



aktiv.

Lønsdalsgrenda 38, 8255 RØKLAND

**Saltfjellet - Unik og innholdsrik
fritidseiendom i storslått
fjellandskap | Idyllisk natur |
Praktfull utsikt | Anneks**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stevan Vukovic

Mobil 901 69 641

E-post stevan.vukovic@aktiv.no

Aktiv Bodø

Havnegata 3, 8085 Bodø. TLF. 75 51 22 22

Nøkkelinformasjon

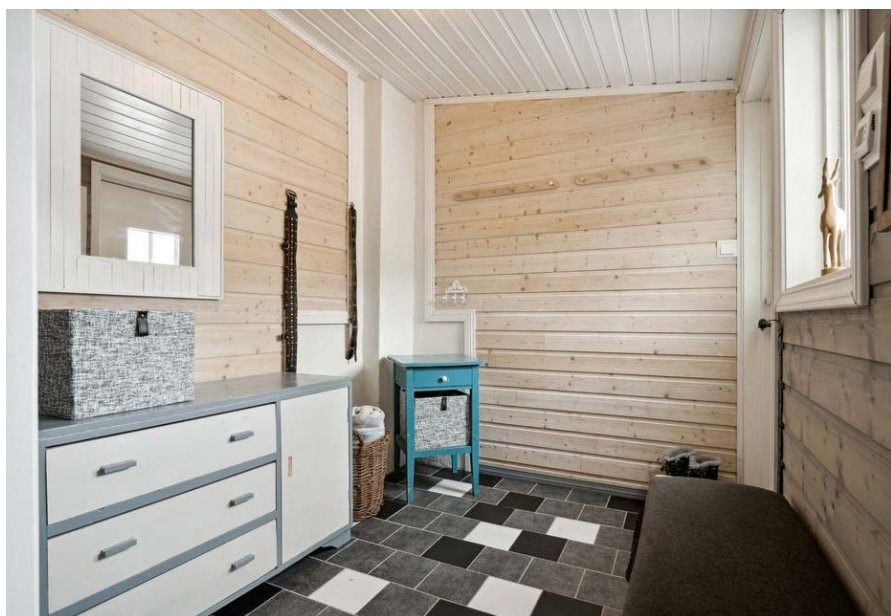
Prisant.: Kr 2 249 000,-
Omkostn.: Kr 57 460,-
Total ink omk.: Kr 2 306 460,-
Selger: Vidar Nohr
Eva Nohr

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 91/124 kvm
Tomtstr.: 1058.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 21
Oppdragsnr.: 1804240041

Saltfjellet - Unik og innholdsrik fritidseiendom i storslått fjellandskap

Praktfullt beliggende fritidseiendom, Lønsdalsgrenda 38. Store terrasser med tilliggende bygg. Stor hytte med anneks, grillhytte med mere. Rikelig med soveplasser. Uteområdet er like vakkert til alle årstider uansett om du velger å legge på langtur eller bare være rundt hytta. Hytta ligger svært usjenert i terrenget. Det er bygget på to uteboder som kan brukes som scooter garasje eller oppbevaring av ved og utstyr. I den innerste boden er det et koselig utedo og en snekkerbod. Det er også et frittstående vedskjul/utebod ca 30 meter fra hytta. Sommervann kan hentes i bekken som ligger ca 50 meter fra hytta. Scooter, en 2012 modell Skidoo Tundra Xtreme, kan følge med etter avtale.

Anneks/ gjestehytte med soveplasser samt peis/ vedfyring.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 20 m²

Fritidseiendom

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 91 m² Entré , Gang , Toalettrom/Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Kjøkken , Stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Lager/ Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Grillhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Frittstående uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m²

Vedskjul

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

For denne fritidseiendommen er arealene medtatt og benevnt utifra bruken, dette fordi at bl.a. soverom ofte er mindre enn kravene i teknisk forskrift. jfr. opplysninger i takst.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1058.3 m²

Tomtebeskrivelse

Flott usjenert tomt, beliggende på en høyde med storslått natur i alle retninger. Flott hyttetun med tilleggsbygninger, praktfull utsikt samt overlegent gode solforhold. Store terrasser etablert. Uteområdet er like vakkert til alle årstider uansett om du velger å legge på langtur eller bare være rundt hytta. Hytta ligger svært usjenert i terrenget.

Beliggenhet

Direkte adkomst til flott område med utgangspunkt for friluftsliv, jakt, fiske, skiturer om vinteren og fotturer sommer og høst. DNTs merkede ruter går i nærheten, med Graddis, Skaiti og Sulitjelma mot øst, Bjellåvassdraget og Beiarn mot vest. Området østover mot Viskisvannene er spesielt lettgått og skjermet for vind. Flott usjenert tomt, beliggende på en høyde med storslått natur i alle retninger. Flott hyttetun med tilleggsbygninger, praktfull utsikt samt overlegent gode solforhold. Store terrasser etablert.

Adkomst

Det er ikke etablert vei frem til hytte. Parkering på felles privat grusvei / parkering ovenfor E6, og opparbeidet sti helt frem til hytta. Ellers parkering på nærliggende avkjørsler fra E6. Ca 100 meters gange til eiendommen som ligger på en høyde.

Bebyggelsen

Området rundt har spredt bebyggelse med fritidsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Buss og tog.

Bygningssakkyndig

Ørjan Li

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig oppført i bindingsverk av tre. Utvendig liggende bordkledning behandlet med beis eller annet. Takkonstruksjonen er saltaket og tekket med korrugerte plater. Dører og vinduer fra ulike tidsepoker. Fundamentert med søyler / pilarer på fjell.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Noe skjevhet i gulv.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi har sett små mengder muselort på kjøkken. Vi har aldri sett eller hørt mus eller andre skadedyr i hytta.

Innhold

Vf, gang/ hall, kjøkken, spisestue, stue, badrom, 3 soverom, hems, store terrasser, 2/ (3) uteboder, anneks, grillhus. Det er bygget på to uteboder som kan brukes som scootergarasje eller oppbevaring av ved og utstyr. I den innerste boden er det et koselig utedo og en snekkerbod. Det er også et frittstående vedskjul/utebod ca 30 meter fra hytta. Sommervann kan hentes i bekken som ligger ca 50 meter fra hytta. Scooter, en 2012 modell Skidoo Tundra Xtreme, kan følge med etter avtale. Anneks/ gjestehytte med peis/ vedfyring. Eget Grillhus.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Taket er tekket med sort metall plater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av taket har ikke snøfanger. Halvparten av levetiden på undertaket er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde taket under oppsikt, og å foreta tak sjekk med jevne mellomrom for bli oppdatert på om tilstanden endrer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

Stål takrenner, nedløp og snøfanger på det meste av taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer fra ulike tidsepoker.

Vurdering av avvik:

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

Verandadør

Østvendt verandadør, malt utførelse. Noe trege beslag og litt fuktmerker i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert verandaer og markterrasser på hyttas 3 sider. Det er etablert gelender med ulike høyder og utførelser.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk tildels med tau og lav høyde. Noen steder er dette også borte. Det mangler trapp ned fra veranda på østside av veranda.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens

forskriftskrav.

Rekkverk må etableres der trappen er borte, eller ny trapp. Fare for fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Malt trepanel og aquvtail plater i dusjnisen. og trepanel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Veggplater i dusjnisen er ikke egnet til bruk i våt sone på bad. Trepanel på øvrige vegger er dels uegnet materialet.

Konsekvens/tiltak

- Membranen må skiftes.

Bruk badet med forsiktighet.

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet på badet har vinylbelegg uten oppbrett mot vegg og heller ikke fall på gulv. Rommet har ingen varmekilde i gulv. Det er eget avlukke for dusj med vinylbelegg og sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utett gulv. Bare en sluk i avgrenset dusjsone. Vannsøl utenfor vil renne ned i gulv konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Badet må benyttes med forsiktighet.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk på badet og en ukjent slukløsning i dusjnisen. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Type sluk i dusjsonen er en slukløsning som benyttes i servanter. Ikke egnet for dette bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Hytta har et sanitær rom som i takst er benevnt som bad. Rommet er med vinylbelegg på gulv og malt trepanel på vegger. Elektrisk toalettløsning på gulv. Helstøpt servantinnredning med vannløsning via vannkanner nede i skapet. Badegulvet er utett. Etablert dusjnise med høy terskel og en ufagmessig slukløsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utett gulv og uegnet materialer i dusjsone og i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ombygging av badet må vurderes av bruker.

ETASJE > BAD

Ventilasjon

Veggventil

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det mangler tilluft i dørterskel.

Vannledninger

Hytta har ikke innlagt vann, men det er etablert et system for innbæring av vann i kanner som pumpes opp og ut via vannkrane i servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Nevnte installasjon er utført av person uten fagutdanning, m

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny bruker å vurdere vanninstallasjonene

Avløpsrør

Etablert gråvanns utslipp fra servanter og dusj. Det foreligger ikke utslippstillatelse. Ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er krav til tillatelse til utslipp.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Bygningsmyndighetene i kommunen kan kreve en søknad om utslipp.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Varmepumpe i stuen. Det er ingen dedikert el- kurs til denne

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på søyler og lav steinmur, (fra byggeår) på fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet tilstrekkelig med søylefundamenter under hytta og på verandaen. På grunn av dette står hytta trykt nok. Ser at noen av søylene er skjeve, og er fundamentert svakt. Noe søyler i tre stemplet fast med treklosser. Oppskiling av tredragete tyder på noe sig i grunn, eventuelt stabilt i dag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å rette opp skjeve søyler, og å sikre dem bedre, også med en bedre utforming. Trefundamenter bør byttes ut med stein/betong fundamenter.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper.

Utvendige trapper har ikke gelender, eller gelender på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Hovedinntaket er på 32 AMP.

