



aktiv.



Kvenntangveien 36, 7882 NORDLI

**Nyoppført hytte fra 2024 i
Kvenntangen hyttefelt i Lierne.
Innlagt strøm, vann og avløp.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 14 990,-
Total ink omk.: Kr 4 004 990,-
Selger: Rinnelva Holding AS

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total: 91/91 m²
Tomtstr.: 831.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 16, bnr. 22

Oppdragsnr.: 1708240174

Velkommen til Kvenntangveien 36.

Går du med planer om å bygge hytte?? Spar deg alt av papirarbeid og byggetid!

Lekker og nyoppført hytte i Kvenntangen hyttefelt i Lierne.

Her har du fantastiske muligheter for helårs friluftsliv med bla. Jakt, fiske, fjellvandring og scooterkjøring for å nevne noe. Fra hytten er det flott utsikt utover Kvesjøen og omkringliggende fjellandskaper.

15 minutters kjøring til nærbutikk i Sverige. Kort veg til scooterleder.

Innhold:

1. Etasje: Gang, bod, bad med sauna, soverom, kjøkken og stue.

Hems: Loftstue, 2 soverom og wc.

Innlagt strøm, vann og avløp - Alle fasiliteter. Bilveg frem til ytterdøra. Planert og lettstelt tomt.

Kontakt megler for å avtale visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Bilder	4
Plantegning	14
Om eiendommen	16
Tilstandsrapport	29
Matrikkelbrev	48
Situasjonskart	54
Plantegninger	56
Reguleringsplan	59
Reguleringsbestemmelser	60
Budsjett Hytteforening	65
Forslag vedtekter hytteforening	66
Kommunale avgifter	69
Feie- og tilsynsrapport	70
Nabolagsprofil	71
Budskjema	80



Velkommen til Kvenntangveien 36!



Fasade



Stue



Stue



Kjøkken



Bad



Bad



Bad



Gang



Soverom 1 etasje



Loftstue



Loftstue



WC Loft



Gang loft



Soverom loft



Terrasse med flott utsikt og nærhet til vannet

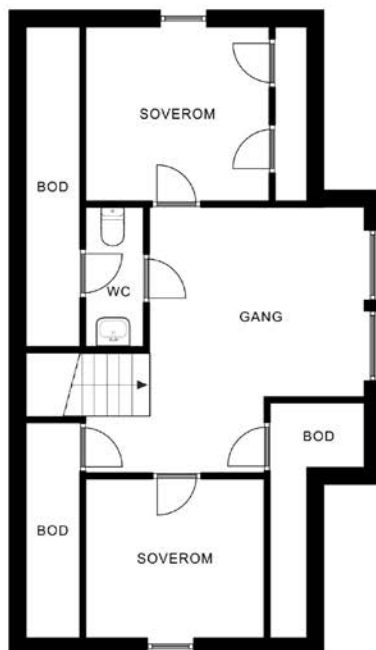
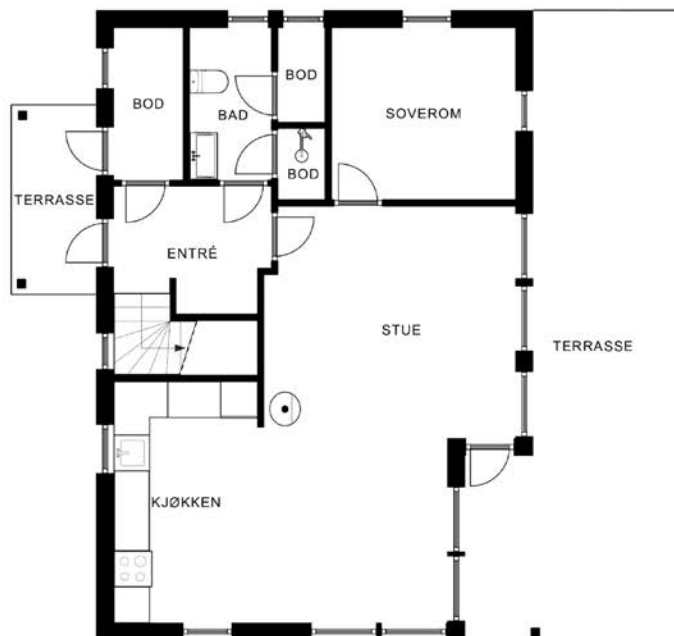


Terrasse med flott utsikt og nærhet til vannet



Enkel adkomst sommer som vinter

Plantegning

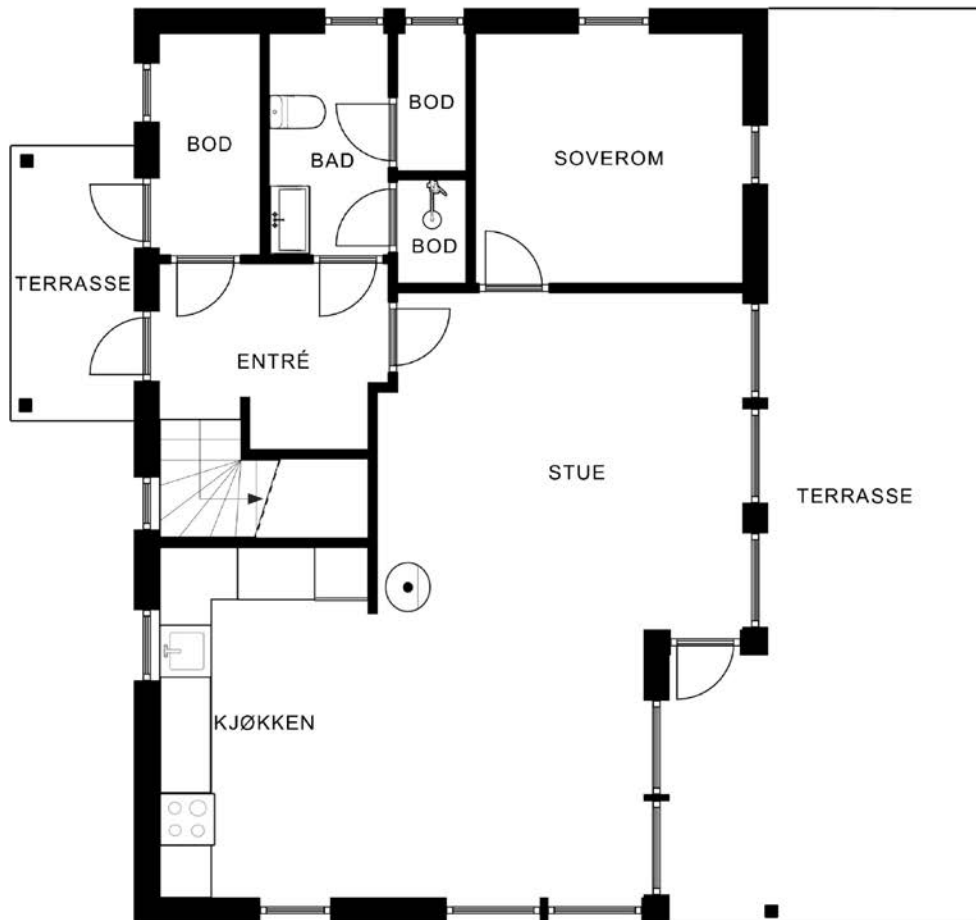


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

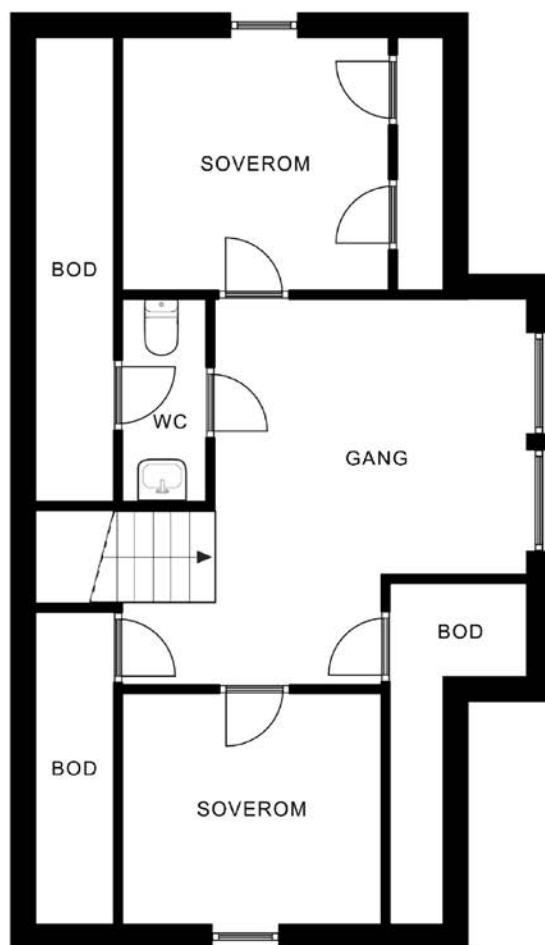


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m²

2. etasje

BRA-i: 30 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Ikke målbare arealer

Deler av areal i 2. etg. er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

831.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 831 kvm ifølge matrikkelbrev fra kommunen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser ned ved Kvesjøen i Nordli. Fra eiendommen er det kort veg til scooterled, skiløyper og ellers flotte tur og friområder. Kort veg over til Sverige og Gaddede for eventuell svenskehandel. Hytten ligger sørvendt med gode lys- og solforhold, og er svært lett tilgjengelig med bilvei helt frem til hytta.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Biladkomst frem til hytte.

