv	Sign.: Kontroll:
Prosjektleder: Ponir Postald	Gr./Bnr./Fretter.: XXXX/XX
Prosjektperiode: Snåshytte AS	
Stasjonsnavn: Stasjonsveg 10	
Bygghet: Snåshytte AS	
Tegning: Tegningssett 1-S 1:100	Rev.: -
	Dato: 28.02.2021
	Målestokk: 1:100, 1:125,
	Tegningsstørrelse: 1



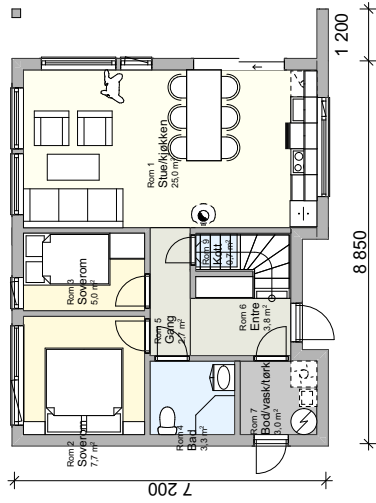
TEKNISK BESKRIVELSE

- Arealer**
 Bygget areal (BYA): 72,4 m²
 Bruksareal (BRA): 67,0 m²
 Gulvareal hovedetasje: 55,3 m²
 Gulvareal loftetasje: 15,9 m²
- Nøkkelemål**
 Byggets lengde: 10,1 m
 Byggets bredde: 7,2 m
 Mønehøyde fra terreng: 5,6 m
 Gesimshøyde fra terreng: 3,0 m
 Takvinkel: 35 grader

Plan loftetasje:



Plan hovedetasje:



Prosjekt:	:Bjørgålia 71 km	
Teikningsnr.:	Sign.:	Kontroll:
NAVN:	Gr./Bnr./Fretter.:	
Prosjektleder:	XXXXXX	
Prosjektbrev:		
Snåshytte AS		
Storvegen 10		
7300 Brønnøysund		
Tegning:	Dato: 10.03.2022	
Tegningssett 1-S-A3 1:100	Målestokk:	
	1:100, 1:200, 1:500, 1:1000	
	1	

BM med ARCHICAD 21 MOD 15 versjon, 11.06.2021 skrevet av: Sindre Nordmark, arkitekt, SindreNordmark@postboks.no, SindreNordmark@postboks.no

Priseksempler hytter på Leka Hyttefelt

Dato: 23.03.2022



Bjørgålia 71	Sukkertoppen 108
<p>Nøkkelinformasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BYA = 72,4 kvm - BRA = 67,0 kvm - Gulvareal hovedetasje: 55,3 kvm - Gulvareal loftetasje.: 15,9 kvm 	<p>Nøkkelinformasjon:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BYA = 84,2 kvm - BRA = 101,5 - Gulvareal hovedetasje: 75,1 kvm - Gulvareal loftetasje.: 32,7 kvm
<p>Rom/funksjoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stue/kjøkken - 3 soverom - Loftstue - Bad - Vaskerom/bod - Entre/gang - Åpen himling i kjøkken/stue 	<p>Rom/funksjoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stue/kjøkken - 5 soverom - Loftstue - Bad/vaskerom - Sportsbod - Entre/gang - Åpen himling i stue
<p>Fastpris komplett byggesett ferdig oppført:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 640 000,- inkl. mva. <p>Følgende er inkludert i byggesettet (overordnet beskrivelse):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Yttervegger m/ ferdig beiset kledning - Tak med Decra / Aerodek takplater el. tilsvarende - Innvendige overflater m/ubehandlet panel - Våtromsplater i bad/vaskerom - Listverk og foringer ubehandlet eller hvitmalt - Vinduer og utv. dører malt i utvalgte standardfarger - Innvendige dører: ubehandlet eller hvitmalt - Gulv: parkett e.l. - Trapp: Stryntrappa Fauna, ubehandlet - Byggesøknadstegninger og fundamenttegning 	<p>Fastpris komplett byggesett ferdig oppført:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 276 000,- inkl. mva. <p>Følgende er inkludert i byggesettet (overordnet beskrivelse):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samme som Bjørgålia 71
<p>Tilvalgmuligheter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tak: Andre farger/plater, tretak - Yttervegg: Malt 1. strøk, Royalimpregnert, Malmfuru - Vinduer og utvendige dører: Annen farge/utforming - Innvendige dører: Annen farge/utforming - Panel innvendig: Andre profiler/malt eller beiset - Listverk/foringer innvendig: Beiset - Gulv: Andre typer - Trapp: Andre typer fra Stryntrappa, beiset/malt 	<p>Tilvalgmuligheter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samme som Bjørgålia 71
<p>Budsjettpris «nøkkelferdig» over grunnmur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 071 000,- inkl. mva. <p>Følgende er inkludert i budsjettprisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Komplette byggesett ferdig oppført utv. og innv. - VVS-installasjoner - Elektro-installasjoner - Flisgulv i bad, gang og vaskerom/bod - Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet - Baderomsinnredning fra Drømmekjøkkenet - Hvitevarer fra Elektrolux <p>Budsjettprisen forutsetter at kjøper inngår kontrakter direkte med elektriker, rørlegger og flislegger. Evt. endringer avtales direkte.</p>	<p>Budsjettpris «nøkkelferdig» over grunnmur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 737 000,- inkl. mva. <p>Følgende er inkludert i budsjettprisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samme som Bjørgålia 71