En del elektriske arbeider er over år utført som egeninnsats.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av

offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert

elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse

eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Varmepumpe i stuen. Det er ingen dedikert el- kurs til denne.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer, og noe eller mye av ledningene er over år montert som egeninnsats.. Mye løse slengledninger inn under hytta.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innbo og løsøre

Kjøkkenet er stort og innholdsrikt med heltre innredning. Integrert ovn og koketopp. Kjøkkenutstyr følger med. Spisestua er et Lom-møbel med sitteplasser til minst 10 personer. Det er to stuer i hytta. I den innerste stua, med utsikt mot øst og nord, kan du følge med på haren som hopper rundt eller småfuglene og ekorn som spiser rundt hytta. Flott egnet til spill eller hvis noen har behov for å trekke seg litt tilbake. Solid sittegruppe fra Lom-møbler.

TV-stue med Lom lenestoler og sengebrisk. Sengebriskene kan benyttes som ekstra overnattingsplass. Pipe med naturstein, og peis som gir herlig varme til stuene. Her er det utgang til verandaen på østsiden, og utsikt både mot øst og vest. I tillegg til to vedfyrte ovner er det en varmpumpe og fire WIFI-styrte panelovner.

Det er tre soverom i hytta. Hovedsoverommet har himmelseng på 150*220 cm. I det andresoverommet står en familøkøye med soveplass til tre. Det siste soverommet har en køyeseng med to soveplasser på 75*190 cm.

Det er også mulig å re opp til 2 soveplasser i sovesofaen i annekset. Med sengebriskene i stua gir dette totalt 9 komfortable sengeplasser. Det er i tillegg en liten hems.

Baderommet har en innredning på 120 cm. Dusjløsning med pumpeløsning fra kanne. Det føles ekstra godt å kunne dusje på fjellet når man har jobbet litt for å hente og varme vannet. Cinderella forbrenningstoalett og urinal, en god løsning for innendørs toalett. Enkelt i bruk og vedlikehold.

Hvitevarer

Hvitevarer følger eiendommen.

Parkering

Parkering på felles privat grusvei / parkering ovenfor E6, og opparbeidet sti helt frem til hytta. Ellers parkering på nærliggende avkjørsler fra E6

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

56573526

Diverse

Uteområdet er like vakkert til alle årstider uansett om du velger å legge på langtur eller bare være rundt hytta. Hytta ligger svært usjenert i terrenget. Det er bygget på to uteboder som kan brukes som scootergarasje eller oppbevaring av ved og utstyr. I den innerste boden er det et koselig utedo og en snekkerbod. Det er også et frittstående vedskjul/utebod ca 30 meter fra hytta. Sommervann kan hentes i bekken som ligger ca 50 meter fra hytta. Scooter, en 2012 modell Skidoo Tundra Xtreme, kan følge med etter avtale.

Anneks/ gjestehytte med peis/ vedfyring.

Energi

Oppvarming

Vedovn/ Peis. I tillegg til to vedfyrte ovner er det en varmepumpe og fire WIFI-styrte panelovner.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 249 000

Kommunale avgifter

Kr 3 511

Kommunale avgifter år

2024

Formuesverdi primær

Kr 206 250

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Søndre Lønsdal hytteforening jobber godt med å ivareta hytteeieres interesser i området. Årlig kontingent: 600 kr. Brøytede parkeringsplasser på vinteren langs E6. Ca 250 m å følge sti i terrenget fra parkering.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 21 i Saltdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1840/76/21:

30.05.2016 - Dokumentnr: 472240 - Bestemmelse om gjerde

26.04.2023 - Dokumentnr: 426350 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Nord Norge AS

Org.nr: 931 262 041

Elektronisk innsendt

26.06.2009 - Dokumentnr: 465621 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1840 Gnr:76 Bnr:1

26.06.2009 - Dokumentnr: 465621 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1840 Gnr:76 Bnr:1 Fnr:140

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

Vei, vann og avløp

Det er ikke innlagt vann med det er et system der vann i kanner pumpes opp i oppvaskbenken.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 249 000 (Prisantydning)

Omkostninger

56 220 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

57 460 (Omkostninger totalt)

73 360 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 160 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 306 460 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 322 360 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 325 160 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 57 460

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

39 900 Meglers vederlag
9 375 Fotograf/Finn
3 274 Kommunale opplysninger
10 900 Markedspakke
5 990 Oppgjørshonorar
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
5 900 Tilretteleggingsgebyr
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Oppdragsansvarlig

Stevan Vukovic

Eiendomsmeglerfullmektig

stevan.vukovic@aktiv.no

Tlf: 901 69 641

Ansvarlig megler

Johnny Sivertsen

Daglig leder/Eiendomsmegler

johnny.sivertsen@aktiv.no

Tlf: 996 46 718

Nordlandsmegleren AS, Havnegata 3

8085 Bodø

Tlf: 755 12 222

Salgsoppgavedato

21.04.2025



























1. Etasje

Lønsdalsgrenda 38

















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Hytte

 Lønsdalsgrenda 38 , 8255 RØKLAND

 SALTDAL kommune

 gnr. 76, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 14.09.2024

Rapportdato: 20.09.2024

Oppdragsnr.: 18910-1164

Referansenummer: UZ2723

Autorisert foretak: Takstmann Ørjan Li AS

Sertifisert Takstingeniør: Ørjan Li

Vår ref:



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

Takstmann Ørjan Li AS

Rapportansvarlig

A small, square, grayscale image of a handwritten signature in blue ink. The signature appears to be 'Ørjan Li'.

Ørjan Li

oerjanli@online.no

971 70 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende hytte fra 1962, senere tilbygget. Ved kontroll av tegninger opp imot det som er faktisk bygget ser vi store avvik.

Tilbygg mot nord finnes ikke på tegninger, vedskjulet finnes ikke og bygningskroppen er større enn angitt på tegning. Utestuen er heller ikke omsøkt. Hytta er større enn det som er angitt i reguleringsbestemmelsene.

BYGGEMETODE:

Bolig oppført i bindingsverk av tre. Utvendig liggende bordkledning behandlet med beis eller annet. Takkonstruksjonen er saltaket og teknet med korrugerte plater. Dører og vinduer fra ulike tidsepoker. Fundamentert med søyler / pilarer på fjell.

STANDARD FORØVRIG:

Laminat, fliser og belegg på gulv. Malt trepanel og dekorstein på vegger. Malte tre i himling.

OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming og to ildsteder.

VENTILASJON:

Avtrekk over komfyrplass og åpningsbare vinduer.

ANNET:

Rombetegnelsene er gitt etter bruken.

Hytte - Byggeår: 1962

UTVENDIG

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, opprinnelig fra 1962 og fra da tilbyggene ble oppført. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Noe svak vind tetting på tilbygg.

INNENDIG

Boligen har mursteins pipe, tilkoblet to ildsteder. Et i stuen, og et mot kjøkken. Sotluke ved gulv. For eksakt kontroll av pipeløp henvises til fagfolk.

VÅTROM

KJØKKEN

Sort steinfarget laminat vinklet benkeplate med nedfelt komfyrtopp. Godt utbygget kjøkken med hvite profilerte fronter. Det er ikke innlagt vann med det er et system der vann i kanner pumpes opp i oppvaskbenken. Avtrekk over komfyrplass ut vegg.

SPELIALROM

Hytta har et rom som inneholder et elektrisk toalett, en helstøpt servantinnredning med en elektrisk vannkrane som henter vann fra en vanddunk i servantskapet. På toalett rommet er også etablert et avlukke med mulighet for å ta en dusj også der med en pumpeløsning fra en vanddunk.

Toalett rommet er med vinylbelegg uten oppbrett på vegg, malt trepanel på vegger og i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Hovedinntaket er på 32 AMP. En del elektriske arbeider er over år utført som egeninnsats.

TOMTEFORHOLD

Ingen drenering. Hytta er beliggende på høyere nivå, og overflatevann renner bort i fra hytta. . Hytta har ikke utslippstillatelse. Gråvanns utslipp usikker tilstand og utførelse. Vannoppsamling i tank. og innbæring av vann fra dette.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Hytte

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

Tilbygget stue er større (bredere) en omsøkt og karnapp vises ikke på tegning. Det er ikke samsvar mellom inntegnet tak og faktisk bygget tak. Hyttas hovedkropp er både lengre (1m) og bredere (1m) og tilbygget mot nord (soverom) er ikke omsøkt. Her anbefales det å tegne om huset i eksakt utførelse og få det godkjent. Differansen mellom tegning og faktisk bygget er 26 m². To tilbygget uthus kommer som tillegg. Selve vedskjulet og grillhytta er ikke søkt om. Total bebygget areal er mer enn det som er angitt som øvre grense i reguleringsbestemmelsene.

Vedskjul

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Vedskjulet finnes ikke på byggemeldt tegninger.

Lager/utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Tilbygget er større enn det tegninger viser

Grillhus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

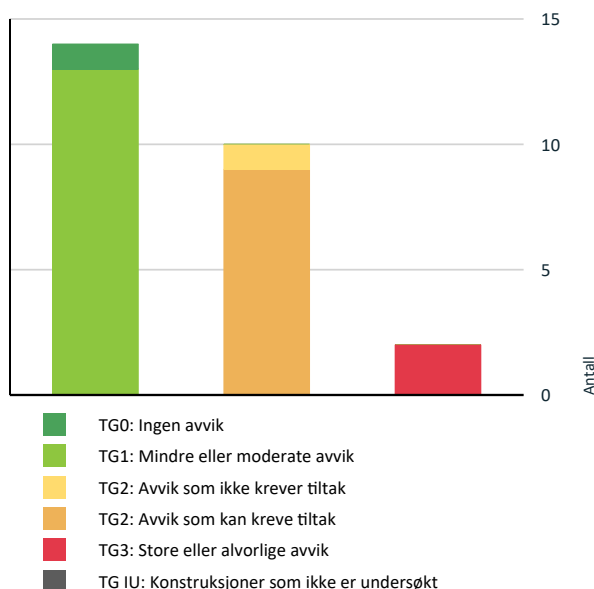
Grillhytta er ikke søkt om. Ihht bestemmelser i plan, skal slike uthus ikke plassere lenger bort fra hytta enn 4 meter.