Bebyggelsen

Fritidsbebyggelse

Bygningssakkyndig

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tradisjonell byggemetode med støpt plate. Isolert bindingsverk med stående trekledning, saltak-konstruksjon med A-takstoler tekket med shingel. Hytten er elementbygg levert av Saltdalshytta. Hytten er ikke tatt i bruk, og har derfor ingen bruksmerker eller annen slitasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenoppgave er ikke utfylt da dette er en nyoppført hytte som ikke er tatt i bruk.

Innhold

Hytte:

1. Etasje: Gang, bod, bad med sauna, , soverom, kjøkken og stue.

Hems: Loftstue, 2 soverom og wc.

Standard

GULV:

Keramiske fliser i VF, Bod, Badstue og Bad. Øvrige gulv i hytten er av lyst laminatgulv.

VEGGER:

På bad og WC i 2. etg. er det våtromsplater. Øvrige veggflater av beiset trepanel.

TAK/HIMLING:

Himlinger er utført med beiset trepaneler i alle rom.

INNERDØRER:

Malte tredører med ett speil. Mellom stue og VF er det glassdør.

INNENDIGE TRAPPER:

Trapp mellom etasjer utført med trinn og vanger i malt treverk. Lukket løsning med rekkverk i tre.

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:

- Bad overflate gulv:

Det er målt kun 5-6mm fall pr. meter på gulvet. Det er ikke ivare tatt minimum 15 mm. oppkant på terskel.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Må anordnes av den enkelte hytteeier.

Parkering

På egen tomt.

Diverse

Kjøpere må påregne at det blir tinglyst pliktig medlemskap i Kvenntangen Hytteforening.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Innenfor planområdet tillates det å kjøre snøskuter fra egen hyttetomt fram til nærmeste regulerte trasé for snøskuter (hensynssone H190_1, se § 8.2).

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Varmekabler på bad.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 3 240

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Inkluder er renovasjon og slamtømming. Eventuell feie- og tilsynsavgift kommer i tillegg.

Det er ikke foretatt beregning av eiendomsskatt, kjøper må påregne økning i kommunale avgifter når dette blir innført.

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter eierskifte.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 3 600

Velforening

Det vil bli etablert egen Hytteforening som har til formål å drifte- og vedlikeholde felles veier og vannforsyningsanlegg på eiendommen Gnr 16 Bnr 2 i Ierne kommune.

Hytteforeningen vil ha eget budsjett og vedtekter, og medlemmene er pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

Kostnadene ved drift og forvaltning av foreningen vil bli belastet den enkelte eiendom, og er p.t. stipulert til kr 300,- pr mnd. Se vedlagte forslag til budsjett. Gebyret kan bli endret ifm stiftingen av hytteforeningen, samt bli påvirket av hvordan avløp og septik

blir levert.

Vedtekter ligger vedlagt, og foreningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i pkt. 2, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av interne veger.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av vegarealet er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles iht eierbrøken.

Styret fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett. Felleskostnader betales fra tidspunkt for overtakelse av hyttetomt eller når styret fastsetter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- o kostnader til drift av bl.a. felles vannforsyningsanlegg

- o vedlikehold av veier

- o evt. eiendomsskatt og kommunale avgifter

- o evt. gatebelysning/strøm

- o kostnader ved eventuell forretningsførsel og styrehonorar

Unnlatelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

Info vannavgift

Inngår i de månedlige felleskostnadene til hytteforeningen ifølge budsjettet fra opprinnelig utvikler/selger av tomtene.

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 16, bruksnummer 22 i Lierne kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5042/16/22:

22.04.1899 - Dokumentnr: 905345 - Utskifting

Overført fra: Knr:5042 Gnr:16 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1928 - Dokumentnr: 900355 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Overført fra: Knr:5042 Gnr:16 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1983 - Dokumentnr: 2172 - Bestemmelse om fiskerett
Ordningssak ang. fisket i Kvesjøen
Overført fra: Knr:5042 Gnr:16 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

17.06.2024 - Dokumentnr: 1571999 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Elektronisk innsendt

23.12.2022 - Dokumentnr: 1461217 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5042 Gnr:16 Bnr:2

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke
vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet
etter ovennevnte heftelser.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/panteheftelser som
måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring
som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold
av energi/nettverk/renovasjon m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.07.2024. Denne følger som
vedlegg til salgsoppgaven.

Iht. til tegninger er det etablert tilgang til bod i 1. etg. fra VF. Dette er ikke en
søknadspliktig endring.

I 2. etg. er bod omgjort til WC. Dette er en søknadspliktig. Det vites ikke om hvorvidt
Toalettet i 2. etg er godkjent hos bygningsmyndigheten. Kjøpers risiko og ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.07.2024.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra kommunalvei (Bjørkåsveien), deretter avkjørsel til hyttefelt. Deretter privat
vei i hyttefeltet.

Vann og avløp:

Felles anlegg (se eget punkt under velforening), innlagt vann

Avløp, privat minirensesanlegg

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsboliger under reguleringsplan for Kvenntangen. I reguleringsbestemmelsene fremgår bla:

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for "Kvenntangen hyttefelt" datert 21.12.2020 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer. Videre må det påregnes at den fremtidige hytteforeningen kan innføre pant for forfalt/skyldig felleskostnad.

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 10.07.2024. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37.

Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Salgsoppdrag

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

13 750 Dokumentavgift av tomteverdi på kr 550 000,-

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

240 Pantattest

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

4 004 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 020 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 022 890 (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 14 990

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,-, kommunale opplysninger kr. 3 000,-, markedspakke kr. 13 900,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1 750,- og visninger kr 3 000, -.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 140,-. Utleggene omfatter sikring, fotograf, og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

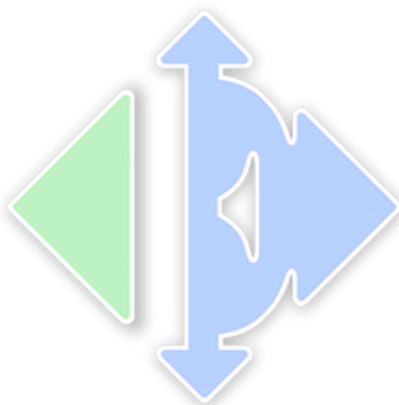
Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

02.04.2025

Vedlegg

161 - Fritidsbolig
Kvenntangveien 36
7882 Nordli



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
14	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
André Solberg
Dato: 11/07/2024

Grønlundveien 8
Sørli 7884
916 67 112
andre@liernetakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:16, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Rinnelva Holding AS
Seksjonsnr:	0
Festenr:	0
Andelsnr:	0
Tomt:	831 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Privat vann
Avløp:	Privat avløpsanlegg
Regulering:	Fritidsbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2024

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.06.2024
	Fritidsboligen ble befart i dagslys. På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger.

Forutsetninger:

Rapporten tar ikke sikte på å kommentere kosmetiske feil og mangler utover det som vurderes som vesentlige iøynefallende.

Oppdragsgiver:	Anders Borgsø
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	PROTIMETER MMS3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt i en helning med utsikt over Kvesjøen.
Gruslagt adkomst fra privat vei.

OM BYGGEMETODEN:

Tradisjonell byggemetode med støpt plate.
Isolert bindingsverk med stående trekledning, saltak-konstruksjon med A-takstoler tekket med shingel.
Hytten er elementbygg levert av Saltdalshytta

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Hytten er ikke tatt i bruk, og har derfor ingen bruksmerker eller annen slitasje.

ANNET:**DOKUMENTKONTROLL:**

Det er innhentet informasjon om eiendommen fra PropCloud, samt informasjon om eiendommen som kommunens byggesaks kontor har.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Keramiske fliser i VF, Bod, Badstue og Bad
Øvrige gulv i hytten er av lyst laminatgulv.

VEGGER:

På bad og WC i 2. etg. er det våtromsplater.
Øvrige veggflater av beiset trepanel.

TAK/HIMLING:

Himlinger er utført med beiset trepaneler i alle rom.

INNERDØRER:

Malte tredører med ett speil.
Mellom stue og VF er det glassdør

INNVENDIGE TRAPPER:

Trapp mellom etasjer utført med trinn og vanger i malt treverk. Lukket løsning med rekkverk i tre.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Taksten er utarbeidet med tanke på å legge ut fritidsboligen for salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
H0101	61	0	0	31	58	3
H0201	30	0	0	0	30	0
SUM BYGNING	91	0	0	31	88	3
SUM BRA	91					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etg.

VF, Bod, Bad, Badstue, Soverom, Stue/Kjøkken

2. etg.

2 soverom, loftstue, WC

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Deler av areal i 2. etg. er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

André Solberg

Byggmester, FDVU-Ingeniør

11/07/2024



André Solberg

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Hytten er oppført på støpt plate på mark.

Merknader: På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Oppført som isolert bindingsverk, kledd med stående dobbelfals trekledning.

Om kledningen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

YTTERDØR

Ytterdør i treverk med et lite glassfelt, Fauske glass - Produsert i 2017

VINDUER

Vinduer fra Fauske glass med trekarmen og 2-lags glass - Produsert i 2017

ALTANDØR

Altandør med lav brystning, 2-lags glass – Produsert i 2017

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer og dører.

Merknader: Noen mindre merker på ytterdør som er flikket på.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Hytten oppført med saltak-konstruksjon av A-takstoler.

Om taktekkingen har tilstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten destruktive inngrep, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2024

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Taket er tekket med pappshingel.

Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.

Det gjøres oppmerksom på at det er krav til snøfanger på rue takflater over 27 grader.

Merknader: Manglende snøfangere på befaringsdagen.

Snøfangere vil bli montert av ansvarlig utførende.