<p>Følgende er ikke inkludert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tomt og tomtekostnader - Byggesøknad - Grunnarbeid - Fundament/betongarbeid - Pipe og ildsted - Terrasser utvendig - Møbler og løs innredning/belysning - Overflatebehandling - Ansvar i forhold til byggherreforskriften - Offentlige gebyrer/avgifter - Byggestrøm og avfallshåndtering 	<p>Følgende er ikke inkludert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Samme som Bjørgålia 71

Prisene er inkl. mva. og er gyldig i 2 mnd. etter tilbudsdato.

TINGLYSTE SERVIDUTTER/FORHOLD SOM FØLGER
GRUNNBOKA TIL FRADELTE TOMTER OG SOM IKKE VIL BLI SLETTET
GANGSTØA HYTTEFELT

1979/11295-2/69 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST

04.12.1979
:Knr:5052 Gnr:17 Bnr:75
Bestemmelse om naustplass
Gjelder denne registerenheten med flere

1993/5857-2/69 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

06.09.1993
:Knr:5052 Gnr:17 Bnr:102
Bestemmelse om evt. ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

2008/102089-2/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

05.02.2008
:Knr:5052 Gnr:17 Bnr:9
Rett til båtstø, slip eller utsettingsrampe for båt
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/17862-3/200 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE TINGLYST

11.01.2010
RETTIGHETSHAVER:Pettersen Randi
Fnr: 13114243099
Bestemmelse om brensel
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/17862-4/200 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE TINGLYST

11.01.2010
RETTIGHETSHAVER:Pettersen Alfred Olai
Fnr: 19093934167
Bestemmelse om brensel
Gjelder denne registerenheten med flere

2012/969571-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

15.11.2012
RETTIGHETSHAVER:TENSIO TN AS
Org.nr: 988807648
Overenskomst om plassering av transformatoranlegg og tilhørende kabelanlegg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Servituttene kan ses hos megler hvis ønskelig.

aktiv.



Alle fortjener et godt hjem

Et hjem er mer enn vegger og tak.

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.

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med



etgodthjem.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 000
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 000
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 000

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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:

Gangstøa Hyttefelt, 7994 Leka
Gnr. 17, bnr. 22 i Leka kommune

Oppdragsnummer:

1707235005

Meglerforetak: Boli Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anniken Waagø

Telefon: 47 47 99 90

E-post: anniken.waago@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 videreformidlet 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: 18.03.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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



A woman with long brown hair, wearing a light blue dress, is sitting in a field of tall purple lupine flowers. She is holding a child in a light blue dress. They are both looking at a flower the woman is holding. The background shows a sunset over a line of trees.

Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

aktiv.no

aktiv.
Tar deg videre