Frittstående uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

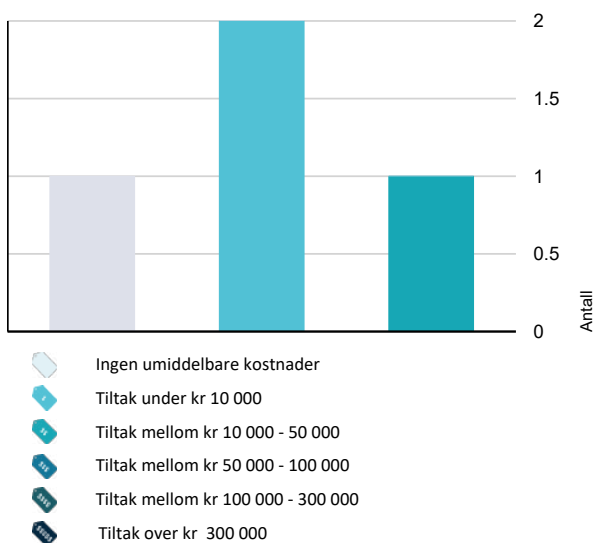
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Hytte

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper. [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

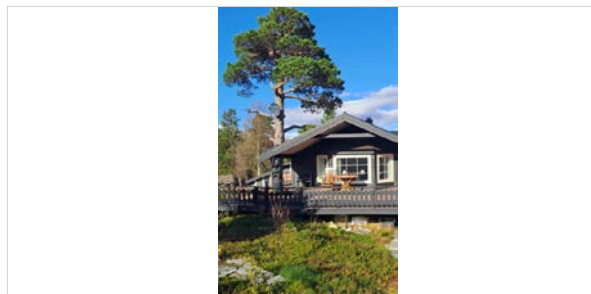
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Verandadør [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HYTTE



Byggeår
1962

Kommentar
Prospekt

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygg stue.
1993	Tilbygg	Tilbygg. (bla. kjøkken)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sort metall plater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av taket har ikke snøfanger. Halvparten av levetiden på undertaket er utgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde taket under oppsikt, og å foreta tak sjekk med jevne mellomrom for bli oppdatert på om tilstanden endrer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

Stål takrenner, nedløp og snøfanger på det meste av taket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfanger på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, opprinnelig fra 1962 og fra da tilbyggene ble oppført. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Noe svak vind tetting på tilbygg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltaket tak med synlig skråtak inne. Lav hems ved kjøkken. Flat tak i mellomgang. Taket er dels fra 1962, dels fra tidspunkt for tilbygging. Et soverom med to senger har lav takhøyde og følgelig kan rommet ikke måles opp.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Vinduer fra ulike tidsepoker.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Verandadør

Østvendt verandadør, malt utførelse. Noe trege beslag og litt fuktmerker i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hytta har verandaer og markterrasser på 3 sider. Det er etablert rekkverk med trematerialet og med tauverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskrifts krav.



1 TG 3 Utvendige trapper.

Utvendige trapper har ikke gelender, eller gelender på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige flater med malt trepanel og tegl-forblending. gode overflater.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteins pipe, tilkoblet to ildsteder. Et i stuen, og et mot kjøkken. Sotluke ved gulv. For eksakt kontroll av pipeløp henvises til fagfolk.



1 TG 1 Krypjkjeller

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Omfatter hele hytta.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Noe justeringer anbefales.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sort steinfarget laminat vinklet benkeplate med nedfelt komfyrtopp. Godt utbygget kjøkken med hvite profilerte fronter. Det er ikke innlagt vann med det er et system der vann i kanner pumpes opp i oppvaskbenken.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger



Bilde hentet fra annet prospekt.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over komfyrplass ut vegg.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger



SPESIALROM

ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Hytta har et rom som inneholder et elektrisk toalett, en helstøpt servantinnredning med en elektrisk vannkrane som henter vann fra en vanddunk i servantskapet. På toalett rommet er også etablert et avlukke med mulighet for å ta en dusj også der med en pumpe fra en vanddunk.

Toalett rommet er med vinylbelegg uten oppbrett på vegg, malt trepanel på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

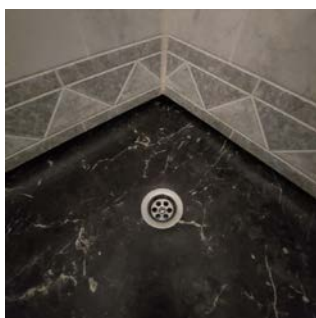
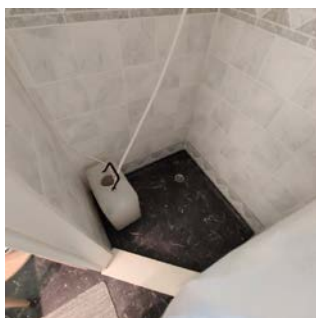
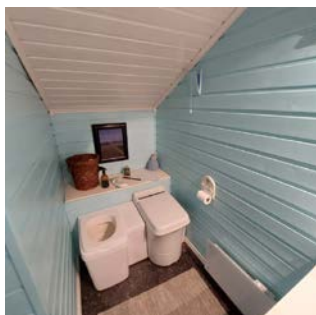
Toalettrommet har en liten dusjnise med vinylbelegg med oppbrett på vegg, aquvtail plater på vegg og trepanel i tak. Som sluk er benyttet en ukjent slukløsning som ikke er å anse som tett. Det er heller ikke sluk på resten av gulvet, heller ikke fall på gulvet. Om ventilasjon er det en veggventil i vegg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toalett rommet må benyttes med forsiktighet fordi rommet benyttes til personlig hygiene, og er ikke med tette gulv og vegger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hytta har ikke innlagt vann, men det er etablert et system for innbæring av vann i kanner som pumpes opp og ut via vannkrane i servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Nevnte installasjon er utført av person uten fagutdanning, m

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny bruker å vurdere vanninstallasjonene.



TG 2 Avløpsrør

Etablert gråvanns utslipp fra servanter og dusj. Det foreligger ikke utslippstillatelse. Ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Det er krav til tillatelse til utslipp.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Bygningsmyndighetene i kommunen kan kreve en søknad om utslipp.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon og åpningsbare vinduer. På grunn av det harde vinterklimaet er det viktig at alle ventiler og vinduer holdes forsvarlig lukket. .

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Varmepumpe i stuen. Det er ingen dedikert el- kurs til denne

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TO 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert. Hovedinntaket er på 32 AMP. En del elektriske arbeider er over år utført som egeninnsats.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Varmepumpe i stuen. Det er ingen dedikert el- kurs til denne. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer, og noe eller mye av ledningene er over år montert som egeninnsats.. Mye løse slengledninger inn under hytta.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TO 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen drenering. Hytta er beliggende på høyere nivå, og overflatevann renner bort i fra hytta. .

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på søyler og lav steinmur, (fra byggeår) på fjell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er benyttet tilstrekkelig med søylefundamenter under hytta og på verandaen. På grunn av dette står hytta trykt nok. Ser at noen av søylene er skjeve, og er fundamentert svakt. Noe søyler i tre stemplet fast med treklosser. Oppskiling av tredragete tyder på noe sig i grunn, eventuelt stabilt i dag.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å rette opp skjeve søyler, og å sikre dem bedre, også med en bedre utforming. Trefundamenter bør byttes ut med stein/betong fundamenter.



! TG 0 Terrenghold

Naturtomt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytta har ikke utslippstillatelse. Gråvanns utslipp usikker tilstand og utførelse. Vannoppsamling i tank. og innbæring av vann fra dette.



! TG 1 Septiktank

Hytta har utedo, og elektrisk do i selve hytta. Avfallet fra utedoet går ned i tank som må tømmes manuelt.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

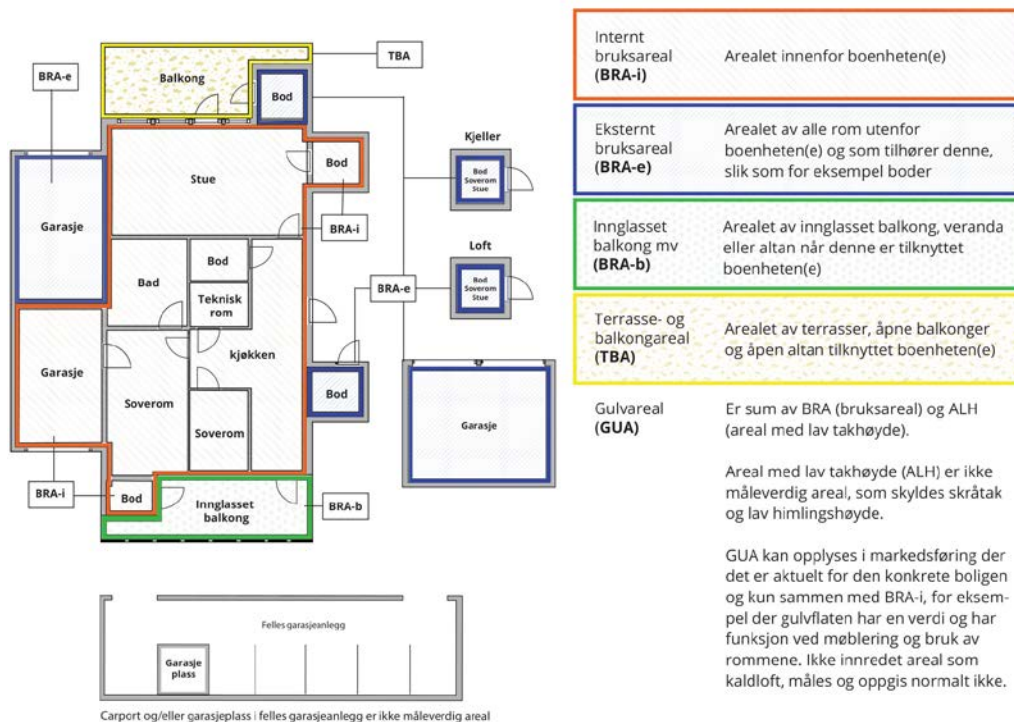
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Hytte

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	91			91	20
SUM	91				20
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Kjøkken , Stue , Toalettrom		