TG1 forutsetter at snøfangere blir montert iht. forskriftskrav.

5. Loft**TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Innredet loft med 2 soverom WC og loftstue.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Utgang fra stue til terrasse oppført i impregneret trevirke, vendt mot syd på 31 m².

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord.

Merknader: Nivåforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 100 cm.

På denne terrassen er det i grenseland i forhold til krav til rekkverk.

Enkelte steder ligger over 50 cm.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger utført med våtromsplater.

Himling er utført med beiset trepanel

Merknader: Overflatene fremstår i god stand.

Det ble ikke avdekket riss eller sprekker ved overflatene.

Det er dør i våtsone som ikke er egnet.

Det er en glassdør inn til dusjnise men man må være obs på at døren med omramming ikke er beregnet for å bli utsatt for vannsprut.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulv utført med keramiske fliser på avrettet/støpt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell på membran ved sluk og dørterskel ikke målbar da membran ligger skjult i konstruksjonen , dokumentasjon på utførelse ikke fremlagt.

Dersom det oppstår en vannlekkasje i våtrommet, er det viktig at vannet gjør minst mulig skade i bygningen.

Iht. TEK17 må minst en av følgende preaksepterte løsninger være oppfylt:

- Minimum 1:100 fall til sluk på hele gulvet.

- Gulv avgrenses med en oppkant av vanntett sjikt på minimum 25mm over det ferdige gulvet på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over ferdig gulv.

Merknader: Det er målt kun 5-6mm fall pr. meter på gulvet.
Det er ikke ivarettatt minimum 15 mm. oppkant på terskel

Dusjsone har noe nedsenket gulv og det er registrert godt fall i dusjsonen.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Det er registrert bruk av slukmembran.

Merknader: Ettersom badet er helt nytt og ikke tatt i bruk, er det ikke foretatt fuktsøk eller fuktmåling.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2024

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette gråe fronter og laminat benkeplate med kitch'n board på vegg over kokeplate.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kokeplate, integrert komfyr, oppvaskmaskin, og kjøleskap.

Mekanisk avtrekk over kokeplate.

Det er komfyrvakt over kokeplate.

Det er montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon.

Stoppekran er funksjonstestet. Kran ikke merket!

Synlige vann- og avløpsrør fremstår i god stand.

Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Innebygde sisterner eller lignende skal monteres slik at eventuelt lekkasjevann ikke fører til oppfukting og skade på omsluttende konstruksjoner.

Innebygde vanninstallasjoner skal utføres slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort og slik at installasjonen lett kan skiftes.

TEK 10 og 17 stiller krav om at lekkasjer fra innebygde sisterner skal synliggjøres og på rom uten sluk skal kunne detekteres med sensor som stopper vanntilførselen.

Merknader: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på type sisterner som er brukt på toalettene. Toalett i 2. etg. er ikke oppført iht. TEK17 §13-15 d), manglende fuktsikring.

Ansvarlig utførende vil montere fuktfølger som skal ivareta funksjonskrav på toalett i 2. etg. TG1 forutsetter at dette blir utført før salg.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereiderens plassering er tilfredsstillende.

Bereideren er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 194 liter, plassert på bod med sluk i gulv ved bereder

Bereider er koblet til fast strømtilkobling.

Type: OZO S 200 Saga std.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Teknisk forskrift stiller ikke tallfestet krav til ventilasjonsmengdene i fritidsbolig med én boenhet.

Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig.

Det er mekanisk avtrekk fra bad, wc og kjøkken.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i VF med automatsikringer og 12 kurser.

Anlegget er et TN anlegg med 400V spenning

Opphengt kursfortegnelse samsvarer med antall kurser i skapet

Overspenningsvern.

Sikringsskap er heldekket og det kan derfor ikke påvises at gjennomføringer er tettet forskriftsmessig.

Merknader: Samsvarserklæring ikke fremlagt

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Fritidsboliger med kun én boenhet er fritatt flere krav i TEK17.

Dette gjelder krav til uteareal og atkomst i kapittel 8, krav til planløsning og tilgjengelighet i kapittel 12, krav til inneklime i kapittel 13 og krav til energi i kapittel 14.

Iht. til tegninger er det etablert tilgang til bod i 1. etg. fra VF. Dette er ikke en søknadspliktig endring.

I 2. etg. er bod omgjort til WC. Dette er en søknadspliktig.

Toalettet i 2. etg er derfor ikke godkjent hos bygningsmyndigheten.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.1.2 Bad Overflate gulv

Det er målt kun 5-6mm fall pr. meter på gulvet.

Det er ikke ivaretatt minimum 15 mm. oppkant på terskel

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240174	

Selger 1 navn
Ronny Skoglund

Gateadresse	
Kvenntangveien 36	

Poststed	Postnr
NORDLI	7882

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708240174

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørlegger

Arbeid utført av

Comfort Grong

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest fra Lierne kommune juli 2024

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

Nei

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nybygg

Arbeid utført av

Innderdal elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

Nei

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

Document reference: 1708240174

Tilleggskommentar

Nybygd fritidsbolig

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 forsikringskostnader 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: 1708240174

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ronny Skoglund	65ec2f4a31585fb8ed6eb98 a38144f3c876f22a9	14.07.2024 20:32:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240174

- 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>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5042 - LIERNE
Gårdsnummer: 16
Bruksnummer: 22

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.06.2024 kl. 13:11
Produsert av: Kristel R. Stuenes
Attestert av: Lierne kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet			
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom	Oppmåling utsatt:	20.12.2024 (frist for oppmåling)
Bruksnavn:			
Etableringsdato:	23.12.2022		
Skyld:	0		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport		
Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 16 / 22	831,9 m2	

Eierforhold						
Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		929421841	RINNELVA HOLDING AS		Støvrvavegen 42 7760 SNÅSA	1 / 1

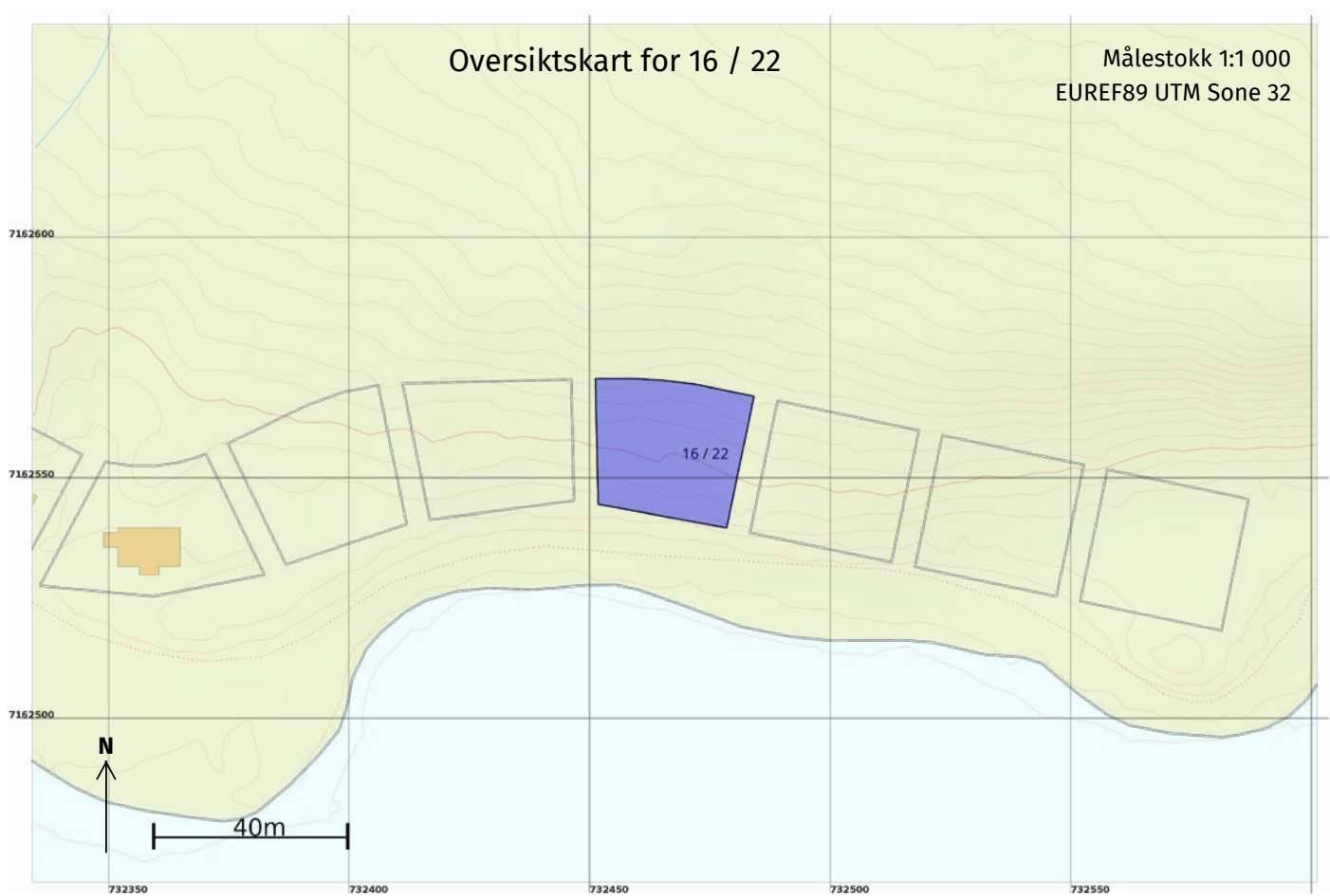
Oversikt over teiger								(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	
1	Teig	Ja	7162556	732468		831,9 m2		

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					
Annen referanse						
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	20.12.2022	Tinglyst		28.12.2022	stuekris	20.12.2022
Oppmålingsforretning	2022/2567	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	5042 - 16/2		-831,9	
		Mottaker	5042 - 16/22		831,9	

Landmålnummer	Navn
	NEERGÅRD MORTEN

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Kvenntangveien	16600	36		Grunnkrets: 0106 Kveli Stemmekrets: 1 Nordli Kirkesokn: 09110301 Nordli Postnr.område: 7882 NORDLI Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7162560	732465		

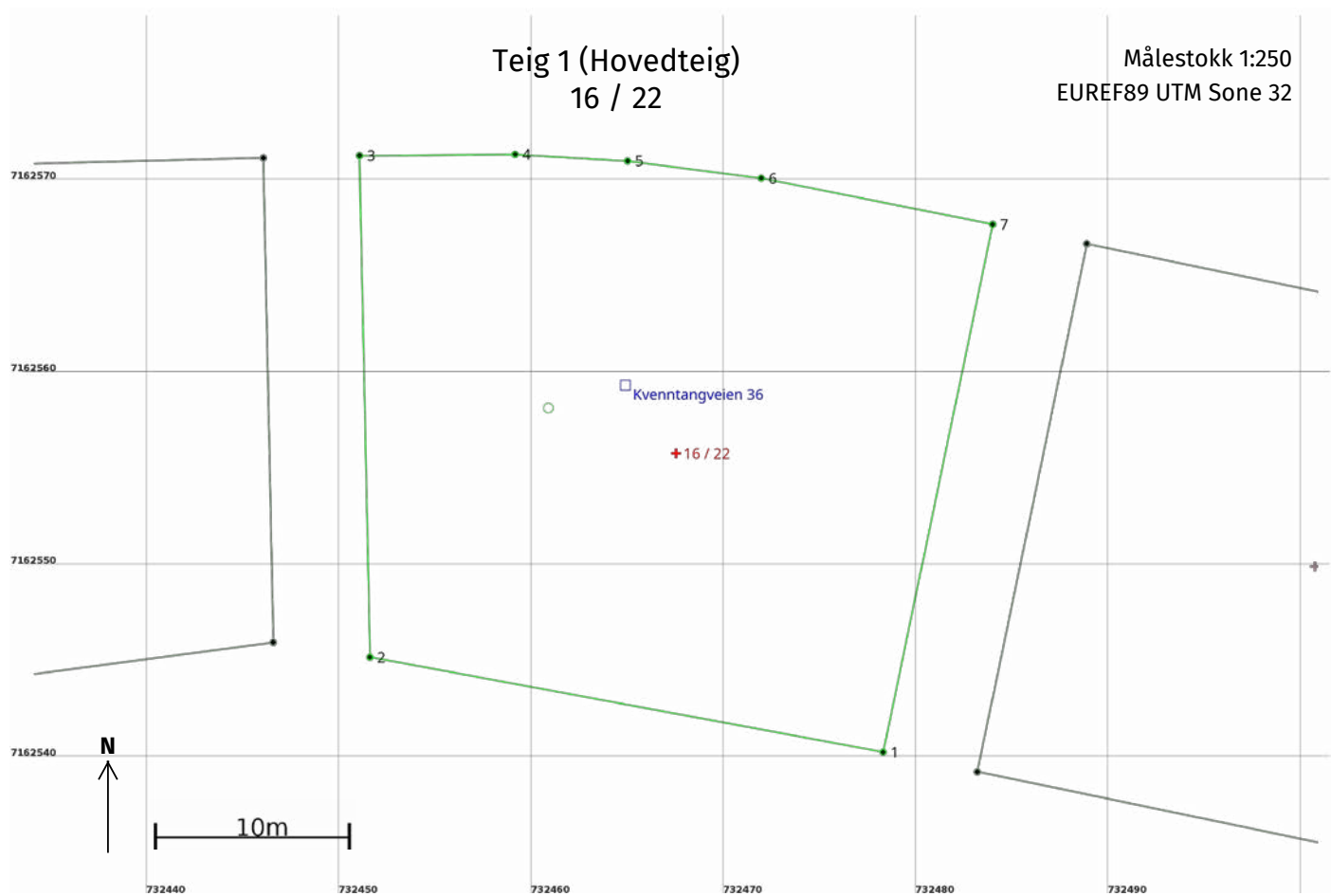
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten											
Bygningsnr: 301 357 768				Bebygd areal: 74		Ant. boliger: 0		Datoer			
Løppenr:				Bruksareal bolig: 0		Ant. etasjer: 1		Rammetillatelse:			
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32				Bruksareal annet: 66,4		Vannforsyning: Privat innlagt		Igangsettingstillatelse: 02.11.2023			
Nord: 7162558 Øst: 732461				Bruksareal totalt: 66,4		Avløp: Privat kloakk		Tatt i bruk:			
Bygningsendingskode:				Bruttoareal bolig: 0		Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol				Bruttoareal annet: 66,4		Ferdigattest:					
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring				Bruttoareal totalt: 66,4							
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse				Alternativt areal: 0							
Energikilder: Elektrisitet				Alternativt areal 2: 0							
Oppvarming: Elektrisk											
Etasjer											
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
H01	0	0	66,4	66,4	0	66,4	66,4	0	0		
Bruksenheter											
Adresse			Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC	Matrikkelenhet
16600 Kvenntangveien 36			H0101		Fritidsbolig		66,4	4	Kjøkken	1 1	16/22
Kontaktpersoner											
Rolle		Føds.dato/org.nr		Navn		Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		929421841		RINNELVA HOLDING AS			Støvrvægen 42 7760 SNÅSA				



25.06.2024 13:11

Matrikkelbrev for 5042 - 16 / 22

Side 4 av 6



25.06.2024 13:11

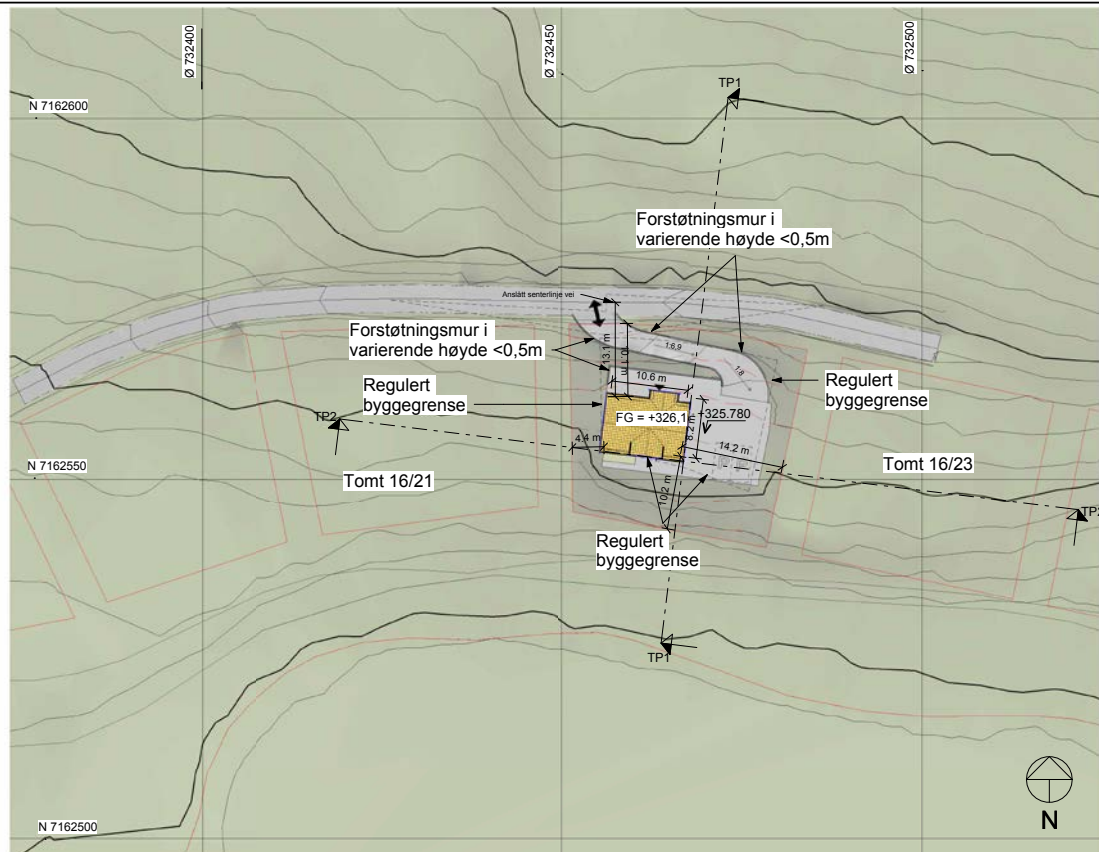
Matrikkelbrev for 5042 - 16 / 22

Side 5 av 6

Areal og koordinater

Areal: 831,9 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7162556 Øst: 732468

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7162540,44	732478,29		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			27,12				
2	7162545,37	732451,62		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			26,06				
3	7162571,42	732451,08		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			8,08				
4	7162571,48	732459,16		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			5,86				
5	7162571,14	732465,01		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			7,00				
6	7162570,25	732471,95		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			12,26				
7	7162567,85	732483,98		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			27,99				



(Eventuell beskrivelse)

BEBYGD AREAL

Tomt:	832.0 m²
Hytte	77.7 m²
Parkering	36 m²

Totalt: 113.70 m² -BYA

GRAD AV UTNYTTING (%-BYA)

113.7 m² x 100	= 13.7 %-BYA
832 m²	

Stigningsforhold på prosjektert avkjørsel avklart og godkjent av tiltakshaver og grunnentreprenør

ANMERKNINGER

- Yegningen er basert på kartinfo levert av Ambila / e-torg / kommunen (FKB). Erfaring tilsier at avvik kan forekomme. Verifisering er derfor nødvendig.
- Koordinatsystem: UTM EUREF89 lokal sone
- VA nett ikke lokalisert. Må kontrolleres.