Kommentar

For denne fritidseiendommen er arealene medtatt og benevnt utifra bruken, dette fordi at bl.a. soverom ofte er mindre enn kravene i teknisk forskrift. jfr. opplysninger i takst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tilbygget stue er større (bredere) en omsøkt og karnapp vises ikke på tegning. Det er ikke samsvar mellom inntegnet tak og faktisk bygget tak. Hyttas hovedkropp er både lengre (1m) og bredere (1m) og tilbygget mot nord (soverom) er ikke omsøkt. Her anbefales det å tegne om huset i eksakt utførelse og få det godkjent. Differansen mellom tegning og faktisk bygget er 26 m² . To tilbygget uthus kommer som tillegg. Selve vedskjulelet og grillhytta er ikke søkt om. Total bebygget areal er mer enn det som er angitt som øvre grense i reguleringsbestemmelsene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Vedskjul

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Vedskjulet finnes ikke på byggemeldt tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lager/utedo

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tilbygget er større enn det tegninger viser

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Grillhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			

SUM BRA	11
----------------	-----------

Romfordeling

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

Kommentar

Ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Grillhytta er ikke søkt om. Ihht bestemmelser i plan, skal slike uthus ikke plassere lenger bort fra hytta enn 4 meter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Frittstående uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Hytte	91	0
Vedskjul	0	7
Lager/utedo	0	11
Grillhus	0	11
Frittstående uthus	0	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2024	Ørjan Li	Takstingeniør
20.2.2023	Ørjan Li Megler	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	76	21		0	1058.3 m ²	Infoland	Eiet
Adresse Lønsdalsgrenda 38							
Hjemmelshaver Eva Nohr Vidar Nohr							
Felles formue Kr.			Felles gjeld: Kr.				

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen er på Lønsdal, og tomten er rett ved E6, men høyt over denne. Adkomst via sti, eller med snøskuter om vinteren.

Adkomstvei

Det er ikke etablert vei frem til hytte. Parkering på felles privat grusvei / parkering ovenfor E6, og opparbeidet sti helt frem til hytta. Ellers parkering på nærliggende avkjørsler fra E6.

Tilknytning vann

Ikke innlagt vann. Oppsamling fra takvann og eller fra annet oppkomme.

Tilknytning avløp

Utedo og elektrisk toalett.

Regulering

LNF-område m/spredt fritidsbebyggelse.

Bestemmelser hytter:

Største tillatt samlet bruksareal (T-BRA) pr. tomt 100 m², i arealet inngår også uthus på T-BRA 30 m² og skal tilstrebes plassert i tilknytning til hytta og ikke lengre unna enn 4 meter hvis terrenget tillater det. Uthus kan ha annektsfunksjon. Beboelsesdelen skal ikke overstige T-BRA 14m², uthusdel skal ikke være mindre enn 6m². I tillegg kan det oppføres overbygd/underbygd veranda med bebygd areal inntil 20 m². Største tillatt mur- eller pillarhøyde er 1 m i skrått og 30 cm flatt terreng.

Om tomten

Naturtomt. Til dels flat og bratt ned til hovedveien.

Bygninger på eiendommen

Vedskjul

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent

Standard**Vedlikehold**

Lager/utedo

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar**

Ukjent

Standard

Tilbygget uthus, uisolert. Eget rom for utedo.

Vedlikehold

Høvelig god stand.

Grillhus

**Anvendelse****Byggeår**

2012

Kommentar

Annen takst

Standard

Grillhytte fundamentert på søyler. Oppført i bindingsverk med innlagte stokker av furu. Saltak i trekonstruksjon med synlig drager / stakk. Innvendige vegger kledd med bord som er malt. Montert peis med peisinnsett og brannmur med skiferstein.

Utvendig pålimt dekorstein og synlige stokker. Store vindusflater og dobbel-dør for adkomst. Taktekk av stålplater. Det er anlagt platt / balkong mellom hytte og grillstue.

Vedlikehold

Grillhytta er ikke byggekvalitets. Høvelig god stand.

Frittstående uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent

Standard

Bygg ikke befart.

Vedlikehold

Høvelig god stand.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	01.03.2023		Fremvist	1	Ja
Salgsprospekt	01.03.2023		Innhentet	1	Ja
Infoland.no	01.03.2023		Fremvist	1	Ja
Tegninger	01.03.2023		Innhentet	1	Ja
Egenerklæringsskjema	24.04.2023		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

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

I praksis betyr dette at:

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

PERSONVERN

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bodø	
Oppdragsnr.	
1804240041	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eva Nohr	Vidar Nohr
Gateadresse	
Lønsdalsgrenda 38	
Poststed	Postnr
RØKLAND	8255
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	56573526

Document reference: 1804240041

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Fritidsboligen er svært attraktiv på utleiemarkedet, og mulighet for stor inntjening, dersom ønskelig. Opplysninger kan gis til kjøper.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1804240041

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eva Nohr	3cbddda1f090f1bc983f5dfa 30ada4a32f687d72	11.04.2025 11:33:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

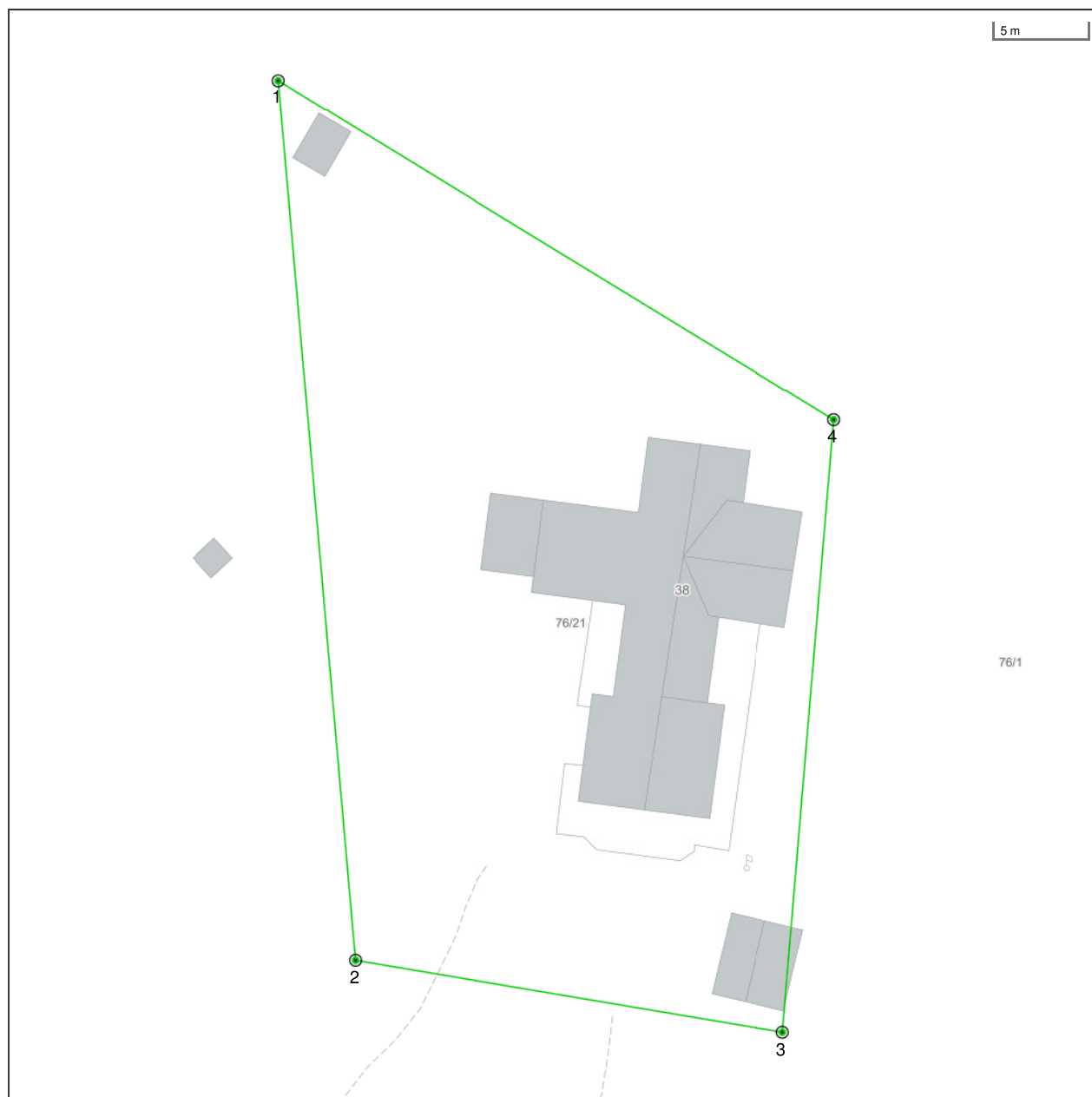
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vidar Nohr	8e7750b53e6c5972f117720 2a3634b4b3f0b77a7	11.04.2025 21:03:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1804240041

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Eiendomskart for eiendom 1840 - 76/21//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
--- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 058,30 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 33		Nord	7400849,725	Øst	520400,47
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	7400875,3	520385,43	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			35,10	
2	7400827,85	520389,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			47,66	
3	7400824,15	520412,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			23,34	
4	7400857,21	520415,51	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			33,16	

**Saltdal Kommune**

Postadresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Dato: 20.09.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Gnr:	76	Bnr:	21	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Lønsdalsgrenda 38, 8255 RØKLAND						

Vi finner ikke opplysninger om ferdigattest / midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



Elektronisk innsendt
Tinglyst - Statens kartverk
Dokumentnr: 2023/426350/200
Registreringstidspunkt: 26.04.2023 10:18

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr: 931262041
Navn: EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS
Adresse:
Postadresse: 9298 TROMSØ
Innsenders referanse: 21230070

PANTEDOKUMENT

2023/426350-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
NOHR VIDAR	141275 [REDACTED]
NOHR EVA	040374 [REDACTED]

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
3 237 000	NOK	

Panthaver

Navn	F.nr./org.nr.
EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS	931 262 041

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
SALTDAL kommune, knr. 1840 gnr. 76 bnr. 21	Eiendomsrett

Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing

Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.