BYGGEMELDINGSTEGNING



Utarbeidet av:
MESTERGRUPPEN
ARKITEKTER
E-mail: post@mgarkitekter.no

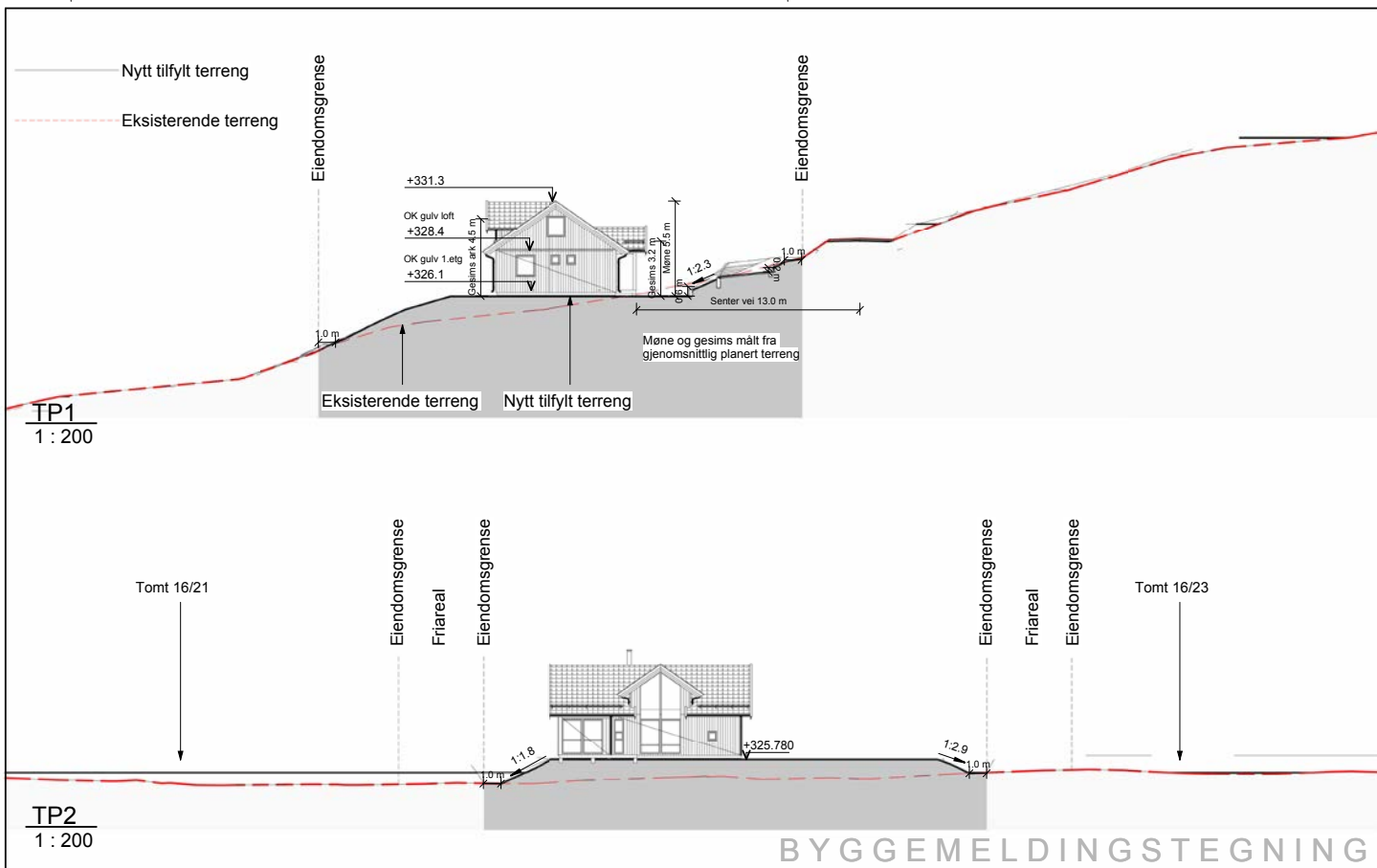
MEDLEM:
Rusånes Fabrikker
TILTAKEHVER:
Rinnelva Holding AS
BYGGEPLASS:
5042 Lierne

G.nr/B.nr:
16/22
KOMMUNE:
Lierne

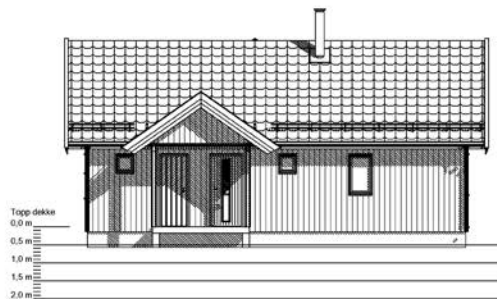
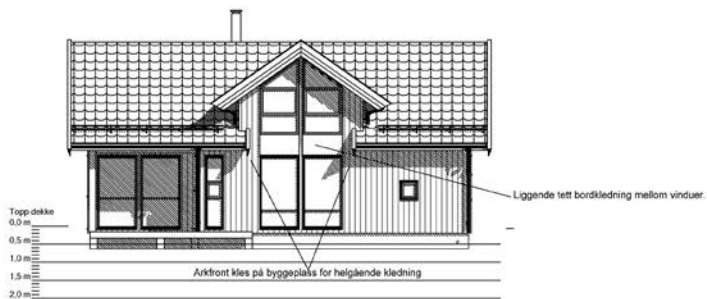
REV.	DATE	REVISION	SIGN.

TEGN: RINNELVA	PROSJEKT: RINNELVA	FORMAT: A3	MALESTOKK: 1:500
Situasjonsplan	Rinnelva Holding 16/22 - Lierne	KONTOR: 20230715	PROSJEKT NR: 20230715
ARKITEKT: MG Arkitekter	DATE: 22.09.2023	TEGN: HLA	REV: U10.02

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



 SALTDALSHYTTA DET ANDRE ALDER	 MESTERGRUPPEN ARKITEKTER	Utarbeidet av:		MEDLEM																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
---	--	----------------	--	--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



Hvis tilvalg; Stavlaft-dekor:

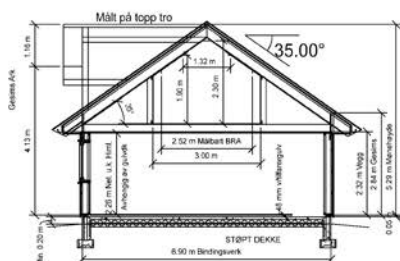
12	stk	45 x 145	Pyntesøyle Horizontal (4800)
13	stk	45 x 185	Pyntesøyle (2550)
4	stk	45 x 185	Pyntesøyle (3000)
4	stk	45 x 185	Pyntesøyle u/fresing (3000)
52	LM	20 x 42 x 73	Skrålekt på Horisontalbord
12	LM	8 x 36	Avstandslekt imp.
4	stk		Månedekor Type 1
3	stk	180 x 180	Utv. Stavlaft Limtresøylar (3000)



OK V = 1,95m



- 05 08.07.2020 MRF Oppdatert med nye vinduer.
- 04 25.10.2017 ERS Endret altandør og lagt til BRA NS3940
- 03 12.12.2016 Jan P. Rev. justert trappstikkmål loft
- 02 25.11.2016 BKW Oppdatert iht. prosjektering
- 01 18.10.2016 Jan P. revidert arkfront



Takvinkel:
35 grader

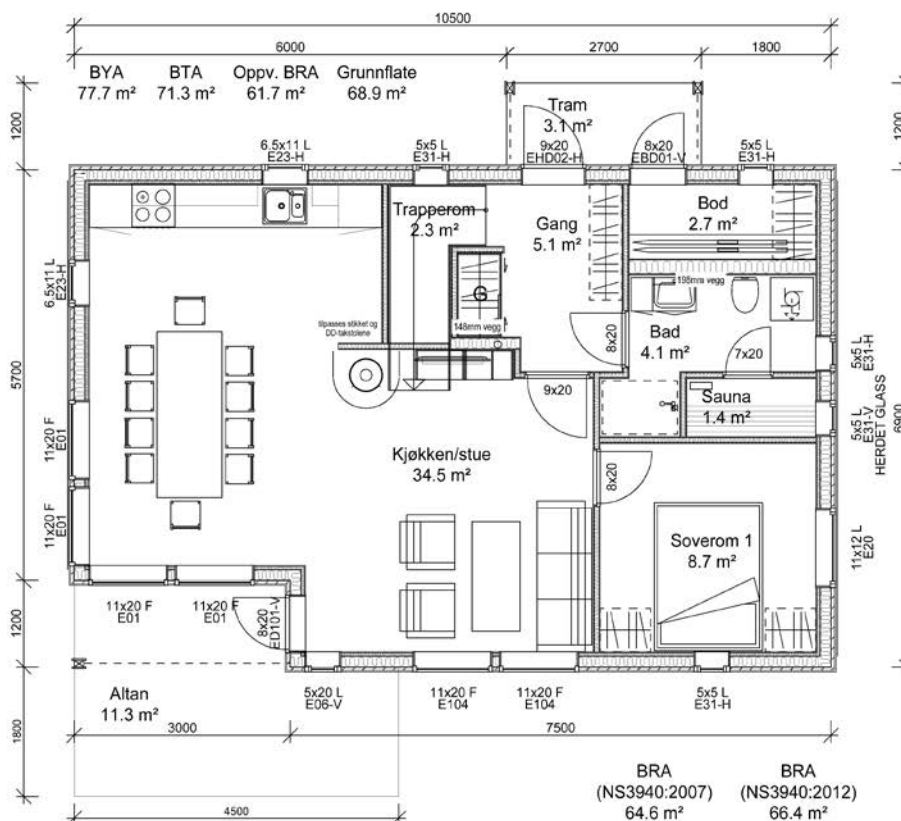
FOR INNTEGNING AV TERRENGPROFIL:
EKSISTERENDE TERRENG = STIPLET LINJE
PLANERT TERRENG = HELTRUKKET LINJE

NB! Nøyaktig plassering av bæresøylar og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekk og lokale snølastkrav.

For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.

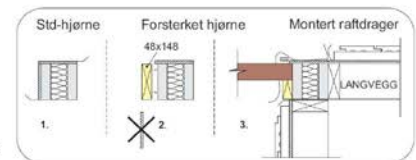
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

 SALTDALSHYTTA DITF ANDRÉ LILJE 8355 RØKLAND Tlf: 75681600 E-post: post@saltdalshytta.no		Tiltekehever: SN Hyltesvingen tomt 15 Type: J510-A	
Byggeklasse:	Br. areal:	Dato:	12.01.2016
Kommune:	Prosjekt:	Tegner:	JPP
Gnr:	Bnr:	Tegn.nr.:	J510-A
FASADER OG SNITT		Ark:	502



Hvis tilvalg; Stavlaft-dekor:

12	stk	45 x 145	Pyntesøyle Horizontal (4800)
13	stk	45 x 185	Pyntesøyle (2550)
4	stk	45 x 185	Pyntesøyle (3000)
4	stk	45 x 185	Pyntesøyle u/fresing (3000)
52	LM	20 x 42 x 73	Skrålekt på Horizontalbord
12	LM	8 x 36	Avstandsekt imp.
4	stk		Mønedekor Type 1
3	stk	180 x 180	Utv. Stavlaft Limtresøyler (3000)



**Takvinkel:
35 grader**

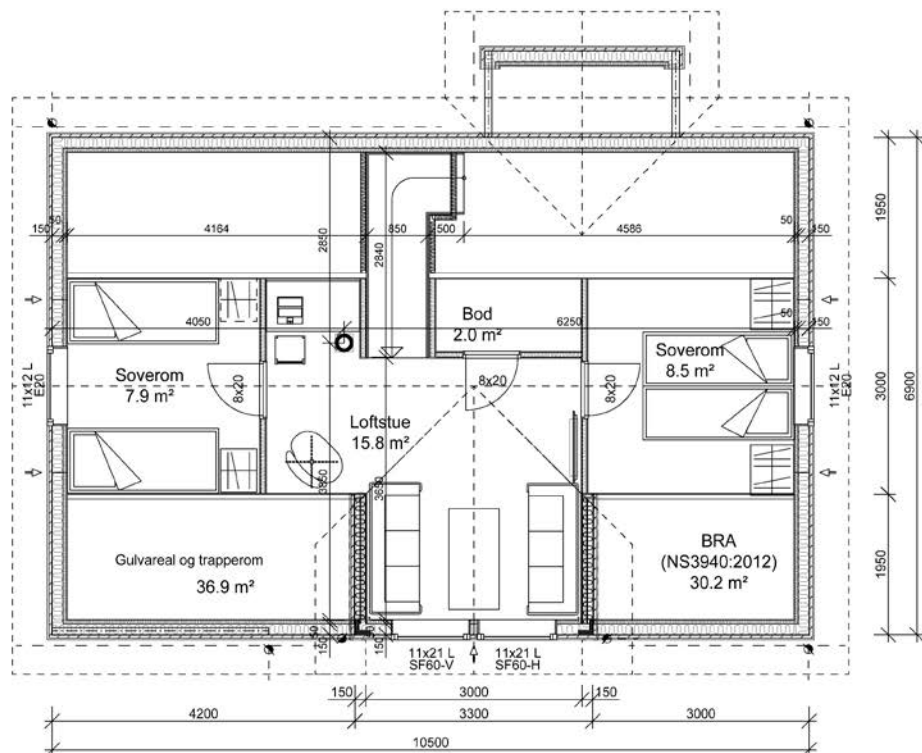
BRA (NS3940:2007) 64.6 m²
BRA (NS3940:2012) 66.4 m²
BRA NS3940 er inkl. åpent, overdekket areal.

- 05 08.07.2020MRF Oppdatert med nye vinduer.
- 04 25.10.2017 ERS Endret altandør og lagt til BRA NS3940
- 03 12.12.2016Jan P. Rev. justert trappstikkmål loft
- 02 25.11.2016 BKW Oppdatert iht. prosjektering
- 01 18.10.2016Jan P. revidert arkfront

NB! Nøyaktig plassering av pilarer og bærepunkter beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekke og lokale snølastkrav.
For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

SALTDALSHYTTA
DITT ANDRE HJEM
8355 NOKLAND
Tlf. 75681600
E-post: post@saltdalshytta.no

01 16.10.2016 14:41 P. revisert arkivert		DATA DESIGN 27/03/16	
Tilskshaver: SN Hyttesvingen tom 15		Utg.pkt: J510-A	
A	Byggeplass:	Br. areal: Se tegning	Dato: 12.01.2016
	Kommune:	Prosjekt: S6387	Tegner: JPP
	Gnr:	Bnr:	Tegn.nr.: J510-A
	Mål: 1 : 50	Ark: 501	
	PLAN 1. ETG		



Takvinkel:
35 grader

- 05 08.07.2020 MRF Oppdatert med nye vinduer.
- 04 25.10.2017 ERS Endret altandør og lagt til BRA NS3940
- 03 12.12.2016 Jan P. Rev. justert trappstikkmål loft
- 02 25.11.2016 BKW Oppdatert iht. prosjektering
- 01 18.10.2016 Jan P. Revidert arkfront

NB! Nøyaktig plassering av bæresøyler og dimensjonering av dragere beregnes i hvert tilfelle, avhengig av type taktekk og lokale snølastkrav.
For å unngå feil og misforståelser må derfor byggherre sørge for at alle aktører i prosjektet har oppdaterte tegninger med siste revisjon.
© Tegningen er beskyttet i henhold til lov om opphavsrett. Kan ikke benyttes uten tillatelse fra Saltdalshytta.

SALTDALSHYTTA
DITF ANDRE LIEHM
8355 NOKLAND
Tlf: 75681600
E-post: post@saltdalshytta.no

Tilskuddsplan: SN Hyltesvingen tom 15		Type: J510-A	
Byggeskisse:	Br. areal: Se tegning	Dato:	12.01.2016
Kommune:	Prosjekt: 56387	Tegner:	JPP
Gnr:	Bnr:	Mål:	1 : 50
LOFTSPLAN		Tegn.nr.:	J510-A
		Ark:	503





REGULERINGSPLAN (DETALJREGULERING) FOR «KVENNTANGEN HYTTEFELT»

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 21.12.2020

Forslagsstiller	Seem & Glømmen Eiendom AS v/Trond Hildrum og Arnstein Seem
Utarbeidet av	Trønderplan v/Erlend Gystad
Planforslagets dato	03.03.20
Nasjonal planID	2019001

Saksbehandling:

1.gang formannskapet

Offentlig ettersyn i perioden

2.gang formannskapet

Kommunestyret, vedtak

Sak 121/20 – 21.12.2020

Revisjoner:

Høringsversjon

Oppdatert iht. kommunestyrets vedtak 21.12.2020

Revidert 3.11.2021

Revidert 1.9.2022

§ 1 GENERELT

Formålet med planen er detaljregulering av fritidsboliger langs Kvesjøen.

§ 1.1 Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet.

Totalt er planområdet på ca. 793 daa.

§ 1.2 Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (kode BFF, sosikode 1121)
- Lager (kode BL, sosikode 1350)
- Energianlegg (kode BE, sosikode 1510)
- Vann- og avløpsanlegg (kode BVA, sosikode 1540)
- Renovasjonsanlegg (kode BRE, sosikode 1550)
- Uthus/naust/badehus (kode BUN, sosikode 1589)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Kjøreveg (kode SKV, sosikode 2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (kode SVT, sosikode 2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (kode SVG, sosikode 2019)
- Parkeringsplasser (på grunnen) (kode SPP, sosikode 2082)

Grønnstruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.3)

- Turveg (kode GTD, sosikode 3031)
- Friområde (kode GF, sosikode 3040)

Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL 2008 § 12-5 Nr.5)

- LNFR-areal (kode L, sosikode 5042)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 § 12-5 Nr.6)

- Småbåthavn (kode VS, sosikode 6230)
- Friluftsområde (kode VFR, sosikode 6700)

Hensynssoner (PBL 2008 § 12-6)

- Frisikt (H140, sosikode 140)
- Andre sikringssoner (H190, sosikode 190)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, møne- og gesimshøyder, adkomst, parkeringsløsning og fylling/skjæring med evt. forstøtningsmurer. Situasjonsplanen skal angi kotehøyder for ferdig terreng. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Det skal også ved behov leveres terrengsnitt (langsgående og tverrsnitt) i angitt målestokk som viser opparbeidelse av tomt og plassering av bygninger i forhold til nabobebyggelse.