Pantsetter plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret jf. panteloven § 1-7 (4). Ubetalt forsikringspremie kan panthaver dekke for pantsetters regning. Erstatning som følge av hel/delvis skade på eiendommen, kan panthaver, med de begrensinger som følger av lov/avtale, kreve at i sin helhet benyttes til innfrielse av gjelden.

Panthaver kan kreve innfrielse straks det inntreffer forhold som nevnt i panteloven § 1-9. Dersom gjelden ikke betales ved forfall kan panthaver kreve hel/delvis dekning eller innfrielse uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdsloven § 7-2 (a).

Erklæring om sivilstand

Erklæring for	F.nr.	Krever samtykke ¹	Ektefelle/ registrert partner	F.nr.
NOHR EVA	040374 [REDACTED]	Nei		

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**

2023/426350-2/200

Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.

Rettighetshaver

Navn	F.nr./org.nr.
EIENDOMSMEGLER 1 NORD-NORGE AS	931 262 041

Hefter i

Registerenhet	Type rettighet
SALTDAL kommune, knr. 1840 gnr. 76 bnr. 21	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
931 262 041	EIENDOMSMEGLER 1 NORD NORGE AS	2023-04-26 10:18:18
040374 [REDACTED]	NOHR EVA	2023-04-25 10:57:04
141275 [REDACTED]	NOHR VIDAR	2023-04-25 13:17:51

¹ Krever samtykke etter tinglysingsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

 LNF-område

 LNF-område med spredt fritidsbebyggelse - r

Kommuneplan-Områder som er båndlagt etter

 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

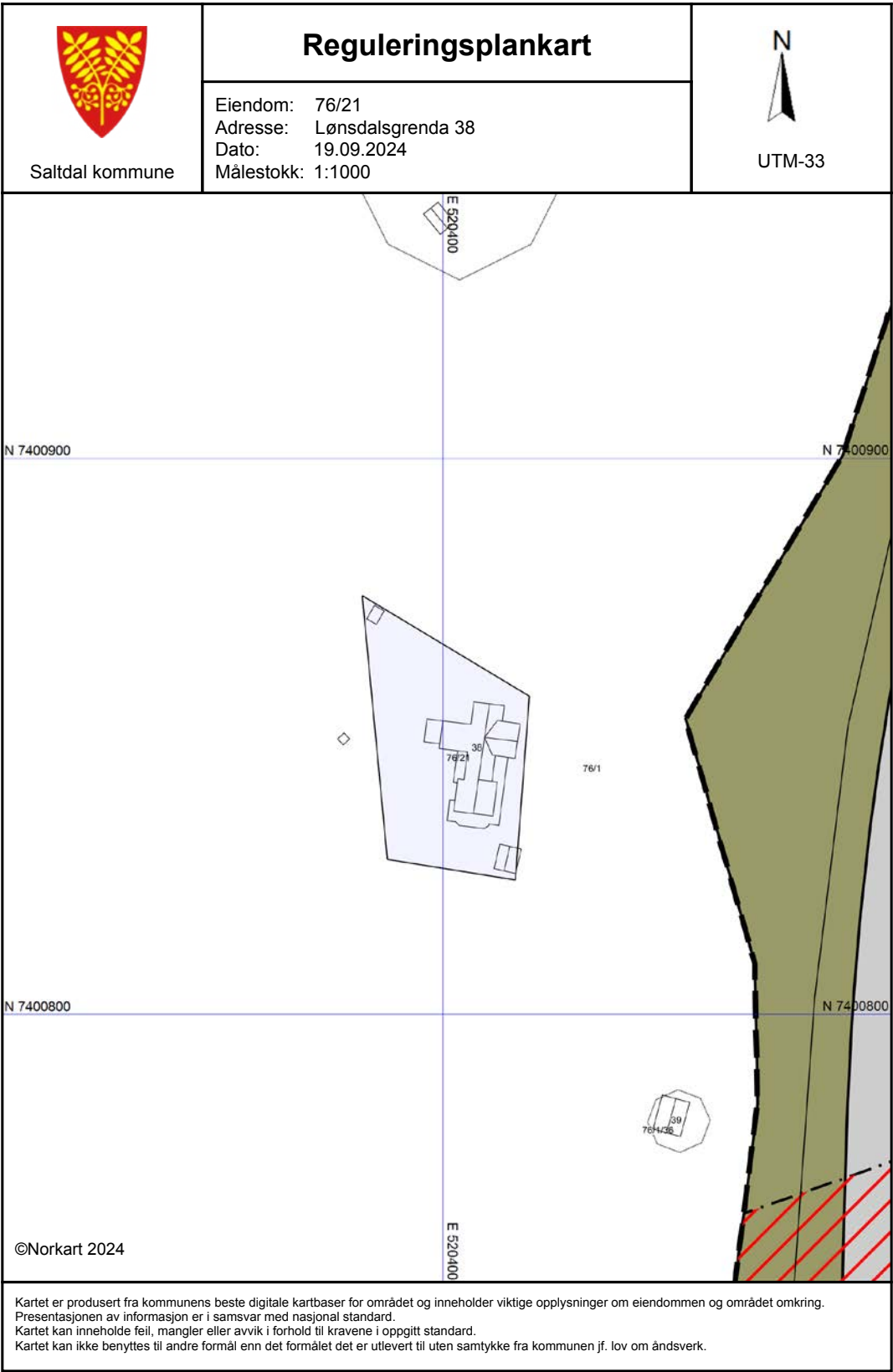
 Vegareal - nåværende

 Vegareal - framtidig

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Annen veggrunn - grøntareal

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper

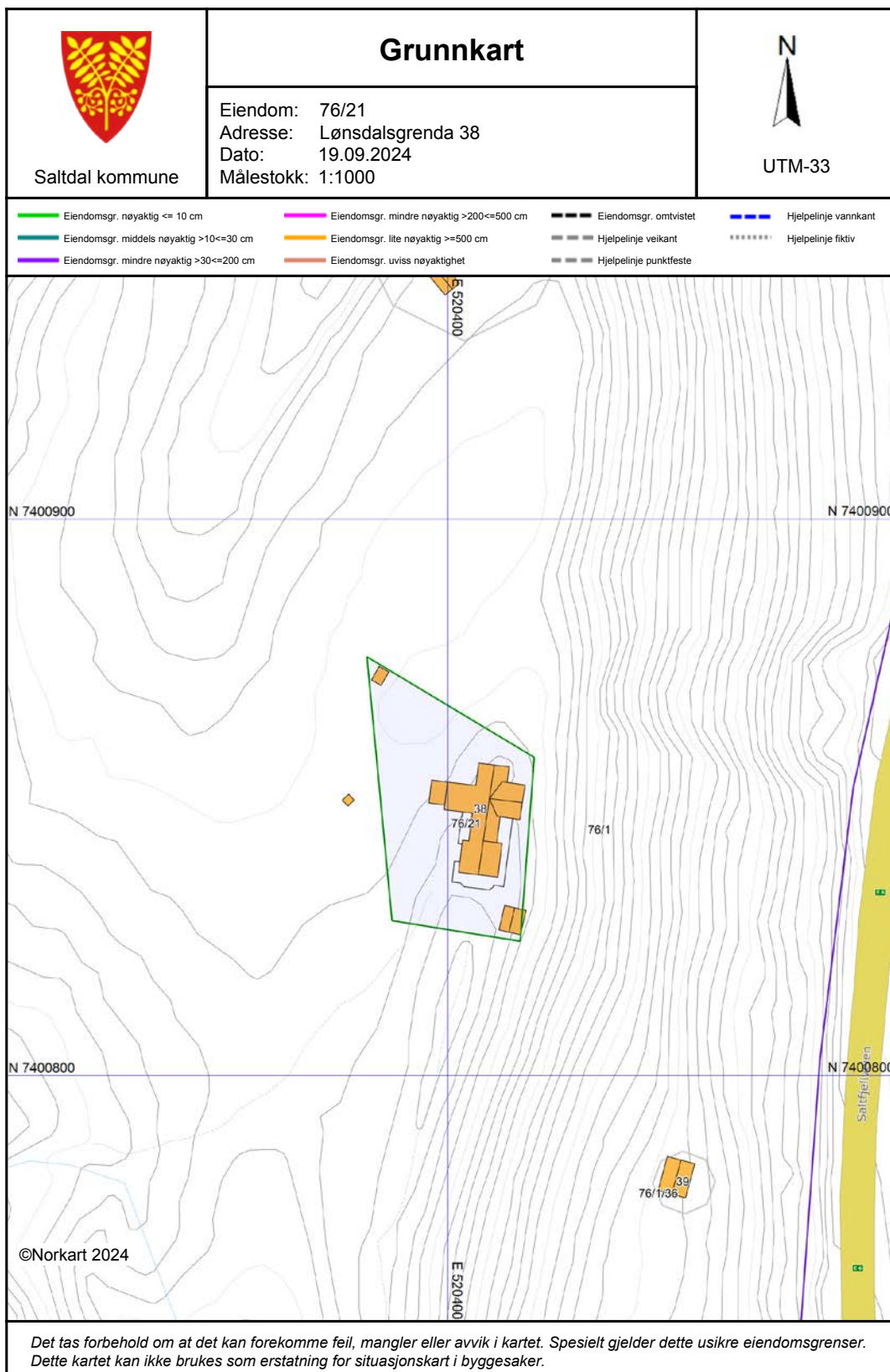
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

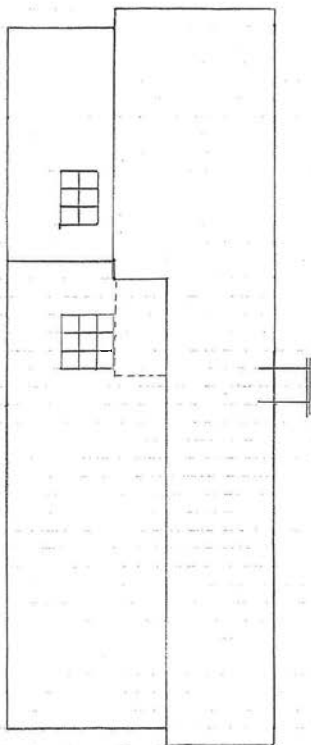
 Planens begrensning

 Faresonegrense

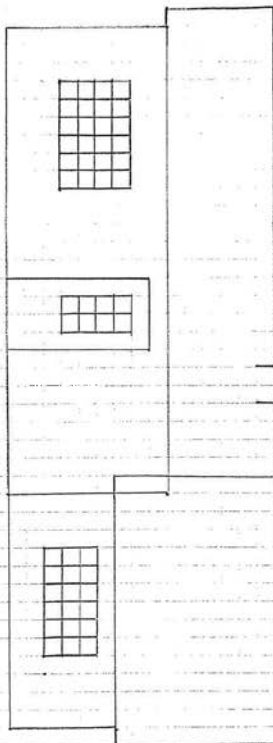
 Formålsgrense



Fassade mit Nord



Fasad med sår



Episkinde 8 499.