§ 2.2 Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3 og § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndighetene varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.3 Snøskuter

Innenfor planområdet tillates det å kjøre snøskuter fra egen hyttetomt fram til nærmeste regulerte trasé for snøskuter (hensynssone H190_1, se § 8.2).

§ 2.4 Rekkefølgebestemmelser

- Før det kan gis byggetillatelse for BFF08 – BFF47 skal det, dersom det ønskes innlagt vann, være dokumentert tilfredsstillende vannforsyning, jf. drikkevannsforskriftens bestemmelser (Mattilsynet er forvaltningsmyndighet.) Det må foreligge en konkret, begrunnet, fagkyndig vurdering, som viser at vannforsyning kan etableres forsvarlig.
- Før det kan gis byggetillatelse for BFF01 – BFF47 skal turveg GTD1 være ryddet og etablert.

§ 2.5 Forebygging tilslamming/forurensning

Ved anleggsvirksomhet på land som kan føre til en risiko for tilslamming/forurensning av gyteplasser skal det gjennomføres en risikovurdering, og nødvendige forebyggende tiltak som reduserer/minimerer risikoen skal gjennomføres. Det samme gjelder ved installasjon av teknisk infrastruktur i Kvesjøen.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Bolig- og fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF08 – BFF47)

§ 3.1.1 Bygningstyper

Det tillates oppført frittliggende bolig- og fritidsbolig, sekundærbygg (anneks, uthus, garasje, naust) og tilhørende anlegg. Det tillates oppført inntil tre bygninger pr. tomt.

§ 3.1.2 Utforming og estetikk

Bygninger skal ha saltak og/eller pulttak.

Bygninger på den enkelte tomt skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, farge og materialbruk. Utvendig kledning skal domineres av stående eller liggende trekledning, alternativt laft, med hovedfarger i bruntone.

Taktekking skal være av ikke reflekterende materiale med fargenyanse i brun, grå eller svart. Torvtak tillates.

Bygninger i samme bygningsmiljø skal i stor grad ha ensartet byggestil, materialbruk og utforming, slik at en oppnår et ryddig og helhetlig visuelt uttrykk.

§ 3.1.3 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt bebygd areal for hver tomt er $BYA=300 \text{ m}^2$. Av dette er maksimal størrelse pr. sekundærbygg (anneks, uthus, garasje, naust) 55 m^2 .

Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde for primærbygg er 6,5 meter over planert terreng. Maksimalt tillatt møne- og gesimshøyde for frittstående sekundærbygning (anneks, uthus, garasje, naust) er 4,0 meter over planert terreng.

§ 3.1.4 Minimum høyde gulv

Høyde på 1.etg. gulv skal være minimum kote +321.3 (NN2000).

§ 3.1.5 Terreng og grunnarbeid

Plassering og utforming av bygninger skal best mulig underordnes naturpreget i området, og bygninger skal ligge lavest mulig i terrenget. Største tillatte synlige grunnmurhøyde/ pilarhøyde over terreng er 30 cm i flatt terreng og 75 cm i skrått terreng.

Generelt skal terrenginngrep i størst mulig grad unngås. Dersom det under grunnarbeider må fjernes læger (liggende døde stokker) skal disse flyttes til nærmeste intakte granskog. Nødvendig terrenginngrep skal etterbehandles slik at naturpreget gjenoprettes.

§ 3.1.6 Parkering

Det skal opparbeides minimum to biloppstillingsplasser pr. hyttetomt.

§ 3.2 **Lager (BL1)**

Innenfor arealet tillates oppført lagerbygg for lagring av landbruksutstyr, båter, snøscooter og lignende.

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 65 %.

Lagerbygg skal ha saltak med takvinkel $18^\circ - 26^\circ$. Største tillatte mønehøyde er 8,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.3 **Energianlegg (BE1)**

Arealet er avsatt for plassering av trafo.

§ 3.4 **Vann- og avløpsanlegg (BVA1 & BVA4)**

Innenfor BAV1 og BAV4 tillates oppføring av vann- og avløpsanlegg i form av avløpspumpestasjon, trykkøkingsanlegg for vann og vannbehandlingsanlegg. Anlegg tillates oppført med overbygg.

Innenfor BVA4 tillates oppført avløpsrenseanlegg, vannbehandlingsanlegg og trykkøkingsanlegg for vann.

§ 3.5 **Uthus/naust/badehus (BUN1)**

Innenfor arealet tillates oppført naust.

Maksimal gesimshøyde er 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng langs vegg mot sjø. Naust skal ha saltak med takvinkel 22°. Møneretning skal være tilnærmet vinkelrett mot sjø. Naust skal plasseres parallelt med innbyrdes minste avstand mellom yttervegg 2,5 meter. Største tillatte størrelse er 5,0 meters bredde og 8,0 meters lengde langs møneretningen.

Yttervegg skal ha stående kledning i tre. Farge på fasader/yttervegg skal være i rød farge. Taktekking skal være av ikke reflekterende materiale med fargenyanse i brun, grå eller svart. Torvtak tillates. Det tillates to-fløyet port i tre. Vinduer tillates ikke.

Det tillates ikke oppføring av gjerde på tomta.

§ 4 **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

§ 4.1 **Kjøreveg (SKV05 – SKV07)**

Veg SKV05 – SKV07 har regulert bredde 4,0 meter og er adkomstveger.

§ 4.2 **Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT1)**

Arealet omfatter kjøreareal for båtutsett.

§ 4.3 **Annen veggrunn – grøntareal (SVG10 – SVG14)**

Arealet omfatter sideareal til veg som grøft, skjæring, fylling, grøntanlegg mm.

§ 4.4 **Parkeringsplasser (på grunnen) (SPP1)**

Arealet omfatter parkeringsareal for bil.

§ 4.5 **Avkjørsler**

Avkjørsler inn til hyttetomt er ikke anvist i plankart. Avkjørsler tillates etablert langs tilstøtende kjøreveg innenfor planområdet.

Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Friområde (GF01 – GF03, GF12 & GF13)

Området reguleres til friområde og skal være tilgjengelig for allmennheten.

Området tillates benyttet til etablering av stier og bål plass med tilhørende fasiliteter som sittegrupper, gapahuk og tilhørende anlegg til bruk for allmennheten. Tiltak som oppleves som privatisering av området tillates ikke.

§ 5.2 Turveg (GTD1 – GTD2)

Det tillates etablert tursti eller turveg innenfor arealet GTD1 – GTD4. Tursti skal være åpen for allmennheten. Det er tillatt å kjøre opp skispor med snøskuter.

Turveg skal anlegges med minst mulig inngrep i strandsonen.

§ 6 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 6.1 LNFR-areal (L1 – L2)

L1 – L5 er LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Småbåthavn (VS1)

Innenfor arealet VS1 og VS2 tillates det etablert flytebrygger med utligger og ilandføring.

§ 7.2 Friluftsområde (VFR1)

Arealet omfatter friluftsområder i Kvesjøen.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssoner: Frisikt (H140_)

Arealet skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 meter over hovedvegens nivå.

§ 8.2 Sikringssoner: Andre sikringssoner (H190_1)

Sikringssonen omfatter areal hvor det tillates rekreasjonskjøring for snøskuter.

§ 8.3 Bevaring naturmiljø: Jf. Pbl. § 12-7 første ledd nr. 2

Bevaring naturmiljø sonens hensikt er å ivareta leveområdet for hjelmragg (tørre kvistkranser på gammel gran, på fuktige og skyggefulle steder). Det medfører et forbud mot felling eller kvisting av grantrær, og at skogmiljøet skal holdes intakt.

KVENNTANGEN HYTTEFORENING

BUDSJETT ÅR 1

INNTEKTER	
Felleskostnader	140.000
Sum inntekter	140.000

KOSTNADER	
Forretningsførerhonorar	31.250
Administrasjonskostnader (bankomkostninger)	5.000
Strøm pumpehus vannforsyningsanlegg	15.000
Serviceavtale vannforsyningsanlegg	18.750
Løpende drift, strøsand m.m.	10.000
Snørydding/strøing/veistikker	60.000
Avsetning fremtidig vedlikehold	-
Sum kostnader	140.000

Månedlige felleskostnader pr realandel	299
---	------------

FORUTSETNINGER

Foreslått budsjett baserer seg på estimer og en vurdering av nødvendige tjenester/kostnader for drift av arealene ved ferdig utbygd felt. Det tas forbehold om endring ved innhenting av pristilbud på eksterne tjenester. Fordelingen av felleskostnader baserer seg på 39 eiendommer.

VEDTEKTER

FOR

Kvenntangen Hytteforening

Vedtatt på stiftelsesmøte _____, 20__

1 NAVN OG FORMÅL

Foreningens navn er Kvenntangen Hytteforening.
Organisasjonsnummer xxx xxx xxx.

Foreningens formål er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til området definert i pkt. 2, herunder å forvalte og stå for den daglige driften av interne veier.