14 499

Episkinde 499 som skal rives

oplysting af Alben

Total areal m/overdækning 499

og udhvis 82 75,2 mm

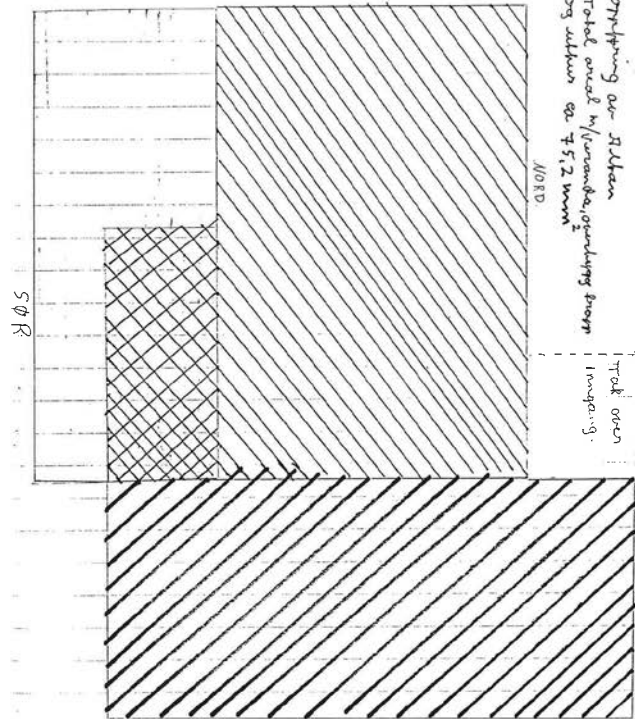
1000

Trak over
inngang.

S.D. 1200
Dato: 12-03-2008
SALDAR BLOMSTAD

VEST

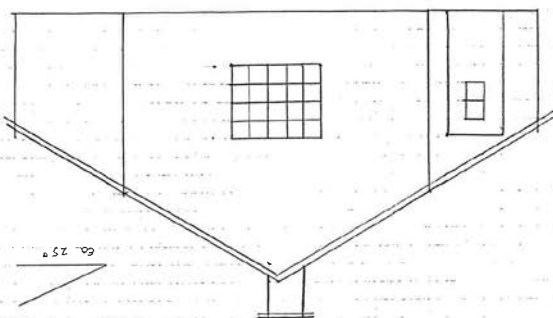
ØST



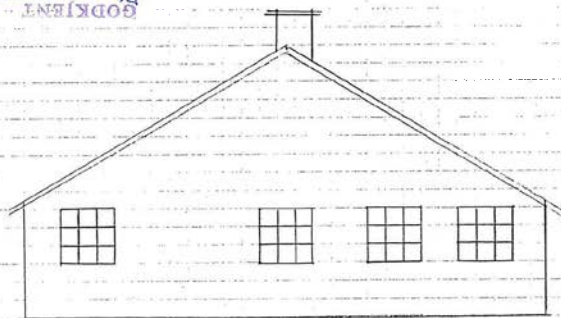
N 1:50

SØR

Fasade mot vest.



Godkjent
Sivilingeniør
090958



Fasade mot øst.

Skiferende 8499.

114999

Bevirkende bygg som skal rives

oppføring av stuen

Total areal m/utvendig omkryng bygg

og uthus ca 75,2 m²

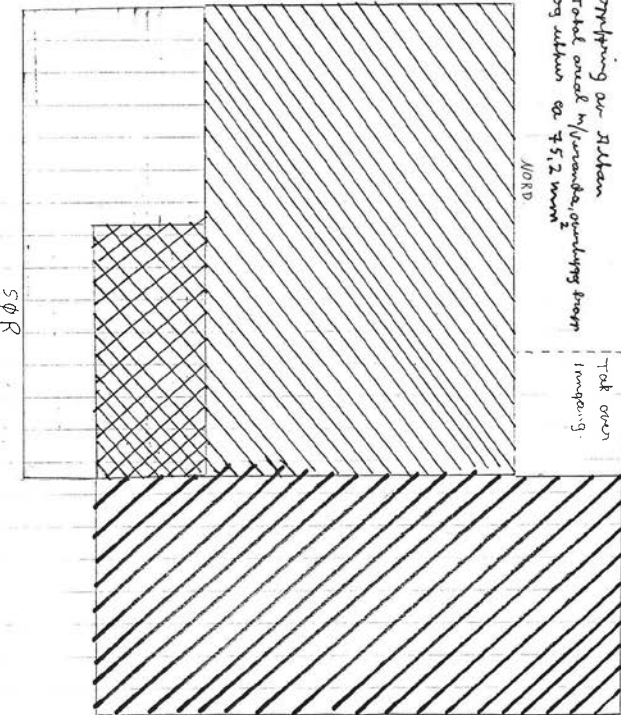
1080

Tak over
inngang.

VEST

ØST

SØR



Boelbænnen som tilhører til skolebørnene lygte i hovedet I gne 76 gne 1
tilhørende Trond Jansen og den i Kirkevej, 8250 Egevang.

Udendørs frugt på høje lygte skal være mørke
egnet og frugtelygte på høje lygte skal være
der mæske som ikke er sprængt, Tilstedeværelse
skal være 25° (som sæt på tegningen men ikke tegnet)

og Pillerbægeret
skal ikke være over

60 cm. Høje

tegnings min seneste

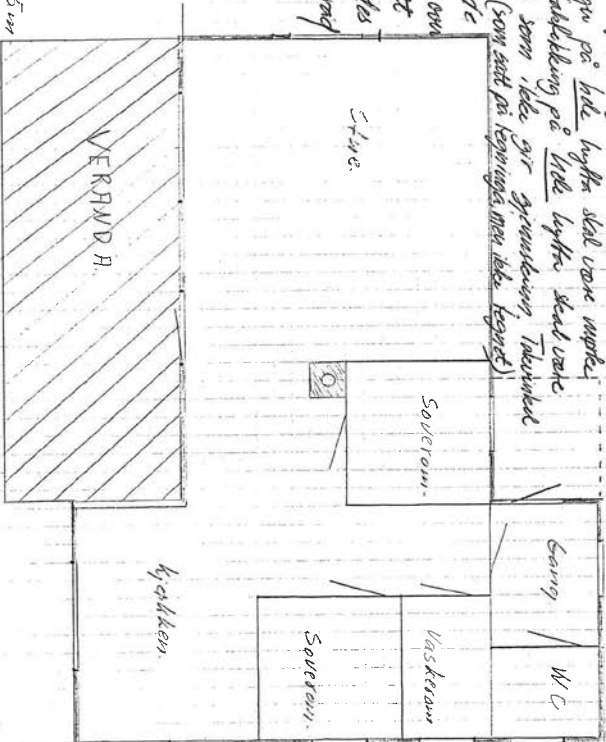
Skolebørnene

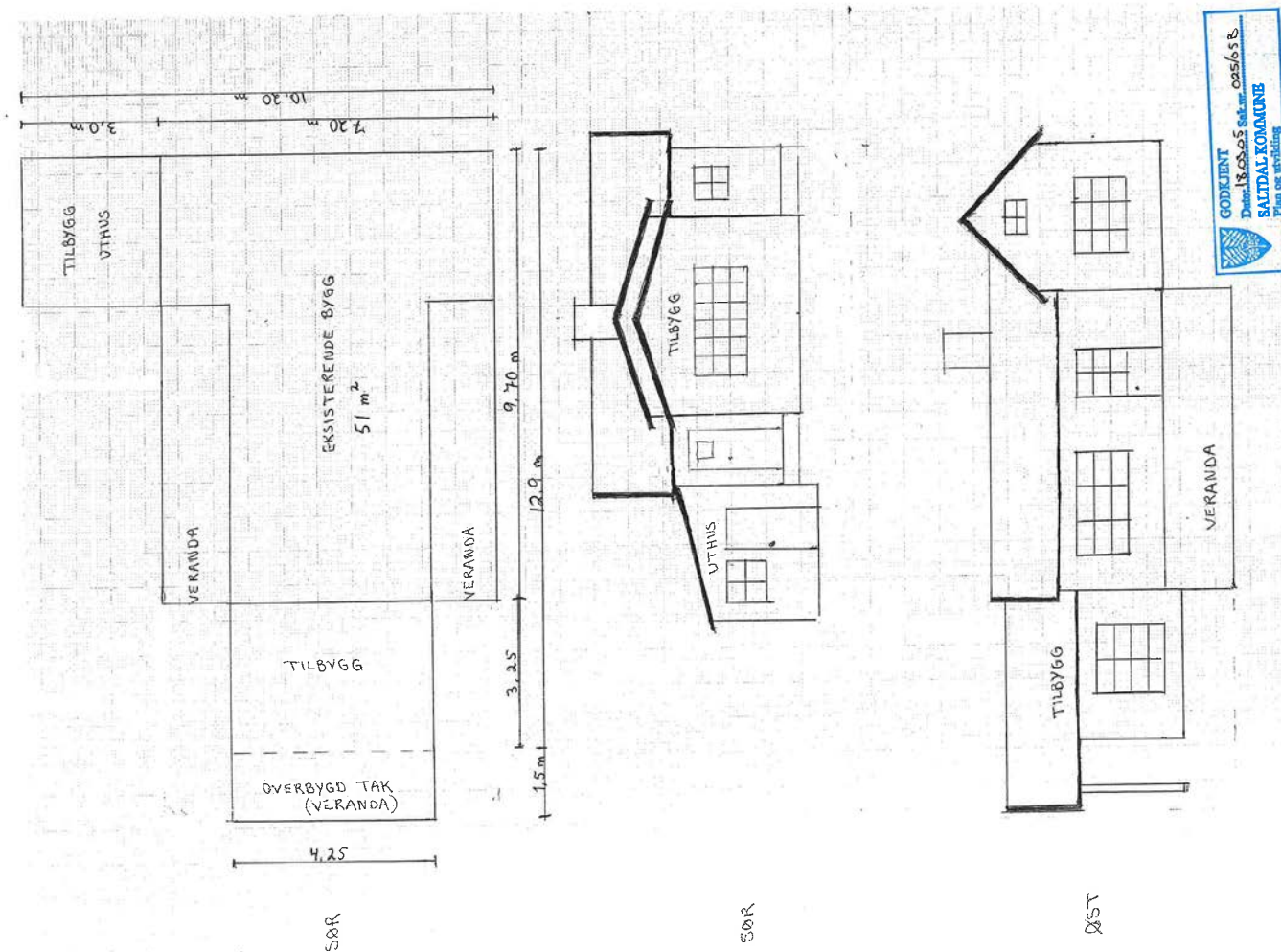
Første 76 93

Old Vistorp

Statistisk Salen
Postboks 203
8201 Egevang

1 rute = 0.25 m



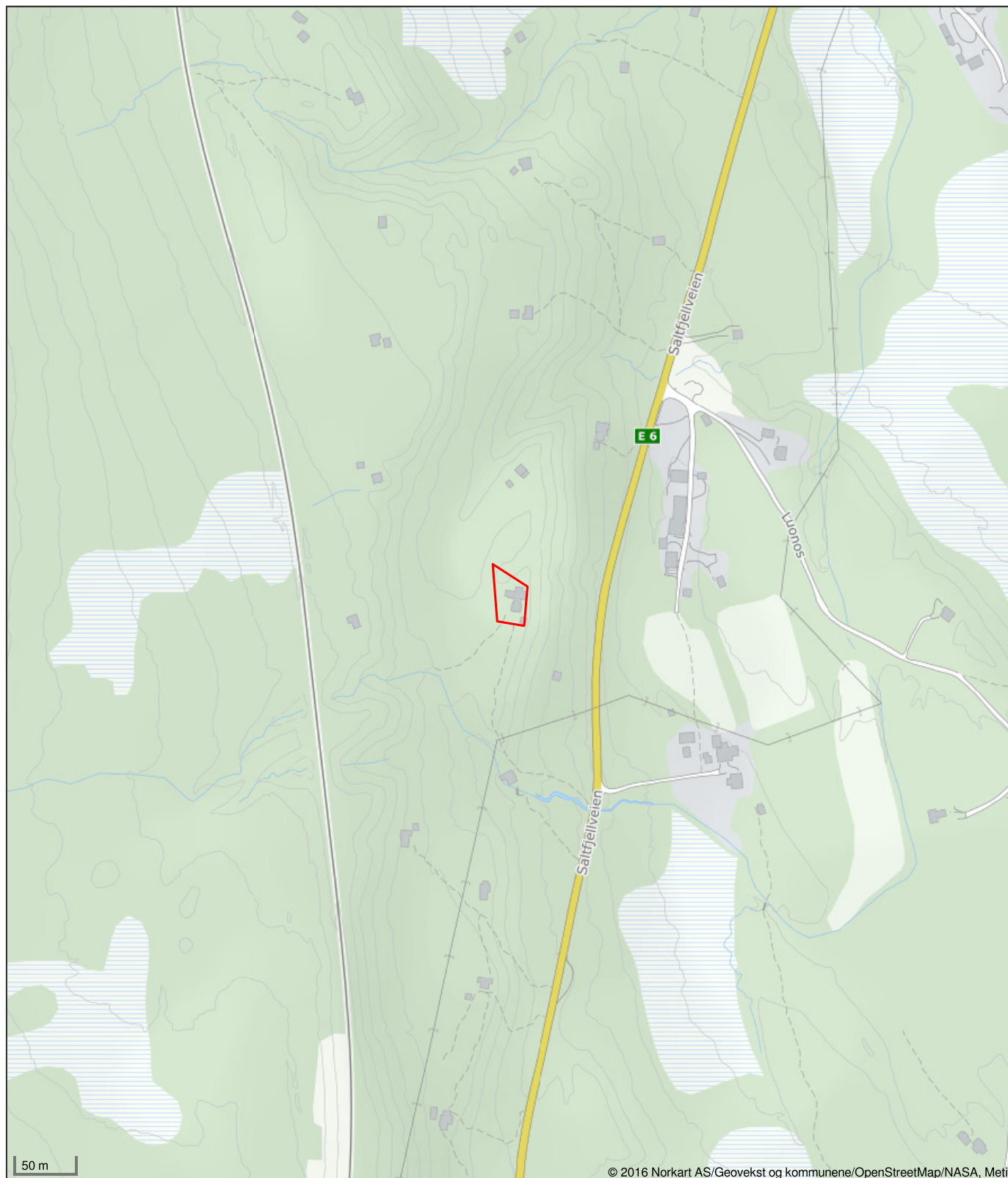


MÅLSTOKK : 1:75

TEGNER : LAILA HÅRVAND LUNDEN



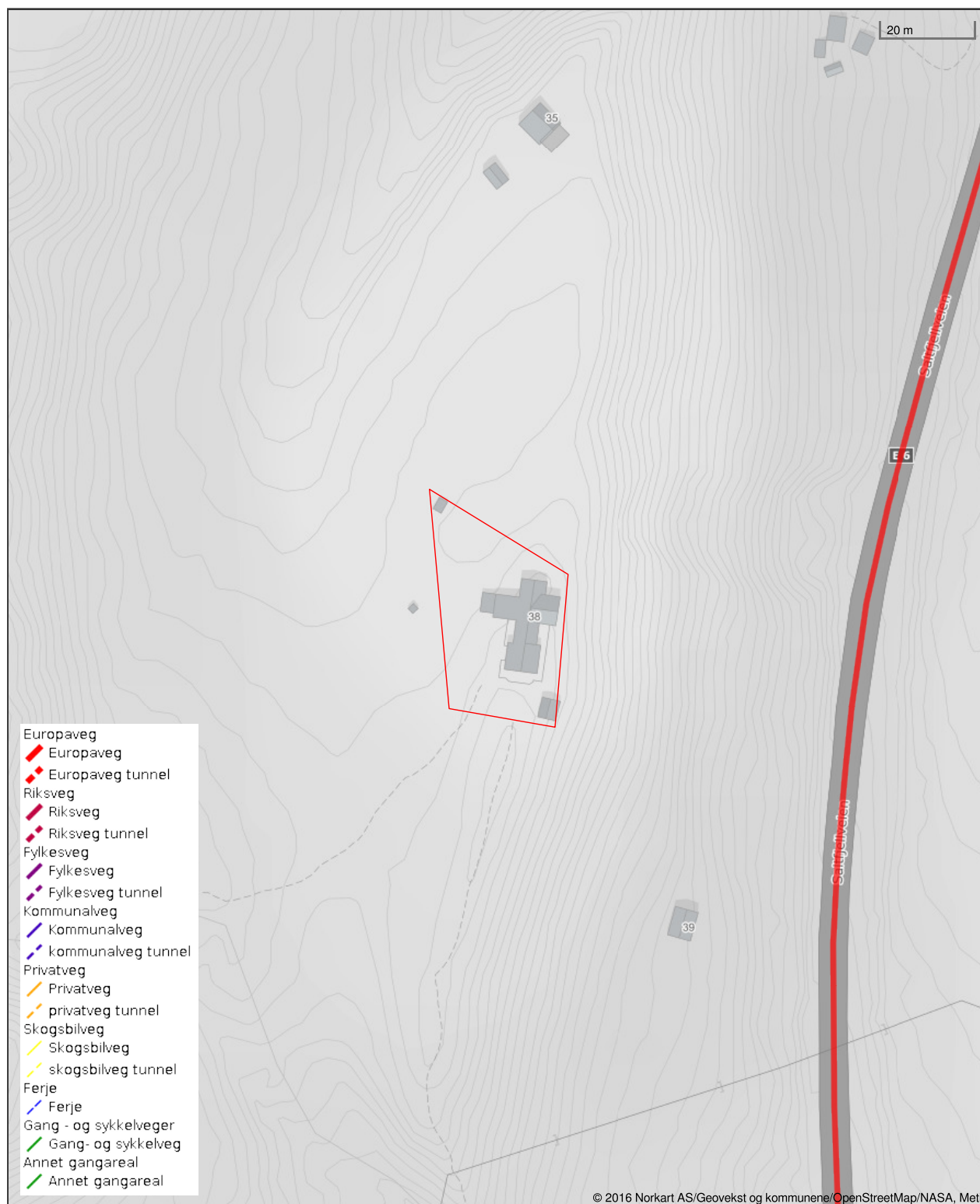
Oversiktskart for eiendom 1840 - 76/21//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 1840 - 76/21//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1058.3
Etablert dato	10.06.2009	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.02.2021 26.02.2021			76/1, 76/1/10, 76/1/12, 76/1/13, 76/1/16, 76/1/18, 76/1/25, 76/1/26, 76/1/28, 76/1/33, 76/1/34, 76/1/36, 76/1/38, 76/1/40, 76/1/41, 76/1/42, 76/1/45, 76/1/46, 76/1/50, 76/1/61, 76/1/66, 76/1/69, 76/1/71, 76/1/73, 76/1/80, 76/1/81, 76/1/84, 76/1/89, 76/1/91, 76/1/93, 76/1/95, 76/1/106, 76/1/107, 76/1/108, 76/1/112, 76/1/113, 76/1/128, 76/1/136, 76/1/137, 76/1/143, 76/1/144, 76/1/145, 76/1/149, 76/1/150, 76/1/155, 76/1/236, 76/1/237, 76/2, 76/7, 76/8, 76/9, 76/10, 76/11, 76/12, 76/13, 76/14, 76/19, 76/19/1, 76/19/2, 76/19/3, 76/19/4, 76/19/5, 76/19/6, 76/19/7, 76/19/8, 76/19/9, 76/20, 76/21, 76/22, 76/24, 76/27, 76/28, 76/29, 76/32, 76/33, 76/35, 76/36, 76/42, 76/81, 76/86, 76/88, 76/96, 76/97, 81/1, 87/1
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	10.06.2009 10.06.2009	T 102		76/1 (-1058,3), 76/21 (1058,3), 1840-76/1/140 (Tidligere festegrunn)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7400849.72	520400.47		Ja	1058.3	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NOHR EVA F040374*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KAIVEIEN 14 8093 8093 KJERRINGØY	Bosatt (B)
NOHR VIDAR F141275*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KAIVEIEN 14 8093 8093 KJERRINGØY	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Lønsdalsgrenda 38

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8255 RØKLAND	Kirkesogn	10050202 Øvre Saltdal
Grunnkrets	204 Kjemåga	Tettsted	
Valgkrets	8 RØKLAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15895802		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	15895802	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.10.1993
3	15895802	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	29.09.2015
4	15895802	3	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	29.09.2015
5	300510180		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 15895802: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	100
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	78
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.09.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lønsdalsgrenda 38	H0101	76/21	78	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	100	100	0	0	0

2: Bygningsendring 15895802-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.10.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	25
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	25
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.05.1993	11.11.1993
Igangsettingstillatelse	07.06.1993	11.11.1993
Tatt i bruk	01.10.1993	19.11.1993

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Lønsdalsgrenda 38	-	76/21	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	25	25

3: Bygningsendring 15895802-2: Tilbygg, Tatt i bruk 29.09.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	23
Vannforsyning		BTA Totalt	23
Avløp		Bebygd areal	78
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.03.2005	09.06.2006
Igangsettingstillatelse	18.03.2005	09.06.2006
Tatt i bruk	29.09.2015	29.09.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lønsdalsgrenda 38	H0101	76/21	78	3	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	23	23

4: Bygningsendring 15895802-3: Påbygg, Tatt i bruk 29.09.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	04.02.2009	23.03.2009
Tatt i bruk	29.09.2015	29.09.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lønsdalsgrenda 38	H0103	76/21	100	1	0	0	

5: Bygning 300510180: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		27.07.2015
Endre bygningsdata	27.05.2024	27.05.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	76/21	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

Nabolagsprofil

Lønsdalsgrenda 38

Høyde over havet

515 m



Offentlig transport

✈ Bodø lufthavn	1 t 55 min 🚗
✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	1 t 5 min 🚗
🚆 Lønsdal stasjon Linje F7	3 min 🚗 2.1 km
🚆 Saltdal turistsenter Linje 472	10 min 🚗 11.3 km
🚆 Kjemåga Linje 472	10 min 🚗 12.1 km

Avstand til byer

Fauske	1 t 2 min 🚗
Mo i Rana	1 t 18 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Storjord Supercharger	10 min 🚗
🚗 Recharge Saltdal Turistsenter	10 min 🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Junkerdal alpinbakke
- Kjøretid: 19 min
- Skitrekk i anlegget: 1

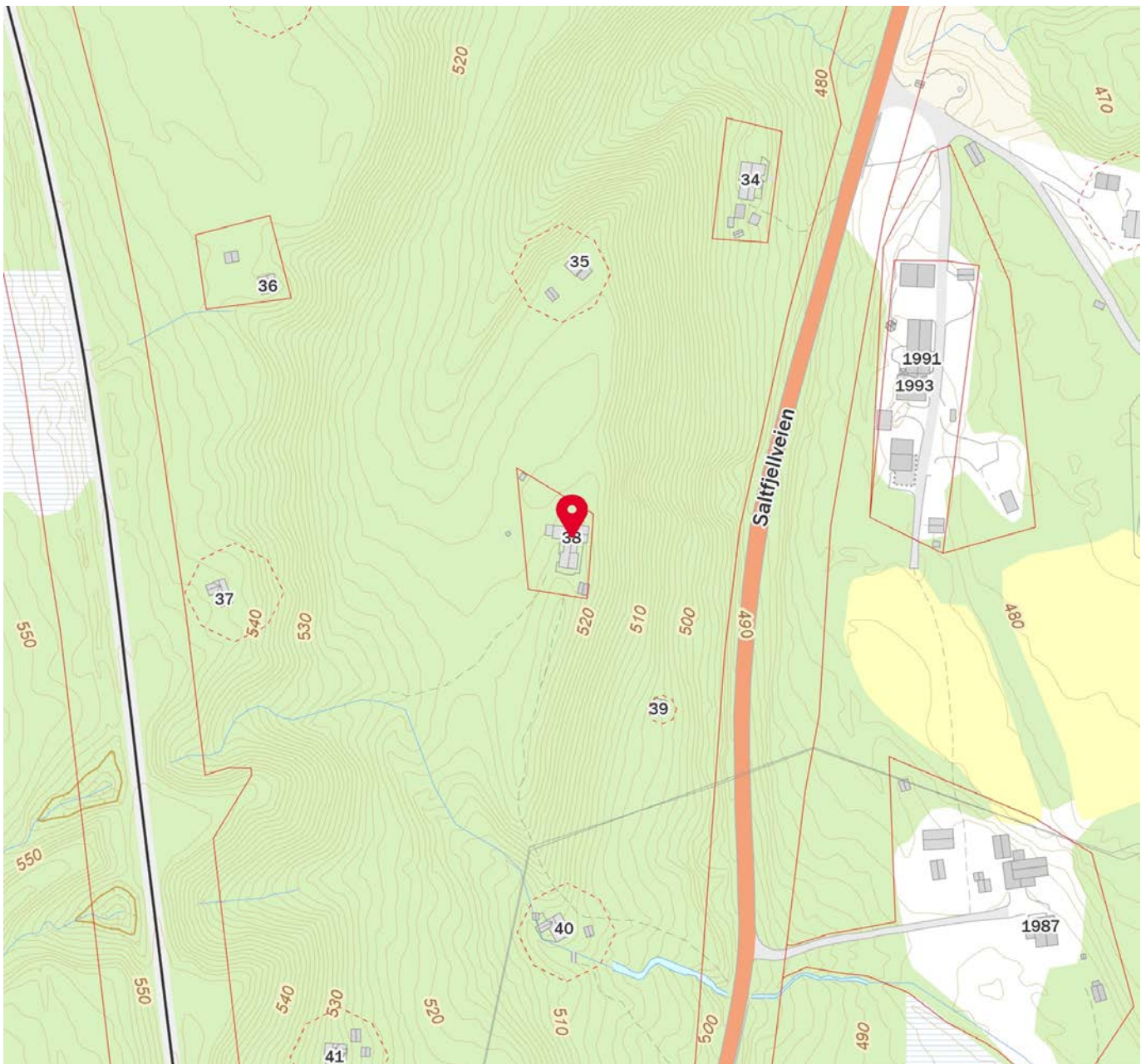
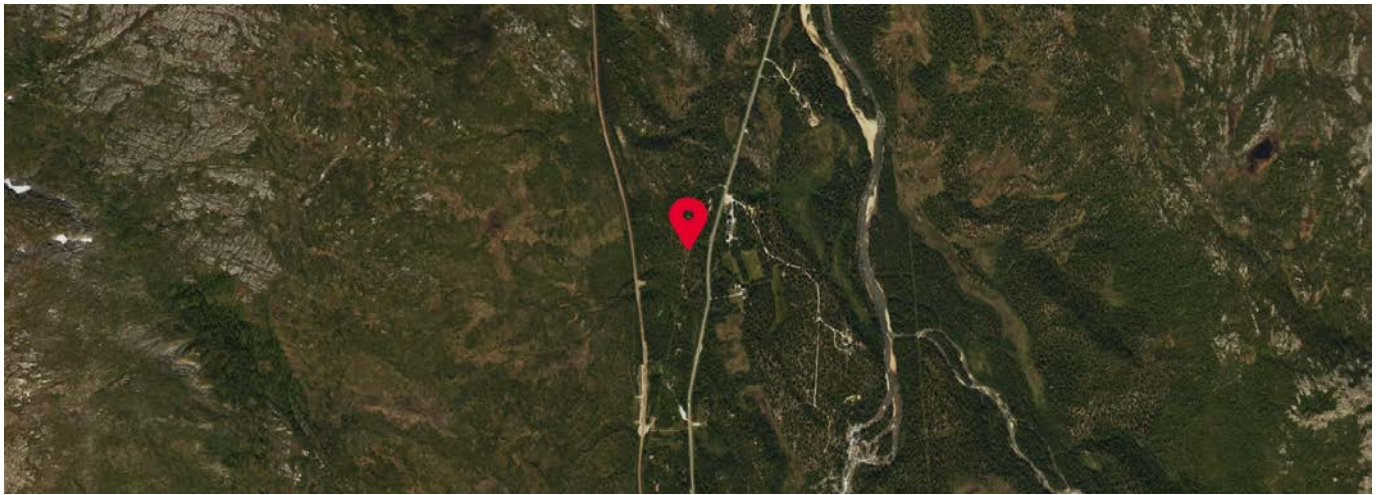


Aktiviteter

Polarsirkelsenteret 17 min 🚗

Sport

⚽ Rusånes grusbane Fotball	21 min 🚗 25.9 km
⚽ Russånes Ungdomshus Aktivitetshall	22 min 🚗 26.2 km





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 eieendom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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: Lønsdalsgrenda 38
8255 RØKLAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stevan Vukovic

Telefon: 901 69 641
E-post: stevan.vukovic@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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:

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