2 EIENDOM MEDLEMMER OG JURIDISK PERSON

Området omfatter vei og vannforsyningsanlegg på eiendommen gnr 16 bnr 2 i Lierne kommune. Arealene er inntegnet på kart som følger som **vedlegg** til disse vedtekter

Følgende eiendommer inngår med pliktig medlemskap:

Eiendommer	Gnr.	Bnr.	Sameiebrøk
H1	16		1 / 39
H2	16		1 / 39
H3	16		1 / 39
H4	16		1 / 39
H5	16		1 / 39
H6	16		1 / 39
H7	16		1 / 39
H8	16		1 / 39
H9	16		1 / 39
H10	16		1 / 39
H11	16		1 / 39
H12	16		1 / 39
H13	16		1 / 39
H14	16		1 / 39
H15	16		1 / 39
H16	16		1 / 39
H17	16		1 / 39

Eiendommer	Gnr.	Bnr.	Sameiebrøk
H18	16		1 / 39
H19	16		1 / 39
H20	16		1 / 39
H21	16		1 / 39
H22	16		1 / 39
H23	16		1 / 39
H24	16		1 / 39
H25	16		1 / 39
H26	16		1 / 39
H27	16		1 / 39
H28	16		1 / 39
H29	16		1 / 39
H30	16		1 / 39
H31	16		1 / 39
H32	16		1 / 39
H33	16		1 / 39
H34	16		1 / 39
H35	16		1 / 39
H36	16		1 / 39
H37	16		1 / 39
H38	16		1 / 39
H39	16		1 / 39

Tomtene er under fradeling og matrikkelnummer oppdateres fortløpende av styret i tabellen under. Når alle matrikkelnummer er inntatt kan dette punkt i kursiv tas ut av vedtektene uten samtykke fra årsmøtet.

Eierne og deres rettsetterfølgere er pliktige til å være medlem av foreningen, samt å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og vedtak fra styret og årsmøtet.
Ved eiendomsoverdragelse skal styret meddeles om kjøpers navn og adresse. Den nye eiers plikt til å betale felleskostnader inntreffer fra og med overtagelsen av eiendommen.

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

3 FYSISK BRUK AV EIENDOM

Vegareale skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer, og samtlige medlemmer har rett til å bruke vegen og pliktig til å delta i drift og vedlikehold.

Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre.

4 ÅRSMØTE

Hytteforeningen øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst ti prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret skal på forhånd varsle medlemmene om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til ordinært årsmøte med skriftlig varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Innkalling til ekstraordinært årsmøte følger samme frister som for ordinært årsmøte. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. Som skriftlig varsel og innkalling regnes også elektronisk kommunikasjon.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to medlemmene som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra medlemmene har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som ivaretar medlemmenes rettigheter. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Årsmøtet kan bare behandle og fatte vedtak i de saker som er angitt i innkallingen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående år
- velge styremedlemmer

Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Styrelederen leder møtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være medlem.

Vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Styret skal sørge for at innkallinger og protokoller er tilgjengelige for medlemmene. Digitale løsninger anses som gyldig medium for tilgjengeliggjøring.

Stemmegivning på årsmøtet:

Ett medlemskap/en tilknyttet eiendom jfr. pkt. 2 gir én stemme.

Årsmøtets vedtak fattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på foreningens område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmene i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

5 STYRE

Foreningen skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre styremedlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år om det enkelte valg ikke velger en kortere periode. Varamedlemmer velges for ett år.

Ved konstituering av foreningen kan det velges et interimsstyre med styreleder og ett styremedlem for ett år.

Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for daglige ledelse og ivareta medlemmenes interesser.
- Forvalte område herunder sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og kontroll med økonomien
- Inngå eventuell forvaltningsavtale med forretningsfører og øvrige driftsavtaler for å ivareta foreningens vedlikeholdsansvar, evt. ansettelse herunder gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- Representere foreningen utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over foreningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet.

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

Styret representerer og forplikter foreningen med underskrift av to styremedlemmer i

fellesskap. Styret kan gi prokura.

6 FELLESKOSTNADER

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av vegarealet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles iht eierbrøken.

Styret fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnader betales fra tidspunkt for overtakelse av hyttetomt eller når styret fastsetter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- o kostnader til drift av bl.a. felles vannforsyningsanlegg
- o vedlikehold av veier
- o evt. eiendomsskatt og kommunale avgifter
- o evt. gatebelysning/strøm
- o kostnader ved eventuell forretningsførsel og styrehonorar

Unnlattelse av å betale felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

7 OPPLØSNING. SAMMENSLUTNING. DELING.

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal sørge for avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring (pkt. 4). Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

8 FORHOLDET TIL ANNEN LOVGIVNING

I den utstrekning disse vedtekter ikke inneholder avvikende bestemmelser, skal lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 5 komme til anvendelse.



Avgifter pr år vedr. eiendommen 16/22 i Lierne kommune

Renovasjonsavgift	kr 1.605,-
Slamtømming	kr 1.635,-
Eiendomsskatt:	Det er ikke foretatt beregning av eiendomsskatt.

19.06.2024

Maj Randi Grande



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 17.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 1708240174
Kommune: 5042 Lierne
Gårdsnr: 16
Bruksnr: 22
Festenr: 0
Seksjonsnr: 0

Adresse: Kvenntangveien 36, 7882 Nordli

Brannvesenet Midt IKS har ikke registrert noe intakt fyringsanlegg på denne adressen.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

Nabolagsprofil

Kvenntangveien 36

Høyde over havet

342 m



Offentlig transport

Sandvika Linje 610	23 min 19.4 km
Strandli Linje 610	24 min 19.8 km

Avstand til byer

Namsos	2 t 8 min
Steinkjer	2 t 13 min
Trondheim	3 t 59 min
Mo i Rana	4 t 19 min

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Lierne Skisenter
- Kjøretid: 24 min
- Skitrekk i anlegget: 1

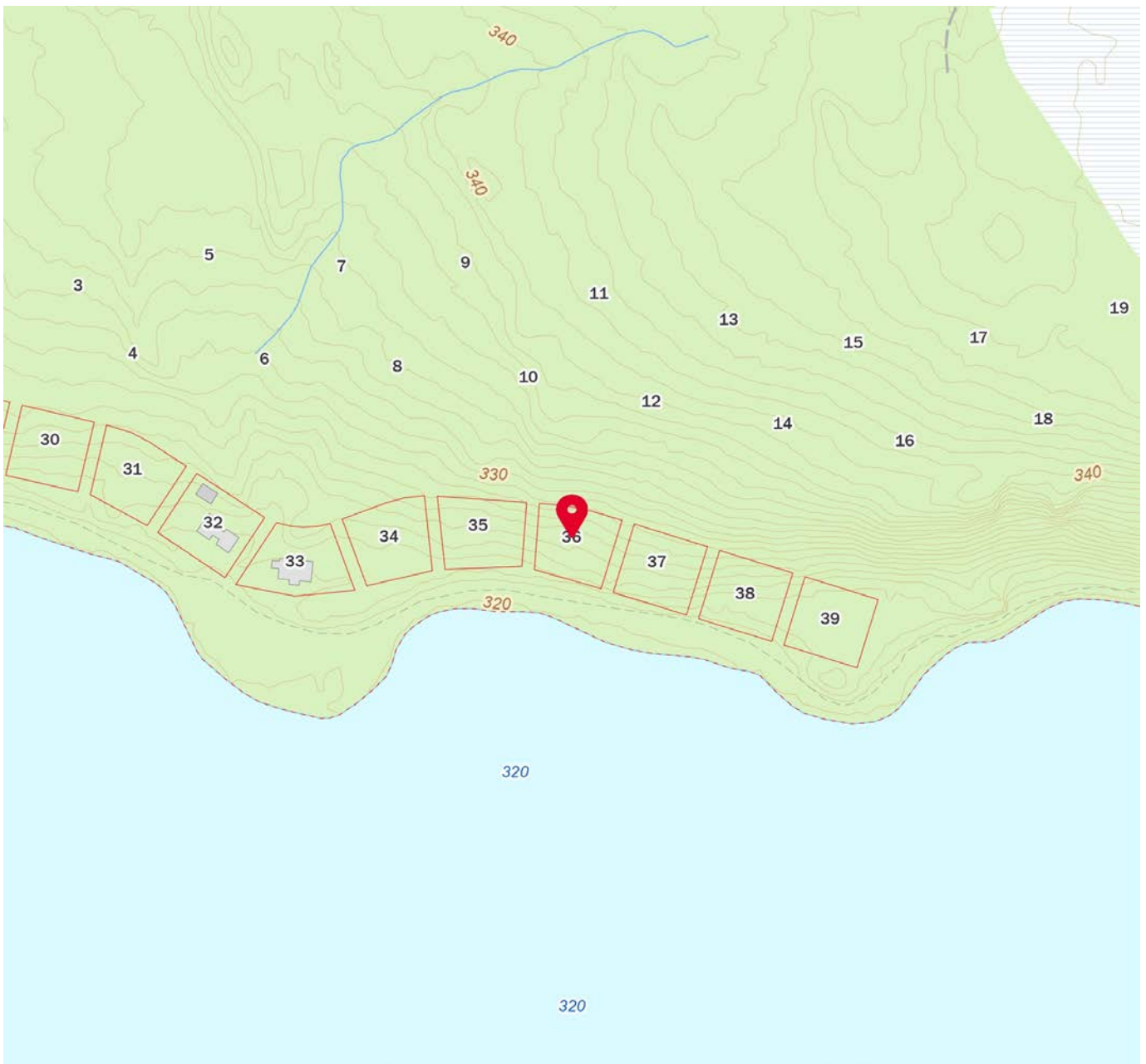


Sport

Kveli Ballspill, sandvolleyball	13 min 9.6 km
Stortangen idrettsanlegg Aktivitetshall, fotball, friidrett	26 min 20.4 km

Dagligvare

Matkroken Kvelibua	12 min
Matkroken Lierne Post i butikk, PostNord	24 min 19.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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 ikraftttredelse 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: Kvenntangveien 36
7882 NORDLI**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø**Oppdragsnummer:** 1708240174**Telefon:** 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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:

11.07.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre