Ærverdige Graddis fjellstue

MED FL. BYGNINGER OG EIET TOMT PÅ OVER 296 DEKAR



Prisantydning Kr 4 580 000,- **Boligtype** Annen næringseiendom
BRA-i/BRA Total 1059/1059 kvm **Megler** Asbjørn Ingebrigtsen Tlf 962 04 500

notar



Graddisveien 201

Velkommen til historiske Graddis fjellstue m/ grillhytte, hytte, anneks garasje mm. 50 campingplasser. Tomt 295 dekar

Adresse	Graddisveien 201 8255 RØKLAND
Prisantydning	Kr 4 580 000,-
Omkostninger	Kr 115 590,-
Totalpris	Kr 4 695 590,-
BRA-i/BRA Total	1059/1059 m²
Eierform	Eiet
Boligtype	Annen næringseiendom
Byggeår	1872
Soverom	0
Etasje	3

Velkommen til et stykke Nordlandshistorie. Æreverdige Graddis Fjellstue ble først etablert i 1867 med bebyggelse og den første fjellstuen ble oppført av staten i 1872. Den har alltid vært drevet som et familieforetak og her snakker vi om store og stolte tradisjoner. Dagens fjellstue ble påbegynt i 1947 og ferdigstilt i 1951(kilde: eierne). Dronning Sonja av Norge og Dronning Margrethe den II av Danmark, har begge besøkt og bodd på Graddis Fjellstue Her finner du, Grillhytte, sanitærbygg, lappstue, hytte, garasje med mer. Her har du 50 langtidsplasser for Bobil og Campingvogn.
Flere av bygningene har noe varierende standard og det må påregnes kostnader til oppussing, oppgraderinger og vedlikehold. Unik beliggenhet med storslått natur på alle kanter. Bare noen få km. fra Svenskegrensen.

Notar Salten

Grøttingen 13
8050 TVERLANDET





Asbjørn Ingebrigtsen

Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
962 04 500 / aei@notar.no

Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	23
Plantegning	32
Vedlegg	38

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgs-garanti

Ingen salg
Ingen regning

Salgsgaranti:
Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivining:
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"



Entré og resepsjon hovedbygning



Baderommet i første etasje - hovedbygg



Gang 2 etasje hovedbygning



Gang 2 etasje med trapp opp til 3 etasje hovedbygning



Gang 2 etasje hovedbygning



Vinterhage 2 etasje hovedbygning



Vinterhagen 2 etasje- hovedbygning



Bad 2 etasje hovedbygg



Soverom



Soverom 2 etasje - hovedbygg



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Grillhytten



Inne i Grillhytten



Stor grillhytte



Inngang til grillhytten



Fasade hovedbygning og til venstre er annekset



Gang Anneks



Soverom Anneks



Soverom anneks



Soverom anneks



Hytte



Sanitæranlegg i Servicebygget



Sanitæranlegg i service bygget



Grillhytten - her får du god mat og service



parkeringplass foran grillhytten



Sommeridyll



Vei inn mot campingplassen



Deler av utleiedel campingplass



Dronebilde over deler av bygningsmassen



Fasade Hovedbygning

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Her, øverst i Junkerdalen, ikke langt fra Svenskegrense, ligger Graddis fjellstue. Herfra er det bare noen få km. til Svenskegrensen. Her har du direkte adgang til en Majestetisk og fantastiske naturopplevelser sommer som vinter. Elvevandring, skiturer, fjellturer, bærturer, padleturer med mer. Graddiselven renner rett forbi. Fra Bodø til Graddis er det ca. 130 km

Graddis fjellstue ble først etablert i 1867 med bebyggelse og den første fjellstuen ble oppført av staten i 1872. Den har alltid vært drevet som et familieforetak og nå drives den av 5 generasjon av familien Myrvang. Vi snakker om store og stolte tradisjoner. Dagens fjellstue ble påbegynt i 1947 og ferdigstilt i 1951(kilde: eierne). Dronning Sonja av Norge og Dronning Margrethe den II av Danmark, har begge besøkt og bodd på Graddis Fjellstue. Les gjerne mer om Graddis fjellstue her: (eksterne linker) https://www.graddis-fjellstue.no/ samt https://ut.no/hytte/10120/graddis-fjellstue

ADKOMST

Adkomst via skiltet avkjørsel fra FV77 og ned Graddisveien som fører frem til Graddis fjellstue. Det er helårs bilvei.





Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE
Graddisveien 201, 8255 RØKLAND

OPPDRAGSNUMMER
7-0025/25

SELGER
Salten og Lofoten tingrett

MATRIKKEL
Gårdsnummer 72, bruksnummer 4, , ideell andel 1/1.
i Saltdal kommune.

EIEFORM
Eiet

BOLIGTYPE
Annen næringseiendom

ENERGIKLASSE
Ikke angitt

INFO ENERGIKLASSE
Eiendommen består av flere bygninger som ikke har egen bruksenhetsnummer og det foreligger ingen energiattest. Ny eier må selv få utarbeidet energiattester på bygningsmassen for egen regning

STRØMFORBRUK
Det ber mottatt følgende fra Arva: Det elektriske anlegget på målernr. 6970631408022855, adresse Graddisveien 201, 8255 RØKLAND, ble sist kontrollert den 30.05.2023. Rapportnr. 134095 er ikke bekreftet utført og det foreligger en merknad på anlegget.
Medhjelper opplyser: Rapporten er vedlagt og det vil være ny eiers ansvar og for egen regning å besørge at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand
Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT
Eiet tomt på 296.500 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT
Eiendommen består av gnr. 72 og bnr. 4. Totalt er eiendommen på 296500m²
Fulldyrka jord 3.7 daa, Overflatedyrka jord 4.2 daa, Innmarksbeite 0.0 daa, Produktiv skog 243.1 daa, * Annet markslag 23.5 daa, Bebygd, samf., vann, bre 21.1 daa. Det gjøres oppmerksom på at oppgitte tomteareal kan være usikkert og det ovennevnte arealet kan derfor avvike dersom det avholdes nye kartforretninger/oppmålinger.

TAKST
Verdi-/lånetakst datert 02.05.2025. utført av BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen.

BYGGEÅR
1872

BYGGEMÅTE
Se vedlagte takstdokument

REGULERINGS- OG AREALPLANER
Kommuneplanens arealdel 2009. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan.- Ikrafttredelse:25.06.2009
Bestemmelser- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/708/Vedtatt%20arealplan.pdf

Delareal 296 981kvm. Arealbruk: LNF-område, Nåværende
Delareal 3 625 kvm. Arealbruk: Vannareal for almen flerbruk, Nåværende

Se linken om bestemmelser for detalsjer

OPPVARMING
Oppvarming med vedfyring, elektrisk og varmepumpe

Opplysninger med informasjon fra Salten brann følger vedlagt prospektet

PARKERINGSFORHOLD
Meget gode parkeringsmuligheter

VEI/VANN/KLOAKK
Gruset privat vei fra asfaltert riksvei 77. Må selv stå for

brøyting

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft/elv e.l. I 2022 ble det etablert et stort nytt renseanlegg for alle bygninger, som selvstendig renser alt avløpsvann. Medhjelper har ingen opplysninger om tilstand på avløpsledninger

Eiendommen har vannforsyning fra elv på eiendommen eller i området.
I henhold til ny drikkevannsforskrift er det satt krav til at eiere av vannkilde/brønn (et vannforsyningssystem) som leverer drikkevann til minst 2 abonnenter/husstander, skal registrere vannforsyningssystemet hos Mattilsynet. Dette kravet er gjeldende fra 1. juli 2017, og fristen for å registrere eksisterende vannforsyningssystem ble satt til 1. juli 2018.

Nye vannforsyningssystem skal registreres før byggestart. Eiere av vannforsyning er selv ansvarlig for at drikkevannet er helsemessig trygt, klart og uten fremtredende lukt, smak og farge. Forskriften setter minstekrav til hvor mange råvannsprøver man skal ta, og at alle prøver skal analyseres for E. coli. Forskriften setter også minstekrav til hvor mange drikkevannsprøver man skal ta, og det stilles formelle krav til prøvetaking, analysemetoder og laboratorier. Se Drikkevannsforskriften samt Mattilsynets veileder til Drikkevannsforskriften for mer informasjon.

OFFENTLIGRETTSLIG PÅLEGG
Vi har ikke mottatt noen slike pålegg, men medhjelper tar forbehold på dette punktet

BEBYGGELSE
Eiendommen har bebyggelse med fjellstye/hovedbygg, sanitærbygg, anneks, lappstua, grillhytte, hytte, garasje/carport, og fjøs. Her er også klargjort plass til ca. 50 campingplasser.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres.

Medhjelper har ikke mottatt noen tegninger av bygningsmassen

Eiendomsmegler opplyser følgende: Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppføring av boliger før Plan- og Bygningsloven som trådte i kraft i 1965 var ikke underlagt søknadsplikt. For slike bygninger foreligger det derfor ofte verken godkjente hustegninger, byggetillatelse eller brukstillatelse/ferdigattest. Dette medfører selvsagt ikke at slike bygninger er å anse som ulovlige per i dag.

VERNEKLASSE/SEFRAK
Bygningsnummer: 188808190 241 - Hus for dyr/landbr.lager/silo, er registrert som sefrak
Medhjelper opplyser:Eiendommen er registrert som et SEFRAK-minne. SEFRAK er en forkortning for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger – et omfattende feltarbeid som ble gjort i perioden 1975-1995. Bygningene i SEFRAK- registeret er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninga. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert. Kontakt evt. megler for mer informasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Sanitærbygg med dusj for damer og herrer. Grillhytten med kjøkkenutstyr. Fjellstua med kjøkkenutstyr, kjølerom, varmepumpe og varmtvannsbereder. Se takstdokument for spesifikasjoner

LEIEAVTALER
Ingen oppgitte avtaler er mottatt, ikke oppgitt årlige

leieinntekter eller omsetningstall siste 3 år

DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSAVTALER

Ingen mottatte opplysninger

INNHOLD

Flere bygninger
Fjellstuen - hovedbygget er over 3 etasjer pluss kjeller:
1 etasjen: Vindfang, gang/trapperom Allrom/kafè, kontor, soverom, stue, kjøkken, bad, og lagerrom
2 etasjen: Trapperom/gang, 5 soverom, toalettrom, vinterhage og bod
3 etasjen/loft: Trapperom/gang og 2 soverom
Kjelleren: Kjeller består av 15 rom i varierende tilstand - i hovedsak i meget dårlig stand.

Grillhytten: Kjøkken, kafe/restaurant og grill

Sanitærbygg: Gang, Grov kjøkken, 6 dusj/wc-rom og garderobe

Lappstua: første etasjen: 2 lagerrom. 2 etasjen: lagerrom

Hytten(Oddvar Bu): Oppholdsrom

Anneks: 1. etasjen er med Trapperom. soverom, stue og kjøkken-. 2. etasjen er med gang og 2 soverom

Garasje/carport(er tilbygget fjøsdelen): Garasje/carport

Fjøs: 1 etasje med gang, Verksted, verktøyrom, kontor, og 2 staller. 2 etasjen: Låve/Hems

STANDARD

Graddis fjellstue ble først etablert i 1867 med bebyggelse og den første fjellstuen ble oppført av staten i 1872. Den har alltid vært drevet som et familieforetak og nå drives den av 5 generasjon av familien Myrvang. Vi snakker om store og stolte tradisjoner. Dagens fjellstue ble påbegynt i 1947 og ferdigstilt i 1951(kilde: eierne). Dronning Sonja av Norge og Dronning Margrethe den II av Danmark, har begge besøkt og bodd på Graddis Fjellstue. Les gjerne mer om Graddis fjellstue her: (eksterne linker) https://www.graddis-fjellstue.no/ samt https://ut.no/hytte/10120/graddis-fjellstue

Fjellstuen/hovedbygget ble ferdigstilt i 1951
1. etasjen er med vindfang med gulvbelegg, kjølemaskin, 6 kg. pulver fra 2017 samt malt ytterdør.
Gang/Trapperom med gulvbelegg, ovn for fast brensel samt trapp opp til loft og ned til kjeller.
Bad med gulvbelegg, våtromsplater på vegg, steamdusj, boble - kabinett, varmefjøl på vegg, wc, sluk i gulv,el-vifte - ikke tilluft samt 30 mm fall til sluk.
Kjøkken med gulvbelegg, eldre malt opprinnelig innredning fra byggeår - vask, oppvaskmaskin samt tilgang til plassbygget kjølerom.
Stue med gulvbelegg. Kontor med teppefliser på gulv.
Kafe med teppefliser på gulv, 2-lags glass med midtsprosse samt varmepumpe fra 2024.
Kontor med teppefliser på gulv. Bod på 4,3 kvm med teppefliser på gulv. Soverom med gulvbelegg. Tilbygget del utgjør 57 kvm.
Bod på 4,3 kvm med teppefliser på gulv. Soverom med gulvbelegg
Lager /vaskerom med gulvbelegg, varmepumpe, opplegg for skyllekar og vaskemaskin.

2. etasjen er med Trapperom med gulvbelegg, utslagsvask, 6 kg pulver fra 2017, el-skap med 7 kurser over krussikringer samt lavt rekkverk på 72 cm.
Vinterhage med gulvbelegg. 5 soverom. Soverom 1 er med nålefilt på gulv, tapet på vegg. tallet. Soverom 2 er med med nålefilt på gulv, malt og tapet på vegg, servant på vegg +
dusjkabinett. Soverom 3 er med gulvbelegg,malt/tapet på vegg samt servant på vegg. Soverom 4 er med nålefilt, servant og dusjkabinett. Soverom 5 er med med nålefilt, tapet på vegg
Wc-rom med gulvbelegg, ventil i vegg, koblet vindu samt soil lufterør. Lager/Bod med gulvbord - lite tilgjengelig pga. løsøre.

Loft: Loftetasje er med gang/Trapperom med gulvbelegg - tilgang til kott.
Soverom er med 1 med malte gulvbord og soverom 2 er

med med nålefilt på gulv.

Kjeller: Trapperom med betong på gulv og vegger, ovn forfast brensel samt el-skap med automatsikringer. Vaskerom med betong på gulv, vegger og tak, 200 l vvb fra 2020 er etablert.
Kjelleren består av 15 rom i varierende størrelse og utforming. Det er typisk kjellerlukt. Mye fuktopptrekk i gulv og vegger.

Noe varierende standard og det må påregnes kostnader til vedlikehold på de fleste innvendige flater samt på utvendige flater

Grillhytten er med oppgitt byggår 2016.
Kafe med betonggulv, vegger av laftet tømmer, grill gruve m/kappe og røykrør. El-anlegg etablert. 2-lags glass i vinduene. Grillhytta ble tilbygget med gang og kjøkken i 2017.
Kjøkken med belegg på gulv, benker og skap i hvit malt, oppvaskmaskin, komfyr samt servant på vegg.

Lappstua er med oppgitt byggeår 1900.
Lapphus er av laftetømmer med saltak av trekonstruksjonen tekkede med skifer. Store råteskader i gulvet like innenfor inngangsdøra.

Hytten(Oddvar bu) med oppgitt byggeår 1980
Hytte på 12m2 med 4 stk sengeplasser. Hytte er oppført i laftetømmer. Frittliggende hytte oppført i laftet tømmer over gråstein. Saltak tekket med eternittplater. Store skader/sammenbrudd i taket.
Utvendig med noe malingsavflassing i vindu. Store skjevheter i treplatt foran overbygget. Nytt taktekke må etableres snarest. Generell vedlikehold må utføres - også som overflatebehandling

Garasje/Carport(som tilbygg til fjøset) ukjent oppgføringsår
Enkel bindingsverks konstruksjon 2"x5". Saltak tekket med bølgeblikk. Knuste vinduer. Eldre bygning som fremstår med stedvis råteskader i utvendig kledning. Rust i takplatene.

Annekset: oppgitt byggeår 1900
Bygget er oppført i laftetømmer og står i dag på en kjeller av betong. Bygget har saltakkonstruksjonen og er tekkede med skifer. Gamle fjellstue har et bruksareal på 75 m2 med inngangen, gang, kjøkken,
stue og 3 stk soverom med 10 stk sengeplasser.
1.etg: Trapperom/gang med gulvbelegg, 6 kg. pulver fra 2024 samt trapp til loft og kjeller. Stue med nålefilt på gulv. Soverom med nålefilt på gulv, panelte vegger og tak.
Loft: Gang/Trapperom med gulvbelegg, el-skap samt koblet glassvindu. Soverom 1 og soverom 2 er med gulvbelegg - nye vinduer fra 2019. Generelt høydeavvik i samtlige gulv i 1. etg. og 2.etg.
Kjeller: Kjelleren var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Kjelleren er heller ikke målverdig. Stedvise råteskader i kledningen, vindskier og vannbord. Generell utvendig vedlikehold må påregnes. Del av pipen har nedfall av tegl-stein. Deler av nedløp mangler.

Santærbygget oppgitt byggåer er 1992
Sanitærbygg på 46 m2 er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. Bygget har toaletter og dusjer for damer og herrer og en separat handikap toalett med dusj. Eget rom for kjøkkenvasken. Generelt utvendig overflatebehandling synes å være nødvendig

Fjøset er oppgitt med byggeår 1939
Fjøsen på 320m2 på to etasjer og carport på 70m2. Fjøsen er oppført i laftet tømmer med saltak konstruksjon av tre og tekket med skifer. Verksted med betonggulv, platekledde vegger og tak. Tilgang til verktøy-rom og kontor. 2 stk stall + inngangsparti. Tømmer i rom for dyr. Låven med gulvbord ukledde vegger og tak. Fjøsen fremstår fra byggeår og det er ikke foretatt noe vedlikehold over lang
tid. Råteskader i kledning, vindskier og vannbord. Det samme gjelder låvebrua. Flere skiferstein på taket er falt ned og reparasjon av taktekke må påregnes.

Flere av bygningene har noe varierende standard og det må påregnes kostnader til oppussing, oppgraderinger og vedlikehold

AREALER

BRA - i: 1059 m²
BRA totalt: 1059 m²

FJELLSTUE HOVEDBYGG
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-i: 90 m² Kjeller , trapperom, vaskerom, 13 rom i varierende størrelser

1. etasje
BRA-i: 148 m² Vindfang, trapperom/gang Allrom/Kafè, Kontor, Soverom, Stue, Kjøkken, Bad og Lagerrom

2. etasje
BRA-i: 97 m² Trapperom/gang, 5 Soverom, Toalettrom, vinterhage og Bod

3. etasje
BRA-i: 33 m² Trapperom/gang, 2 Soverom

LAPPSTUA
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 62 m² Lagerrom

2. etasje
BRA-i: 30 m² Lagerrom - Arealet på loftet er ikke eksakt oppmålt - betegnet som ca. areal. Det var ikke mulig å inspisere 1.etg og heller ikke loft pga. store mengder med løsøre.

HYTTE
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 12 m² Oppholdsrom

GRILLHYTTEN
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 69 m² Kjøkken, grill. restaurant - kafe

SANITÆRBYGG
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 46 m² Ganger, grovkjøkken, 6 dusjrom, toalettrom og garderobe

FJØS
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 163 m² Gang, verksted, verktøyrom, 2. stk. stall .

2. etasje
BRA-i: 164 m² Låve - Hems

GARASJE/CARPORT
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 70 m² Garasje/carport

ANNEKS
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 47 m² Stue, Kjøkken, Soverom, Trapperom

2. etasje
BRA-i: 28 m² Gang og 2 soverom

IKKE MÅLBARE AREALER
Vedrørende annekset: Arealet på loftet er ikke eksakt oppmålt - betegnet som ca areal. Det var ikke mulig å inspisere 1.etg og heller ikke loft pga. store mengder med løsøre.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING
Hva er måleverdig areal? Hva er bruksareal? Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der
høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.
BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b: Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

I tillegg til de vurderte bygningene, er det over 50 campingplasser med strøm tilkoblinger, hytteovernatting og

muligheter for å slå opp telt. Alt er knyttet til den etablerte veinettet

ØKONOMI

PRISANTYDNING
Kr. 4 580 000,-

VERDITAKST
Kr 5 400 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER
Kr 29 153,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER
Saltdal kommune opplyser følgende:
Eiendomsskatt kr. 10.545.-pr. år. Slamtømming kr. 5.095.-. pr. år. Feiing 322.- pr. år. Ikke retur av rejectvann: kr. 4.719.- pr. år. Levering Iris kr. 4.516.- pr. år. Renovasjon Iris. kr. 3.955.- år. år. Dette er mottatt oversikt fra Saltdal kommune og Iris, og vi tar forbehold om feil i oppsettet og at det kan komme endringer i avgifter og gebyrer. Kontakt Saltdal kommune for spesifikasjoner

EIENDOMSSKATT
Kr 10 545,- pr 2025

INFO EIENDOMSSKATT
Eiendomsskatten er medregnet i totalsummen for kommunale avgifter

INFO VANNAVGIFT
Ingen kjennskap til kostnader for å vedlikehold vann forsyningen

INFORMASJON OM FORMUEVERDI
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER
kr. 4 580 000,- (Prisantydning)
---
kr. 114 500,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))
---
kr. 115 590,- (Omkostninger totalt)
---
kr. 4 695 590,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/ gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesum med omkostninger innbetales til klientkonto megling innen angitt oppgjørsdag iht. rettskraftig stadfestkjennelse og innkrevingsbrev fra medhjelper. Dersom kjøpesummen ikke blir betalt innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente iht. den enhver tid gjeldende sats etter lov om renter ved forsinket betaling.

Ved anke over stadfestelseskjennelsen, har kjøper valget mellom å foreta oppgjør på oppgjørsdagen eller to uker etter at kjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøperne benytter siste alternativ og betaler etter stadfestelsen er rettskraftig, må kjøper betale et rentetillegg på kjøpesummen fra oppgjørsdato til betaling finner sted. Rentetillegget utgjør for tiden 6%.

Kontakt medhjelper for spørsmål knyttet til betaling og overtakelse.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

1840/72/4:
03.02.1966 - Dokumentnr: 422 - Bestemmelse om veg. Rettighetshaver: Statens skoger
Omhandler Statens skoger gis gratis veirett over deler av området. Kontakt medhjelper om du ønsker dette dokumentet tilsendt

14.12.1979 - Dokumentnr: 7698 - Erklæring/avtale. VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK . Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.2006 - Dokumentnr: 2498 - Bruksrett. Rettighetshaver: Oddvar Myrvang f 05.10.29 . Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1965 - Dokumentnr: 4465 - Opprettelse av matrikkelenheten. OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK. Tidligere registrert som gnr 60 bnr 3.

27.06.1968 - Dokumentnr: 2895 - Registrering av grunn. Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1840 Gnr:72 Bnr:5 . Hovedbruket er ommatrikulert

FORSIKRINGSSELSKAP

Sist kjente i 2023 var Gjensidige. Ukjent forsikringsforhold pr. 2026

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Foto/bilder:
Opphavsretten til bildematerialet tilhører fotografen. Bildene leveres med reproduksjonsrett for fritt redaksjonelt bruk, men kan ikke videreselges eller lånes ut til tredjepart uten fotografens samtykke. Fotografens navn skal alltid krediteres ved bruk. Fotografen står fritt til å videreformidle bildene til andre redaksjoner. Bildene kan være retusjert, og fargegjengivelse kan avvike noe fra originalen. Priser følger fotografens til enhver tid gjeldende satser, eks. mva.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har
samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i
forbindelse med megleroppdraget:
- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Utenlandsk kjøper:
Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Hvis søknad om D-nummer skal sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud:
"Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte. Dette medfører forsinket oppgjør til selger".
I disse tilfellene oppbevarer kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer i forbindelse med kontraktsignering, og før overtagelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning.
Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket. Ta evt. kontakt med megler for nærmere informasjon vedr.

søknad om D-nummer, forbehold i bud m.m.

OVERTAGELSE
Det gjøres oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Ved tvangssalg vil det ta lengre tid enn ved et ordinært salg å få overtatt eiendommen. Se vedlegg med informasjon om tvangssalg ved medhjelper.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN
Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT
15.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK
Salten Eiendomsmegling AS
Grøttingen 13, 8058 TVERLANDET. TLF. 75 64 40 70

MEGLER
Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

ANSVARLIG MEGLER
Asbjørn Ingebrigtsen, Daglig leder/ Eiendomsmegler MNEF
Epost: aei@notar.no

MEGLERS VEDERLAG
Vederlaget reguleres iht tvangsfullbyrdelsesloven og forskrift om tvangssalg ved medhjelper, omtalt i kapittel 3 .§§ 3-1 til 3-7

VIKTIG INFORMASJON
SENTRALE LOVER
Forhold til avhendingsloven mot tvangsfullbyrdelsesloven: Bestemmelsene i lov om avhending av fast eigedom gjelder ikke når en eiendom er tvangssolgt. Det er tvangsfullbyrdelseslovens regler som gjelder. Ved befaring av eiendommen oppfordres du til å gå nøye gjennom eiendommen. Synes eiendommen å ha en del mangler, kan det være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard. En eventuell slik gjennomgang må avtales med medhjelper, og dekkes for egen regning av rekvirent(den som ønsker tilstandsrapporten utarbeidet).

Som hovedregel overtas en eiendom kjøpt på tvangssalg i den stand den befinner seg. Tvangsfullbyrdelsesloven bestemmer imidlertid at kjøper kan kreve prisavslag i følgende tilfeller: eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller medhjelperen har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som man måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag av ovenstående grunner. Kjøper må, dersom enighet ikke oppnås om prisavslag, eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøperen kan kreve at den del av summen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Dersom Namsretten finner at kravet fra kjøperen er åpenbart grunnløst, kan Namsretten avvise krav om tilbakeholdelse og likevel betale summen. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budregler for tvangssalg:
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning. Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

KONSESJON
Eiendommen er underlagt konsesjonsbehandling iht. Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv. Det er kjøper som er ansvarlig og bærer risikoen for at konsesjon blir gitt, ref. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-24, utdrag: Krever erverv av formuesgodet konsesjon, skal det

opplyses at kjøperen bærer risikoen for at konsesjon blir gitt. Utdrag slutt. Dette betyr at om kjøper ikke oppnås/gis konsesjon, må kjøper uansett betale/ for eiendommen og oppfylle sine forpliktelser iht. stadfestkjennelsen. Hvis anke over konsesjonsspørsmålet ikke fører frem, må kjøperen deretter selge eiendommen.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: https://notar.no/personvern.aspx.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Budregler for tvangssalg:
Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver fremlegge gyldig legitimasjon. Senere bud kan inngis per e-post, sms eller fax til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte overfor budgiver at bud er mottatt. Et bud må ha en bindingstid på minimum 6 uker for å kunne komme i betraktning.

Medhjelper gjør spesielt oppmerksom på at selv om budets bindingstid må være på minimum 6 uker, betyr dette IKKE at man kan vente 6 uker før man legger inn bud.

Bud blir ofte sendt inn til retten for vurdering en god stund før bindingstiden utløper. Budets bindingstid er knyttet opp mot rettens behandling av budet. Det er derfor svært viktig at du kontakter medhjelper/ansvarlig megler, slik at du kan bli orientert om saksgangen ifbm. bud ved tvangssalg, og forhold knyttet til dette.

Budskjema med tilhørende informasjonsskriv "Orientering til kjøpere om tvangssalg ved medhjelper" må leses nøye før det legges inn bud.

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.

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.

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.

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.

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.

Denne boligen vil jeg gjerne ha! Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER
Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PLASS
Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN
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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING
Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

GRADDISVEIEN 201

Nabolagsprofil
Takst
Matrikkelrapport
Matrikkelkart
Oversiktskart
Grunnkart
Eiendomskart og
eiendomskart med grenser
Vegstatuskart
Planrapport
Reguleringsplankart
Kommuneplankart
Informasjon- vann og avløp
Oversikt kommunale gebyrer- eksl. renovasjon
Informasjon fra Salten brann
Områdeanalyse
Rapport El tilsynet
Budskjema tvangssalg
Orientering til kjøper av
tvangssalg ved medhjelper

Nabolagsprofil

Graddisveien 201

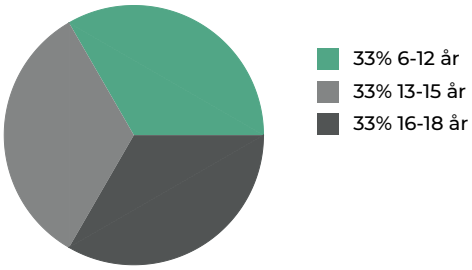
Offentlig transport

Graddis fjellstue kryss		17 min
Linje 472		1.5 km
Lønsdal stasjon		21 min
Linje F7		28.9 km
Bodø lufthavn		1 t 57 min

Skoler

Røkland skole (1-10 kl.)	32 min
171 elever, 13 klasser	42.7 km
Rognan barneskole (1-7 kl.)	42 min
266 elever, 15 klasser	55.7 km
Rognan ungdomsskole (8-10 kl.)	42 min
136 elever, 8 klasser	55.6 km
Saltdal videregående skole	41 min
250 elever, 16 klasser	54.8 km

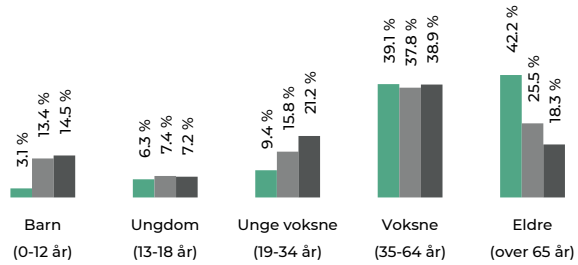
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	26%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Junkerdal	57	52
Kommune: Saltdal	4 617	2 552
Norge	5 425 412	2 654 586

FINN

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 2025





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 2025

Verditakst

Fjellstue Hovedbygg

Graddisveien 203, 8255 RØKLAND

SALTDAL kommune

gnr. 72, bnr. 6

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 1059 m² BRA-i: 695 m²



Befaringsdato: 04.07.2026 **Rapportdato:** 06.07.2026 **Oppdragsnr.:** 19092-1181 **Referansenummer:** PZ1605

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen **Takstingeniør:** Torkjell Nilsen **Vår ref:** Graddis Fjellstue

Gyldig rapport
06.07.2026



Rapportansvarlig



Torkjell Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
torkjell@boligtaksering.no
970 24 538

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

368 m²/368 m²

Fjellstue Hovedbygg: Kjeller består av 15 rom i varierende tilstand - i hovedsak i meget dårlig stand., 2 Allrom, Kontor, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, 3 Trapperom, Bad, Vindfang, Lagerrom, Toalettrom, Bod

Andre bygg: Sanitær bygg., Fjøs, Grillhytte, Lappstua, Hytte (Oddvar Bu), Garasje/Carport, Anneks
Bruksareal andre bygg: 691 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 250 000

Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 600 000**

Markedsvurdering
Graddis Fjellstue er en fjellstue på Saltfjellet. Den ligger 440 meter over havet i Saltdal kommune, Nordland

fylke, tre kilometer vest for svenskegrensen ved Graddisveien (riksvei 77), som går fra E6 i Saltdal til Arjeplog i Sverige. Fjellstua har ti sengeplasser, to campinghytter og campingplass.

Fra fjellstua er det merkede sommerruter til Trygvebu ved Skaiti og Lønsstua ved Lønsdal stasjon på Nordlandsbanen. Graddis Fjellstue ligger ved Junkerdal nasjonalpark.
I forbindelse med ny befaring og markedsundersøkelse er markedsverdien satt ned til 4,6 mill pga. lav interesse.

Navnet:
Graddis er samisk for «plassen under den store ravinen».

Historikk:
Plassen Graddis var tidlig utgangspunkt for handelen mellom Norge og Sverige. Første bebyggelse på stedet var allerede i 1867. Den første fjellstua ble bygget som statens fjellstue i 1872, mens den nåværende fjellstua ble påbegynt i 1947 og sto ferdig i 1953.

Helt siden starten har driften vært i samme familie, og drives nå av femte generasjon vertskap.

Fjellstue i Graddis er en sånn tradisjonsrik plass at allerede Dronning Magarethe den II av Danmark og Dronning Sonja har budd der.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Sanitær bygg.			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	550 000
Sum teknisk verdi - Sanitær bygg.	Kr.		**400 000**
Fjøs			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 180 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.		**800 000**
Grillhytte			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.		**500 000**
Fjellstue Hovedbygg			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	5 120 000
Sum teknisk verdi - Fjellstue Hovedbygg	Kr.		**5 650 000**
Lappstua			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 110 000
Sum teknisk verdi - Lappstua	Kr.		**340 000**
Hytte (Oddvar Bu)			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Hytte (Oddvar Bu)	Kr.		**50 000**
Garasje/Carport			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje/Carport	Kr.		**150 000**
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 660 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**550 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**8 440 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 250 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

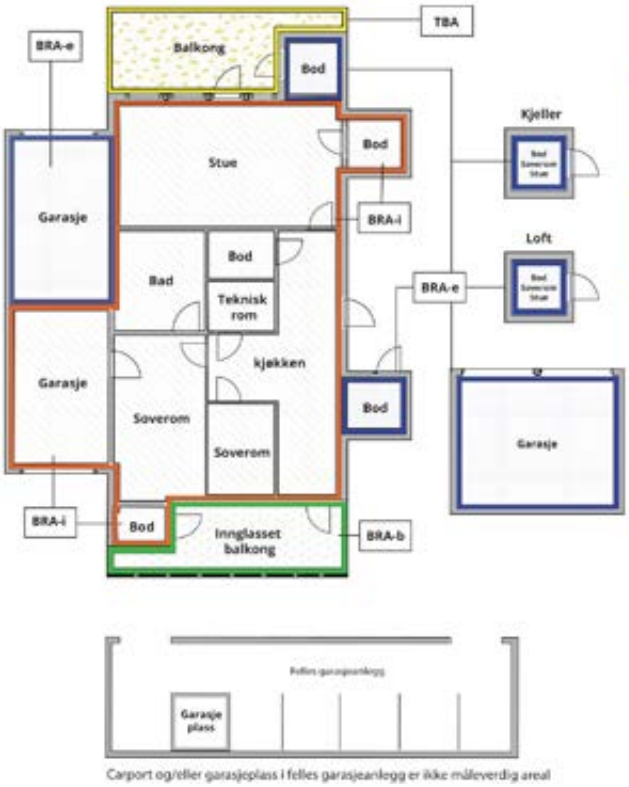
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Sanitær bygg.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Grov kjøkken, 6 dusj/wc-rom, avkledningsrom/garderobe, gang	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Fjøs

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	163			163	
Hems/Låve	164			164	
SUM	**327**				
SUM BRA	**327**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Verksted, verktøyrom, kontor, 2 stk stall, gang	
Hems/Låve		Låve/hems	

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Grillhytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje					
Etasje		69		69	
SUM		**69**			
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje			
Etasje		Kjøkken, allrom/grill	

Fjellstue Hovedbygg

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	90			90	
1. Etasje	148			148	
2. Etasje	97			97	
Loft	33			33	
SUM	**368**				
SUM BRA	**368**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Kjeller består av 15 rom i varierende tilstand - i hovedsak i meget dårlig stand.		
1. Etasje	Allrom/kafè, kontor, soverom, stue, kjøkken, trapperom/gang, bad, vindfang, lagerrom		
2. Etasje	5 soverom, trapperom/gang, toalettrom, allrom, bod		
Loft	Trapperom/gang, 2 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Lappstua

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		62		62	
Loft		30		30	
SUM		**92**			
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		2 lagerrom	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

Arealet på loftet er ikke eksakt oppmålt - betegnet som ca areal. Det var ikke mulig å inspisere 1.etg og heller ikke loft pga. store mengder med løsøre.

Hytte (Oddvar Bu)

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Garasje/Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		70		70	
SUM		**70**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/carport	

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
Loft		28		28	
SUM		**75**			
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Stue, kjøkken, soverom, trapperom	
Loft		2 soverom, gang	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Sanitær bygg.	46	0
Fjøs	0	327
Grillhytte	69	0
Fjellstue Hovedbygg	253	115
Lappstua	0	92
Hytte (Oddvar Bu)	12	0
Garasje/Carport	0	70
Anneks	75	0

Kommentar	
Lappstua	Arealet på loftet er ikke eksakt oppmålt - betegnet som ca areal. Det var ikke mulig å inspisere 1.etg og heller ikke loft pga. store mengder med løsøre.

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Kjell Sture Myrvang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1840 SALTDAL	72	6		0	295742.7 m²	Se-eiendom	Eiet

Adresse
Graddisveien 203

Hjemmelshaver
Myrvang Kjell Sture

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Graddis Fjellstue er beliggende på Saltfjellet. Den ligger 440 meter over havet i Saltdal kommune, Nordland fylke, tre kilometer vest for svenskegrensen ved Graddisveien (riksvei 77), som går fra E6 i Saltdal til Arjeplog i Sverige. Fjellstua har ti sengeplasser, to campinghytter og campingplass.

Adkomstvei

Gruset privat vei fra asfaltert riksvei 77.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra elv på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft/elv e.l.
I 2022 ble det etablert et stort nytt renseanlegg for alle bygninger, som selvstendig renser alt avløpsvann.

Om tomten

Eiendommen består av gnr. 72 og brn. 4 og 6. Totalt er eiendommen på 296500m²
Fulldyrka jord 3.7 daa, Overflatedyrka jord 4.2 daa, Innmarksbeite 0.0 daa, Produktiv skog 243.1 daa, * Annet markslag 23.5 daa, Bebygd, samf., vann, bre 21.1 daa, Sum 295.6 daa.

I tillegg til de vurderte bygningene, er det over 50 campingplasser med strøm tilkoblinger, hytteovernatting og muligheter for å slå opp telt. Alt er knyttet til den etablerte veinettet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	2006

Bygninger på eiendommen

Sanitær bygg.



Anvendelse
Sanitærbygg

Byggeår
1992

Kommentar
Eier

Standard
Sanitærbygg på 46 m2 er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. Bygget har toaletter og dusjer for damer og herrer og en separat handikap toalett med dusj. Eget rom for kjøkkenvasken.

Vedlikehold
Generelt utvendig overflatebehandling synes å være nødvendig.

Fjøs



Anvendelse
Lager

Byggeår
1939

Kommentar
Eier

Standard
Fjøsen på 320m2 på to etasjer og tilbygget garasje/carport på 70m2. Fjøsen er oppført i laftet tømmer med saltak konstruksjon av tre og tekket med skifer.
Verksted med betonggulv, platekledde vegger og tak. Tilgang til verktøy-rom og kontor. 2 stk stall + inngangsparti. Tømmer i rom for dyr. 2 stk. garasje - ikke tilgjengelig da det var is-svull foran dørene.
Låven med gulvbord ukledde vegger og tak. Lite tilgjengelig pga. løsøre.

Vedlikehold

Fjøsen fremstår fra byggeår og det er ikke foretatt noe vedlikehold over lang tid. Råteskader i kledning, vindskier og vannbord. Det samme gjelder låvebrua. Flere skiferstein på taket er falt ned og reparasjon av taktekke må påregnes.

Grillhytte



Anvendelse
Grill/Kafè

Byggeår
2016

Kommentar
Eier

Standard
Kafe med betonggulv, vegger av laftet tømmer, grill gruve m/kappe og røykrør. El-anlegg etablert. 2-lags glass i vindiuene.
Grillhytta ble tilbygget med gang og kjøkken i 2017.
Kjøkken med belegg på gulv, benker og skap i hvit malt, oppvaskmaskin, komfyr samt servant på vegg.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Kjøkken

Fjellstue Hovedbygg



Anvendelse
Boligformål

Byggeår **Kommentar**
1951

Standard
Bygget er oppført i reisverk og utvendig kledd med stående kledning.
Saltakkonstruksjonen med ark tekket med skifer.
Bygget er på 368 m2 på to etasjer pluss loft over kjeller.
1. etasje med stue, kjøkken, bad, vaskerom og kafé.
Kafe med teppefliser på gulv, 2-lags glass med midtsprosse samt varmepumpe fra 2024.
Kontor med teppefliser på gulv - lite tilgjengelig pga løsøre.
Bod på 4,3 kvm med teppefliser på gulv - lite tilgjengelig pga løsøre.
Soverom med gulvbelegg. Tilbygget del utgjør 57 kvm.
Stue med gulvbelegg, 2-lag glass fra 1990.
Gang/Trapperom med gulvbelegg, ovn for fast brensel samt trapp opp til loft og ned til kjeller.
Vf med gulvbelegg, kjølemaskin, 6 kg. pulver fra 2017 samt malt ytterdør.
Bad med gulvbelegg, våtromsplater på vegg, steamdusj, boble - kabinett, varmefjøl på vegg, wc, sluk i gulv,el-vifte - ikke tilluft samt 30 mm fall til sluk.
Kjøkken med gulvbelegg, eldre malt opprinnelig innredning fra byggeår - slitt, ventilator med utb. via pipen. 1 stk knust glass, vask, oppvaskmaskin samt tilgang til plassbygget kjølerom.
Lager med gulvbelegg, varmepumpe, opplegg for skyllekar og vaskemaskin.
2.etg.
5 soverom. Sov 1 med nålefilt på gulv, tapet på vegg samt vindu fra 90-tallet. Sov 2 med nålefilt på gulv, malt og tapet på vegg, servant på vegg + dusjkabinett. Dær tar i dørstokk samt tapetskade. Sov 3 med gulvbelegg, malt/tapet på vegg samt servant på vegg. Sov 4 med nålefilt, servant og dusjkabinett - ikke tilgjengelig pga. løsøre. Sov 5 med nålefilt, tapet på vegg - ikke tilgjengelig pga. løsøre.
Trapperom med gulvbelegg, utslagsvask, 6 kg pulver fra 2017, el-skap med 7 kurser over krussikringer samt lavt rekkverk på 72 cm.
Wc-rom med gulvbelegg, ventil i vegg, koblet vindu samt soil lufterør.
Lager/Bod med gulvbord - lite tilgjengelig pga. løsøre.
Vinterhage med gulvbelegg - treg dør - tar i dørstokk.
Loft:
Loftetasje med gang/Trapperom 2 soverom.
Trapperom med gulvbelegg - tilgang til kott.
Sov 1 med malte gulvbord og sov 2 med nålefilt på gulv.
Kjeller:
Trapperom med betong på gulv og vegger, ovn forfast brensel samt el-skap med automatsikringer.
Vaskerom med betong på gulv, vegger og tak, 200 l vvb fra 2020 er etablert.
Kjelleren består av 15 rom i varierende størrelse og utforming. Tidligere sanitærrom fremstår som ubrukelig og må fjernes
Det er typisk kjellerlukt. Mye fuktopptrekk i gulv og vegger.

Vedlikehold
Generelt vedlikehold på påregnes på de fleste innvendige flater.

Bygningsstruktur
Bygget er oppført i reisverk i 2 etasjer + loft over kjeller. Etasjeskillene fra kjeller til loft med trebjelkelag.
Trapper mellom kjeller og loft i trekonstruksjon.
Utvendig kledd med stående kledning. Saltakkonstruksjon med ark tekkende med skifer. Pappshingel over tilbygget del.
Boligen ble tilbygget i 1997





Utvendige forhold
Stedvis sol -og værslitt kledning, vindskier og vannbord med stedvis råteskader. Enkelte vindskier er mangelfull innfestet og fare for at de ramler ned.
Overflatebehandling og skifting av råteskadet kledning bør utføres.
Halv beslag over pipene. Det er ikke etablert spillblikk på hovedtaket og det er ikke etablert takrenner på tilbygget.
Taktekke av skiferstein er fra opprinnelig byggeår og nedfall av stein har forekommet og må påregnes å forbedre innfestingen.
Stedvis skader i takrennene - spesielt i gradrennene.



Hovedinngang



Stedvis skader i takrenne - spesielt i gradrennene.



Skifertak og Pappshingel på tilbygg. 1/2 beslag på pipene + nedfall av stein.



Lem over kjellernedgan

Innvendige forhold
Gulv med belegg og nålefilt, vegger med tapet, panel og malte plater. Tak som malt og panelt.









Tekniske installasjoner
Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, deler av anlegget er av nyere dato med automatsikringer.
Varmtvannstanken er på 300 liter og er fra 2020 med fast tilknyttet el-anlegg.
Kobberrør for vann og soilrør for avløp.



Kjølemaskin



El-skap med krussikringer



300 l vvb fra 2020



El-skap i kjeller



Varmepumpe fra 2024

Spesialrom
Toalettrommet har belegg på gulvet, panelte vegger og wc.
Eldre wc. Ikke servant.



Toalettrommet har belegg på gulvet, panelte vegger og wc.

Kjøkken
Kjøkken med gulvbelegg, eldre malt opprinnelig innredning fra byggeår - slitt, ventilator med utb. via pipen. 1 stk knust glass, vask, oppvaskmaskin samt tilgang til plassbygget kjølerom.



Eldre malt innredning



Servant på vegg



Ventilator

Våtrom

Bad med gulvbelegg, våtromsplater på vegg, steamdusj, boble - kabinett, varmefjøl på vegg, wc, sluk i gulv,el-vifte - ikke tilluft samt 30 mm fall til sluk.



Steam dusj





Tilbygg / modernisering

1997	Tilbygg	Opphold/Kafè

Lappstua



Anvendelse

Byggeår
1900

Kommentar
Eier

Standard
Lapphus er av laftetømmer med saltak av trekonstruksjonen tekkede med skifer.
Det var ikke fremkommelig pga. store mengder med innbo/løsøre.
Store råteskader i gulvet like innenfor inngangsdøra.
Stedvis store råteskader i bordkledning, vinduer og vindskier med vannbord.
Deler av takstein er løsnet og ramlet ned. Omlegging med ny innfesting er nødvendig.
Tegl-pipe med mangelfull tetting mot taket.
Store sprekker i grunnmuren.
Manglende utvendig vedlikehold.

Vedlikehold

Hytte (Oddvar Bu)



Anvendelse
Overnatting

Byggeår
1980

Kommentar
Eier.

Standard
Hytte på 12m2 med 4 stk sengeplasser. Hytte er oppført i laftetømmer.
Frittliggende hytte oppført i laftet tømmer over gråstein. Saltak tekket med eternittplater. Store skader/sammenbrudd i taket.
Utvendig med noe malingsavflassing i vindu.
Store skjevheter i treplatt foran overbygget

Vedlikehold
Nytt taktekke må etableres snarest. Generell vedlikehold må utføres - også som overflatebehandling.

Garasje/Carport



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Enkel bindingsverks konstruksjon 2"x5". Saltak tekket med bølgeblikk.
Knuste vinduer.
Eldre bygning som fremstår med stedvis råteskader i utvendig kledning.
Rust i takplatene.

Vedlikehold

Anneks



Anvendelse
Utleie

Byggeår **Kommentar**
1900

Standard
Bygget er oppført i laftetømmer og står i dag på en kjeller av betong. Bygget har saltakkonstruksjonen og er tekkede med skifer.
Gamle fjellstue har et bruksareal på 75 m2 med inngangen, gang, kjøkken, stue og 3 stk soverom med 10 stk
sengeplasser.
1.etg:
Stue med nålefilt på gulv, 1og 2-lags glass i vinduer - noe fuktskadet. Et nytt vindu fra 2019.
Soverom med nålefilt på gulv, panelte vegger og tak.
Trapperom/gang med gulvbelegg, 6 kg. pulver fra 2024 samt trapp til loft og kjeller. Slitt og skadet hovedinngangsdør.
Loft:
Gang/Trapperom med gulvbelegg, el-skap samt koblet glassvindu.
Sov 1 og sov 2 med gulvbelegg - nye vinduer fra 2019
Generelt høydeavvik i samtlige gulv i 1. etg. og 2.etg.
Kjeller:
Kjelleren var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Kjelleren er heller ikke målverdig.
Stedvise råteskader i kledningen, vindskier og vannbord. Generell utvendig vedlikehold må påregnes. Del av pipen har nedfall av tegl-stein. Deler av nedløp mangler.

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Verdi anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Byggene har en enkel beskrivelse, de er ikke tilstandsvurdert, og at tilstandsvurdering i alle fall er et tilleggsprodukt.
Samtlige bygg: Oppdraget er et tvangssalg.
Egenerklæring er ikke utfylt.

Beskrevne eiendom var bebodd og møblert på befaringstidspunktet. Takstøkonomen er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier.

Verditakst omfatter beskrevne bygninger og hvor arealer i boenheten, samt tilliggende utvendige arealer er vurdert.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for boligen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte boliger i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når boligen er solgt. I markedsverdien gjør takstingeniøren et fradrag for blant annet elde, slitasje og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger, se teknisk verdi.

Teknisk verdi

Teknisk verdi er hva det koster å oppføre tilsvarende bygg på tilsvarende tomt. Beregningen baseres på dagens lover, forskrifter og byggekostnader. I verdien gjøres det fradrag for alder, slitasje, byggkonstruksjoner som ikke er i orden, avvik fra dagens forskrifter, gjenstående arbeider mv.

Personvern

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om

Verditakstens avgrensninger

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Verdi og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. For reservasjon kontaktitsupport@iverdi.no

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:Vendu samtykke

Takstingeniørenens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GRADDIS	Beregnet areal	4865.4
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Omtvistet		

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	25.06.2024 25.06.2024			72/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.03.2013 26.03.2013			Mnrmangler, Mnrvannmangler, 40/4, 40/5, 40/6, 40/8, 40/10, 40/11, 40/15, 40/19, 49/1, 49/2, 49/3, 70/1, 72/1, 72/1/10, 72/1/11, 72/2, 72/4, 72/6, 73/1, 83/1
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering				72/4

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Tvist	7403123.82	532058.16	0	Nei	4865.4	Omtvistet (OM)
Teig med flere matrikkelenheter	7402848.02	532411.86	0	Ja	295742.7	Omtvistet (OM), Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MYRVANG KJELL STURE F120370*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Graddisveien 201 8255 RØKLAND	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Graddisveien 201 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8255 RØKLAND	Kirkesogn	10050202 Øvre Saltdal
Grunnkrets	203 Junkerdal	Tettsted	
Valgkrets	8 RØKLAND		

Vegadresse: Graddisveien 203 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	8255 RØKLAND	Kirkesogn	10050202 Øvre Saltdal
Grunnkrets	203 Junkerdal	Tettsted	

Valgkrets	8 RØKLAND		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11208398		Bygning for renseanlegg (214)	Tatt i bruk (TB)	02.05.1988
2	188808190		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
3	188808182		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	
4	15896124		Restaurantbygning kafebygning (531)	Tatt i bruk (TB)	
5	15896124	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.10.1993
6	300523202		Annen restaurantbygning (539)	Ferdigattest (FA)	22.01.2018
7	188808204		Annen museum/biblioteksbygning (649)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 11208398: Bygning for renseanlegg (214), Tatt i bruk 02.05.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Industri (C)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	48
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	17.09.1987	17.09.1987	
Igangsettingstillatelse	01.10.1987	01.10.1987	
Tatt i bruk	02.05.1988	02.05.1988	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Graddisveien 201	-	72/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	48	48	0	0	0

2: Bygning 188808190: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	49
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	49
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	72/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	49	49	0	0	0

3: Bygning 188808182: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	197
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	197
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Graddisveien 201	-	72/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	197	197	0	0	0

4: Bygning 15896124: Restaurantbygning kafebygning (531), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	96
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	150

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	246
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Graddisveien 201	H0201	72/4	0	1	0	0	Kjøkken
Annet enn bolig	Graddisveien 203	H0101	72/4	150	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	96	0	96	0	0	0
H01	0	0	150	150	0	0	0

5: Bygningsendring 15896124-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.10.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	61
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	61
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	01.10.1993	16.11.1993	
Igangsettingstillatelse	01.10.1993	16.11.1993	
Tatt i bruk	01.10.1993	23.12.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Graddisveien 201	-	72/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	61	61	0	0	0

6: Bygning 300523202: Annen restaurantbygning (539), Ferdigattest 22.01.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Forretningsmessig tjenesteyting (N)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	53
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	53
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	53
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	53
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	53
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.10.2015	14.10.2015	
Igangsettingstillatelse	12.10.2015	14.10.2015	
Ferdigattest	22.01.2018	22.01.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Graddisveien 201	-	72/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	53	53	0	53	53

7: Bygning 188808204: Annen museum/biblioteksbygning (649), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	54
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	54
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		19.09.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Graddisveien 201	-	72/4	-	-	-	-	-

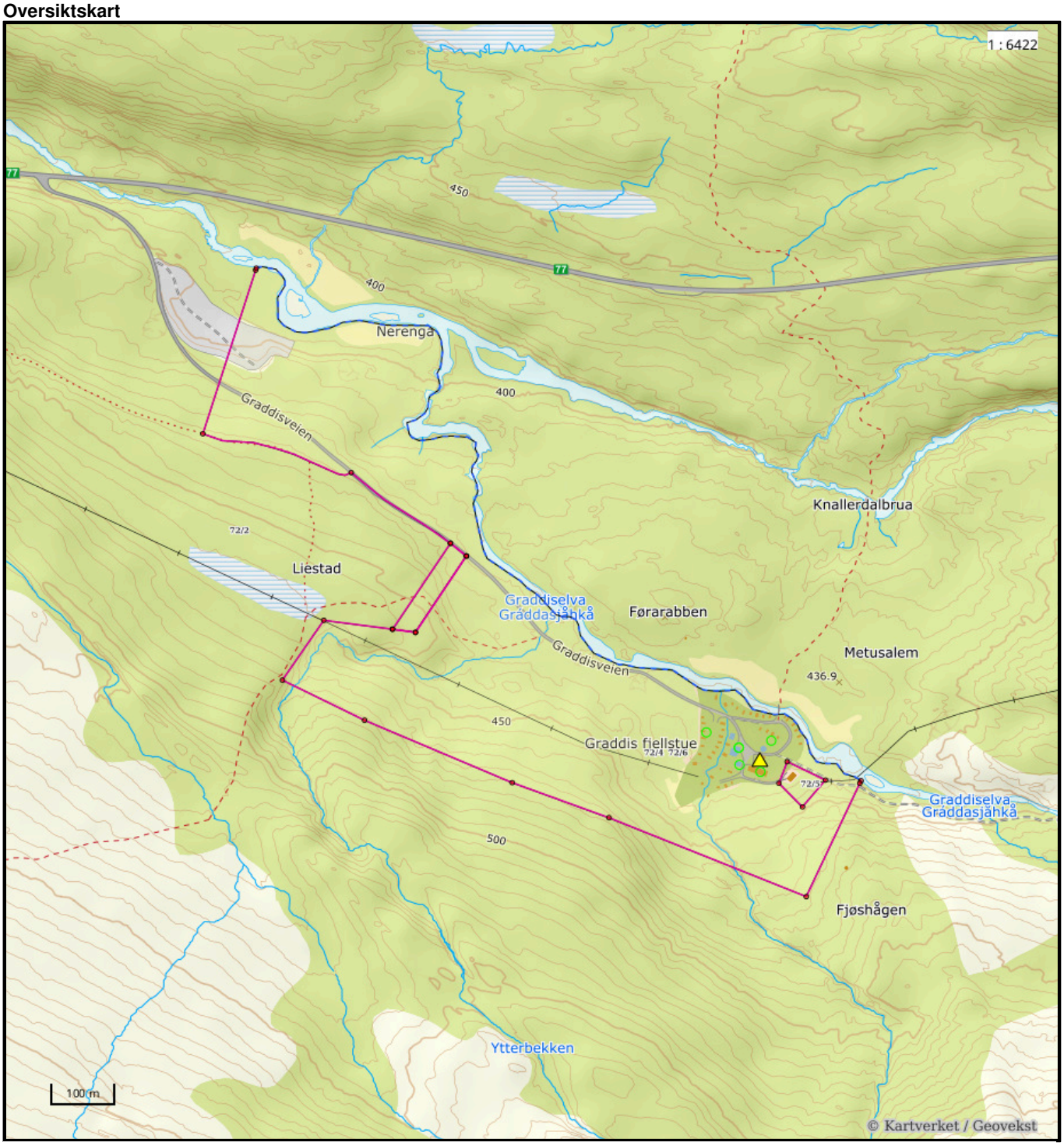
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	14	14	0	0	0
H01	0	0	40	40	0	0	0

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Saltdal	1840	-	72	/	4	/	0	/	0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm,
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

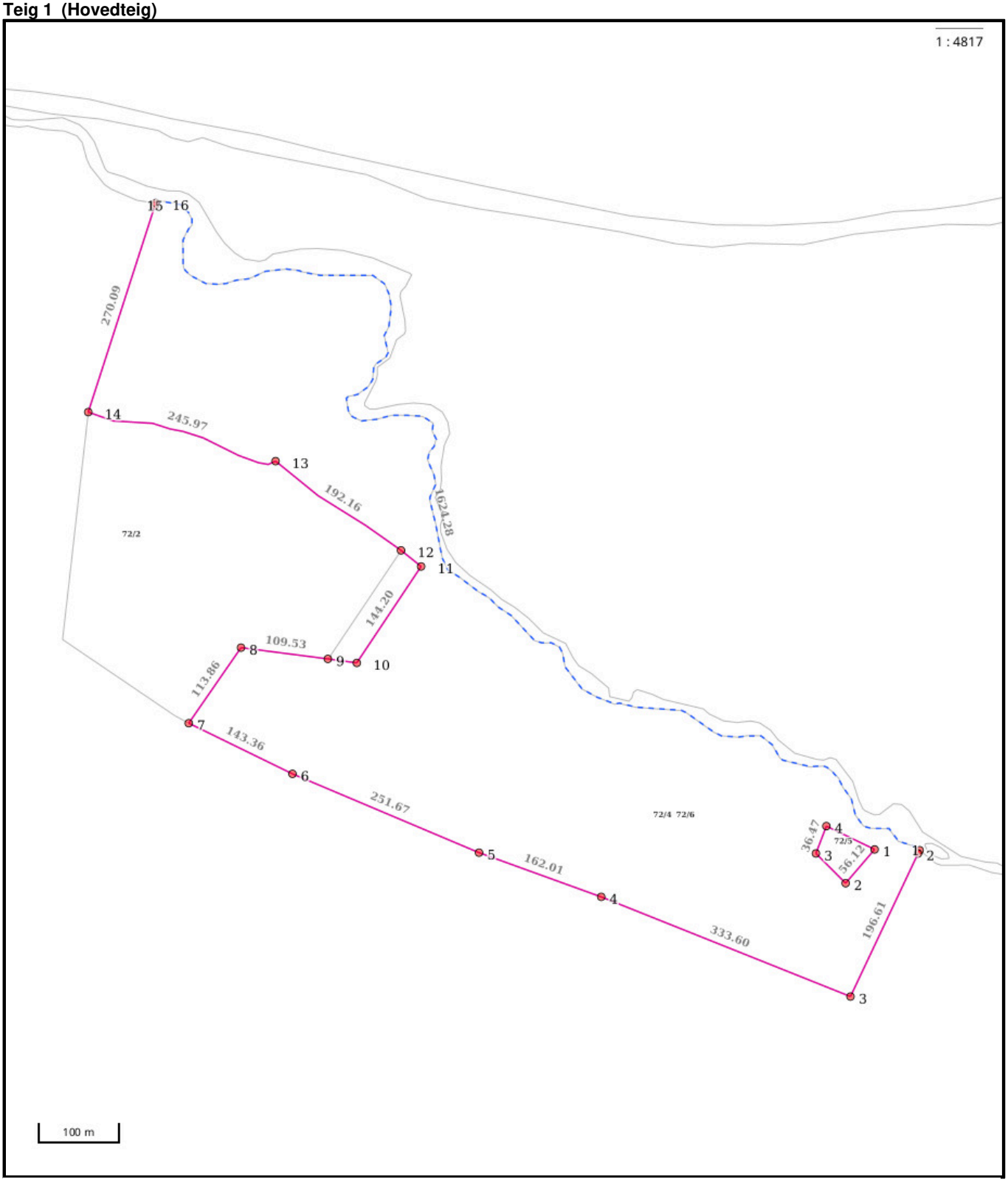
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 295 742,70m² **Arealmerknad:** Omtvistet ,Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 402 803,07	532 715,05	4,72m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 402 798,76	532 713,12	196,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
3	7 402 621,20	532 628,70	333,60m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
4	7 402 744,66	532 318,79	162,01m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
5	7 402 800,00	532 166,52	251,67m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
6	7 402 898,09	531 934,75	143,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
7	7 402 961,09	531 805,97	113,86m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	7 403 054,68	531 870,81	109,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 403 040,86	531 979,46	35,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	7 403 036,38	532 014,74	144,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	7 403 156,24	532 094,91	31,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	7 403 176,20	532 070,40	192,16m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
13	7 403 287,16	531 914,00	245,97m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
14	7 403 347,68	531 681,08	270,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
15	7 403 604,77	531 763,87	3,15m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
16	7 403 607,76	531 764,86	1 624,28m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	400		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

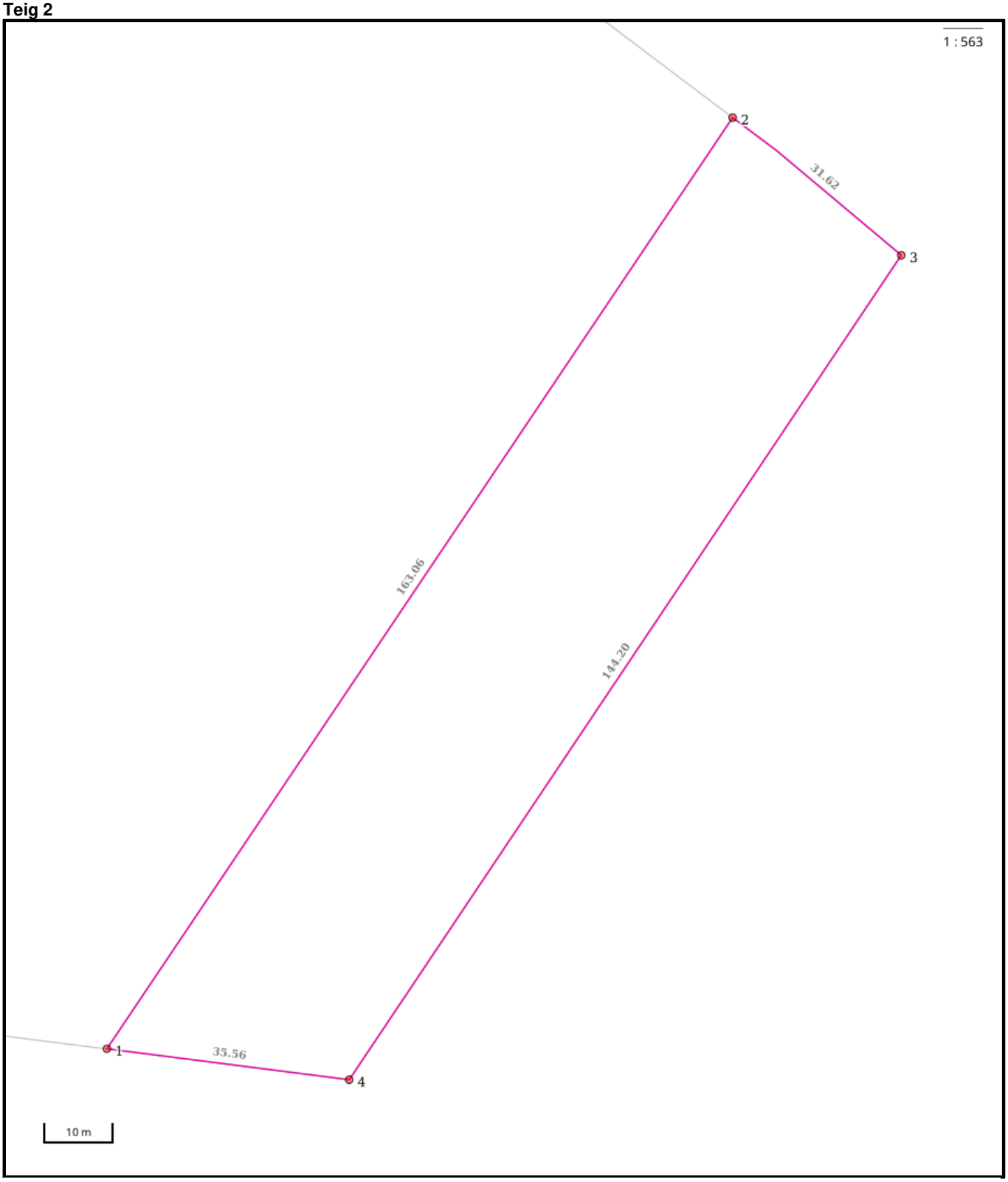
Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 402 804,23	532 659,10	56,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Kors
2	7 402 761,67	532 622,52	52,36m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Kors

3	7 402 799,08	532 585,88	36,47m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Jord	Nei	Stein med kors og vitner
4	7 402 833,05	532 599,15	66,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Kors

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 4 865,40m² **Arealmerknad:** Omtvistet
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 403 040,86	531 979,46	163,06m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 403 176,20	532 070,40	31,62m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 403 156,24	532 094,91	144,20m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	7 403 036,38	532 014,74	35,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

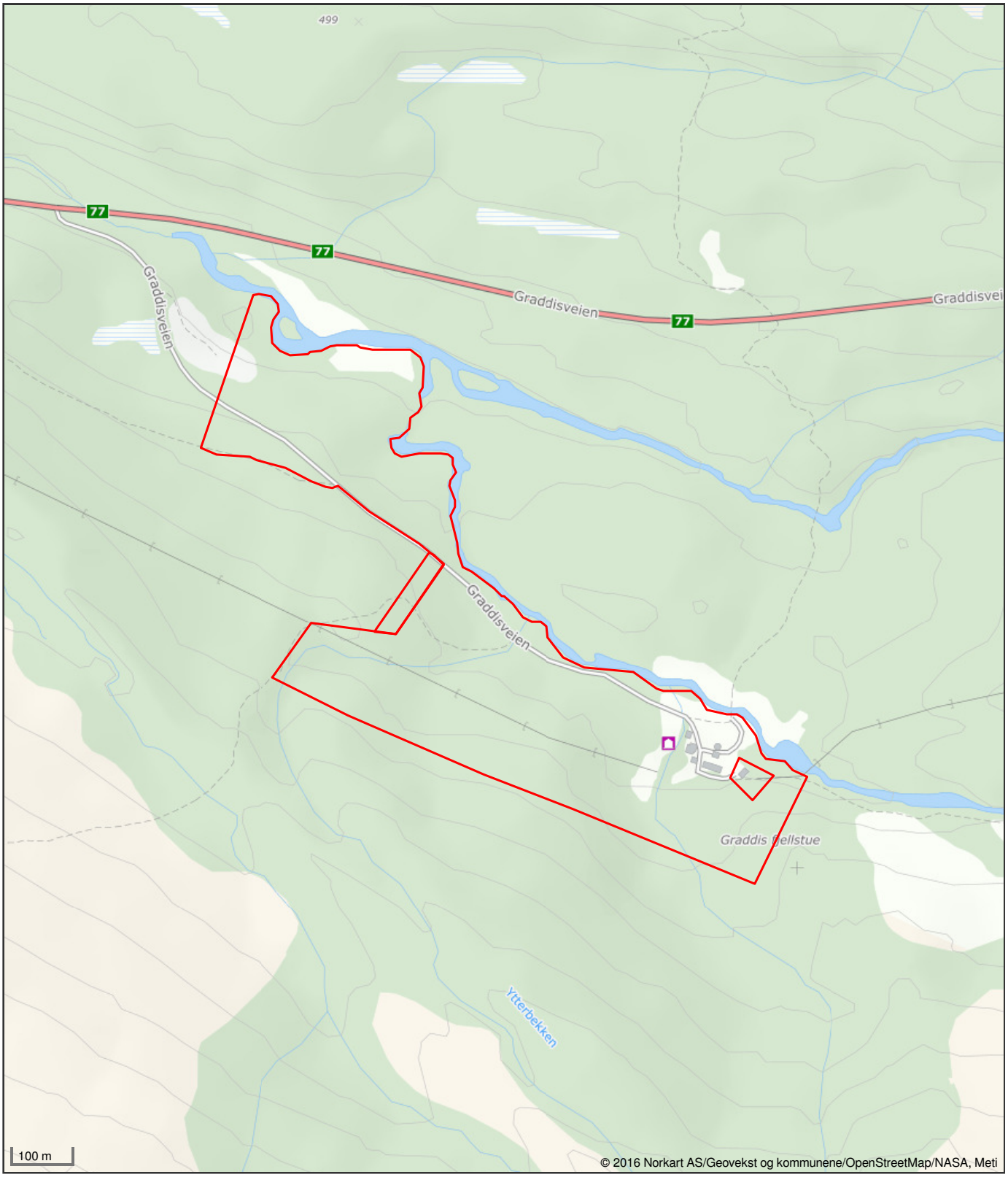
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Oversiktskart for eiendom 1840 - 72/4//



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

Saltdal kommune

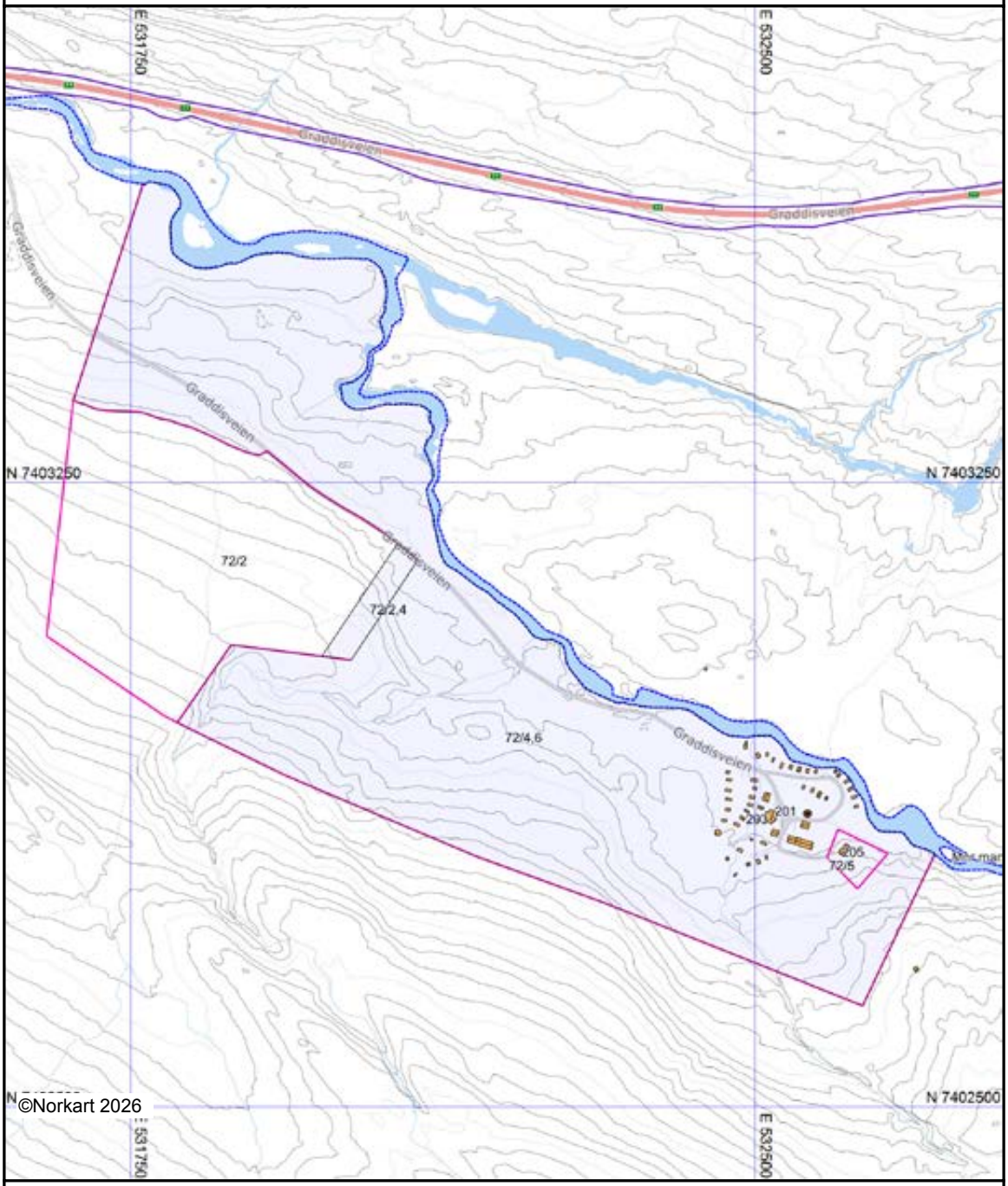
Grunnkart

Eiendom: 72/4
Adresse: Graddisveien 201
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:7500

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



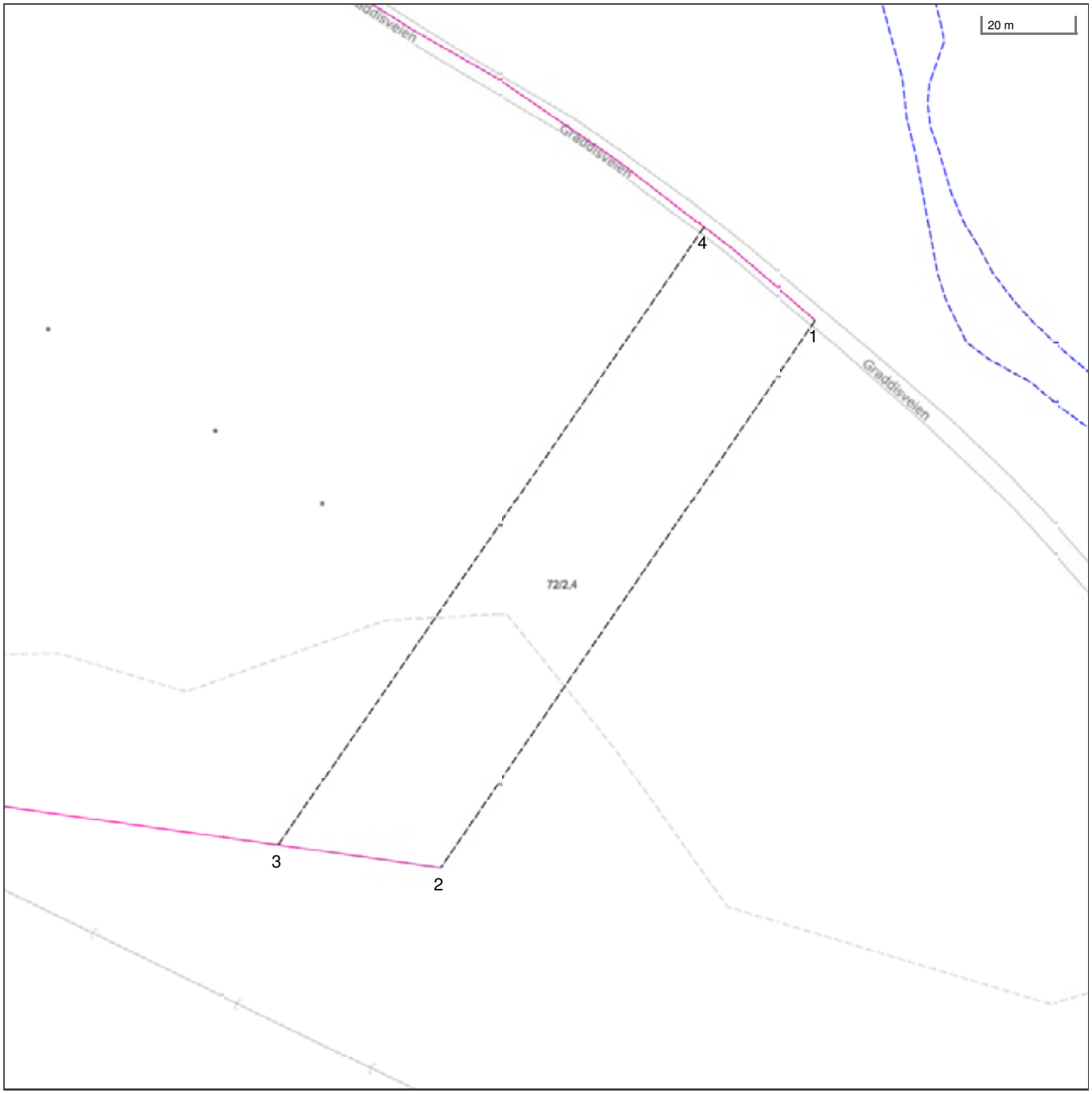
©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Eiendomskart for eiendom 1840 - 72/4//

Teig 1 av 2



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

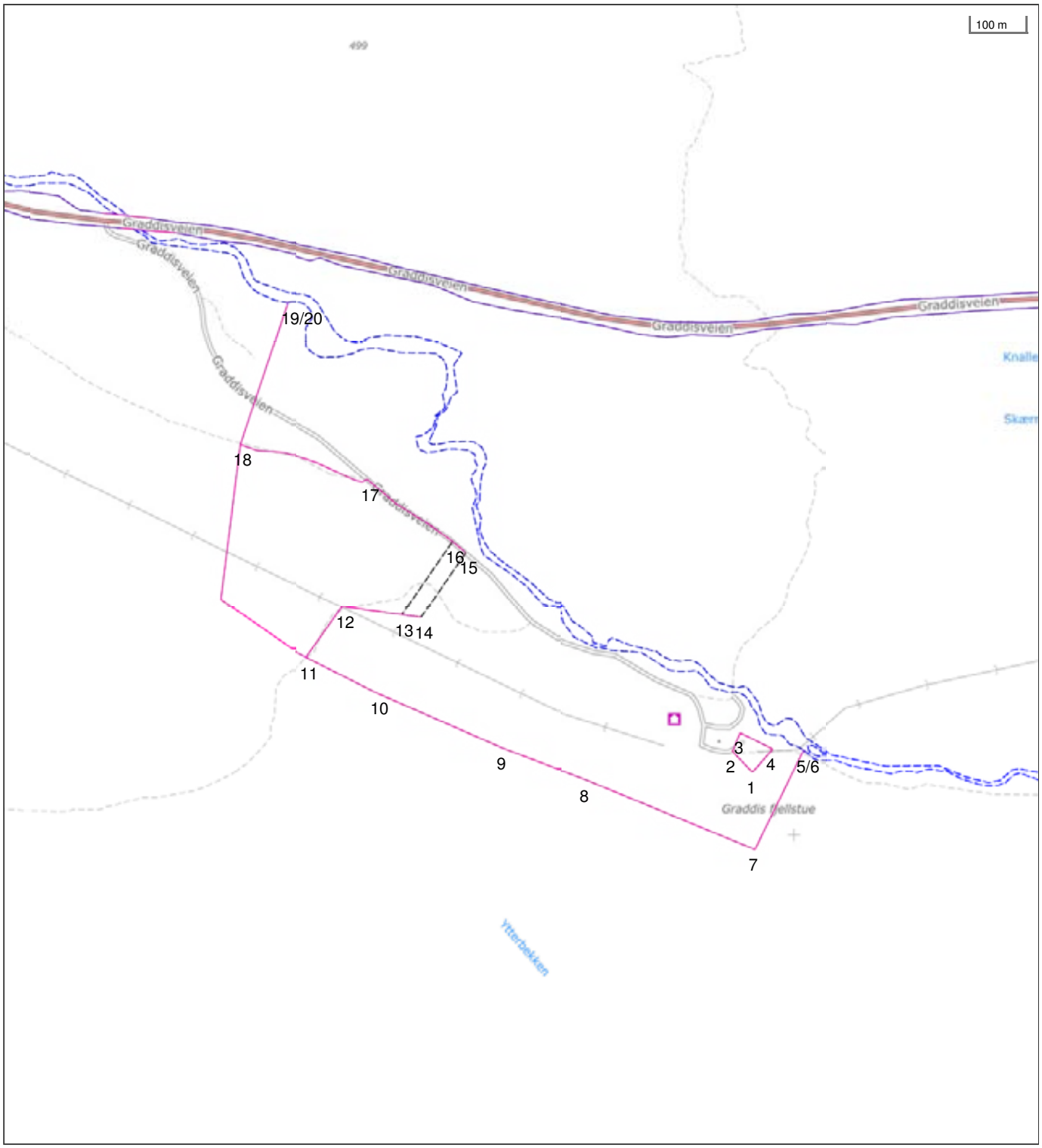
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2

Areal	4 865,40 m^2	**Arealmerknad**	Omtvistet				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7403123,82	**Øst**	532058,16	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7403156,24	532094,91	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,62	
2	7403036,38	532014,74	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	144,20	
3	7403040,86	531979,46	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,56	
4	7403176,2	532070,4	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	163,06	

Teig 2 av 2 (hovedteig)



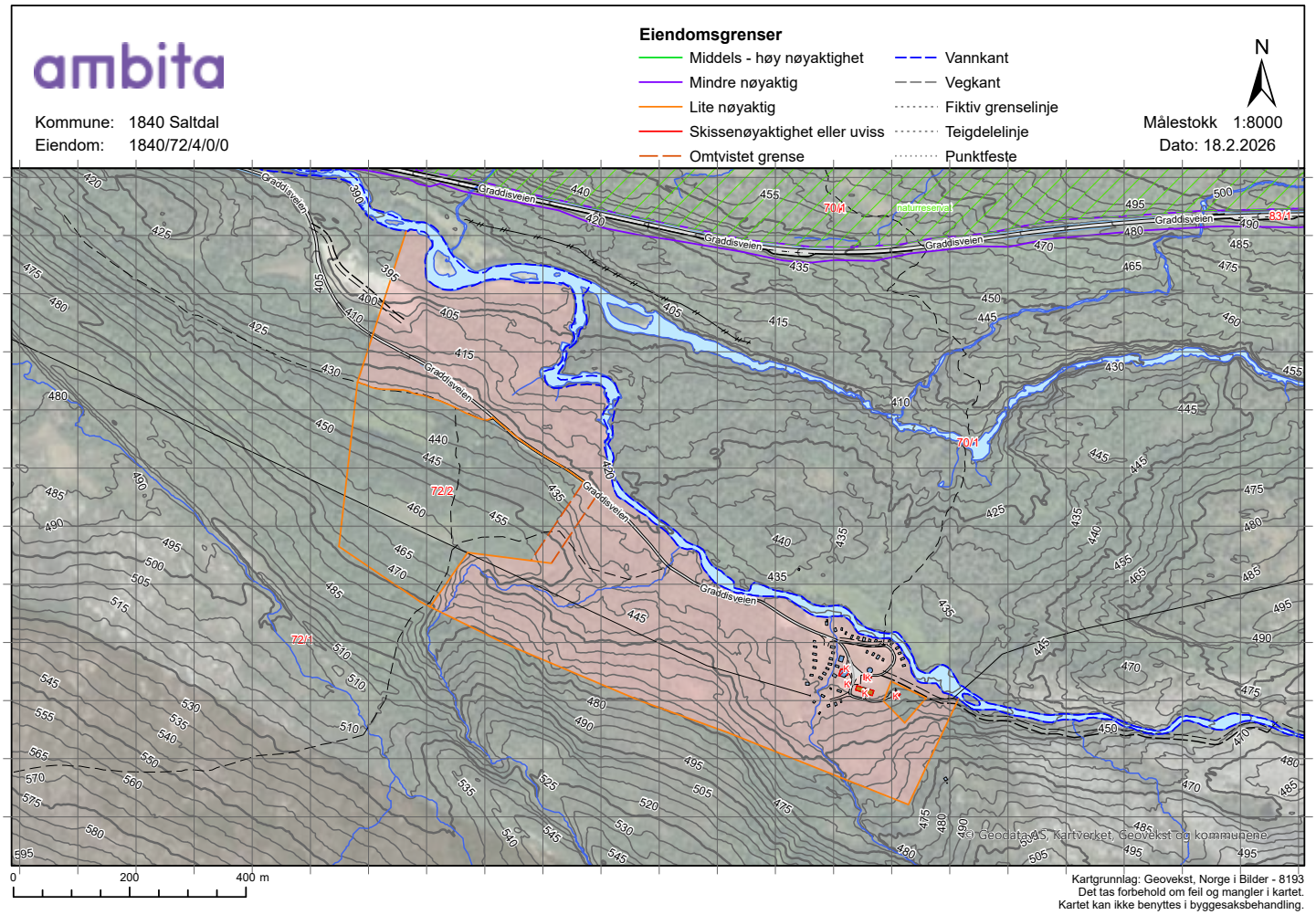
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

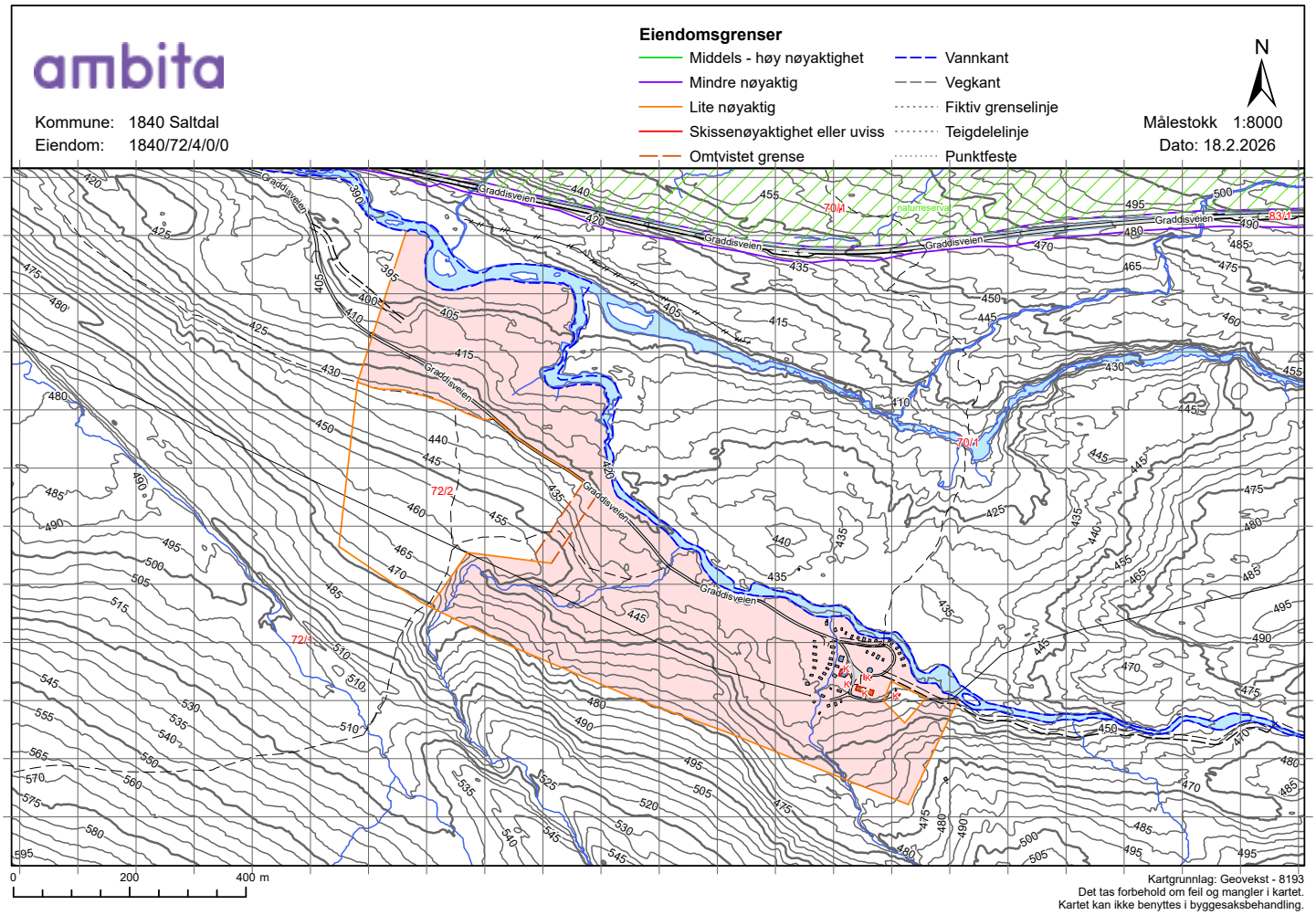
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2 (hovedteig)

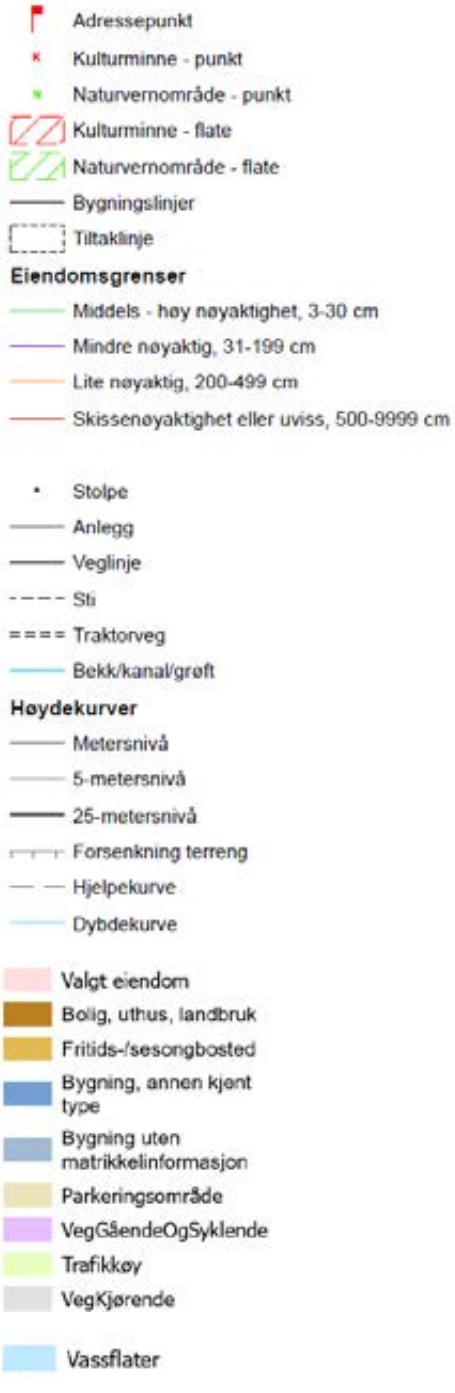
Areal	295 742,70 m^2	**Arealmerknad**	Omtvistet, Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 33	**Nord**	7402848,02	**Øst**	532411,86	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7402761,67	532622,52	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	56,12	
2	7402799,08	532585,88	400 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	52,36	
3	7402833,05	532599,15	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	36,47	
4	7402804,23	532659,1	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	66,52	
5	7402803,07	532715,05	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1 624,28	
6	7402798,76	532713,12	400 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	4,72	
7	7402621,2	532628,7	400 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	196,61	
8	7402744,66	532318,79	400 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	333,60	
9	7402800	532166,52	400 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	162,01	
10	7402898,09	531934,75	400 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	251,67	
11	7402961,09	531805,97	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	143,36	
12	7403054,68	531870,81	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	113,86	
13	7403040,86	531979,46	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	109,53	
14	7403036,38	532014,74	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	35,56	
15	7403156,24	532094,91	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	144,20	
16	7403176,2	532070,4	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	31,62	
17	7403287,16	531914	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	192,16	
18	7403347,68	531681,08	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	245,97	
19	7403604,77	531763,87	400 cm	Jord (JO)	Stein med kors og vitner (63)	270,09	
20	7403607,76	531764,86	400 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	3,15	


ambita
Kommune: 1840 Saltdal
Eiendom: 1840/72/4/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:8000
Dato: 18.2.2026
Graddisveien
naturreservat
70/4
72/2
72/4
83/4
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
200
400 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

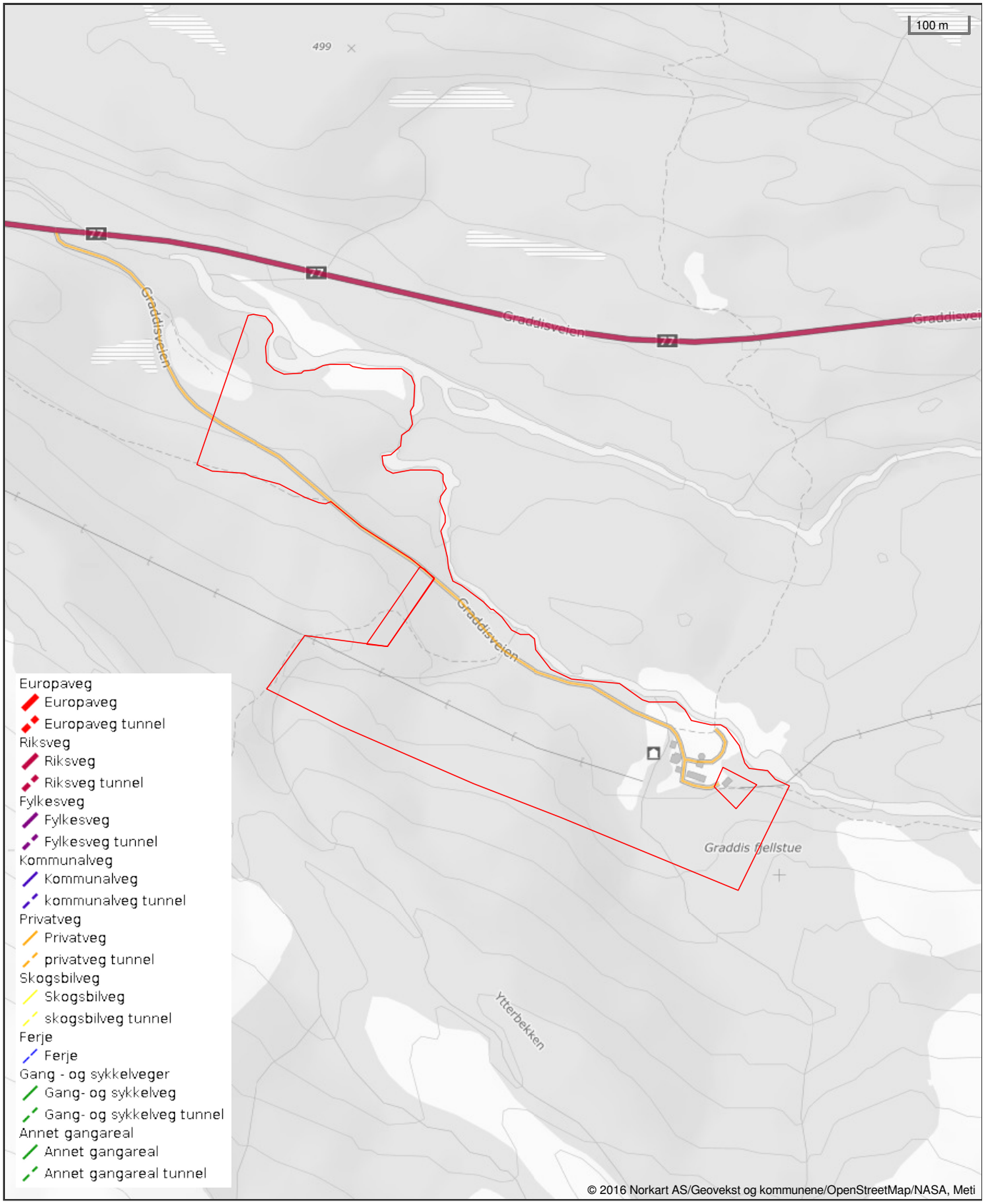

ambita
Kommune: 1840 Saltdal
Eiendom: 1840/72/4/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:8000
Dato: 18.2.2026
Graddisveien
naturreservat
70/4
72/2
72/3
83/4
0
200
400 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 18.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 1840 - 72/4//



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

Utskriftsdato: 18.02.2026

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Saltdal kommune

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Graddisveien 201, 8255 RØKLAND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009005
Navn	Kommuneplanens arealdel 2009
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.06.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1840/dokumenter/708/Vedtatt%20arealplan.pdf
Delarealer	**Delareal** 296 981 m^2 **Arealbruk** LNF-område,Nåværende
	Delareal 3 625 m^2 **Arealbruk** Vannareal for almen flerbruk,Nåværende

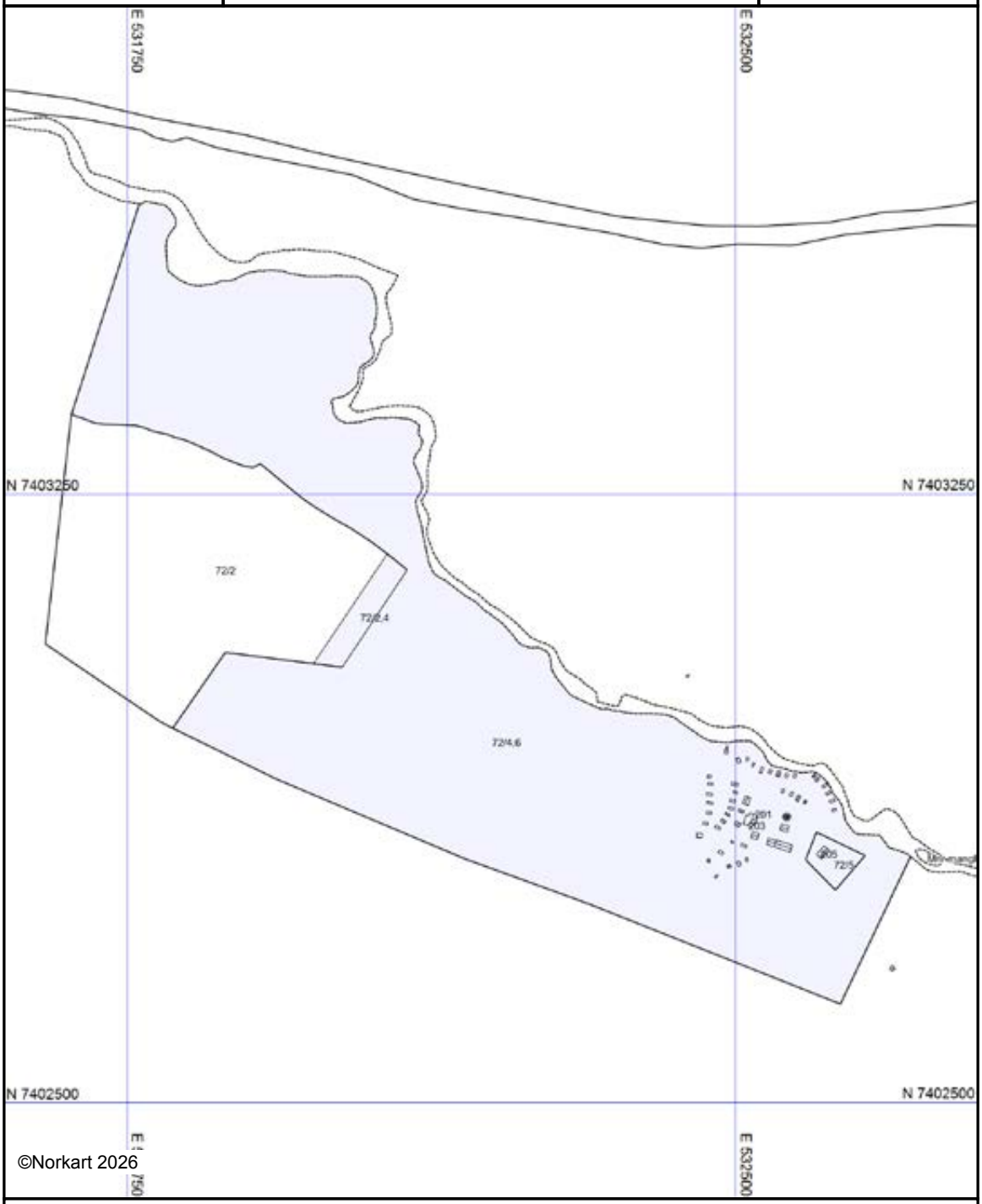
Saltdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 72/4
Adresse: Graddisveien 201
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:7500

N

UTM-33



©Norkart 2026

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

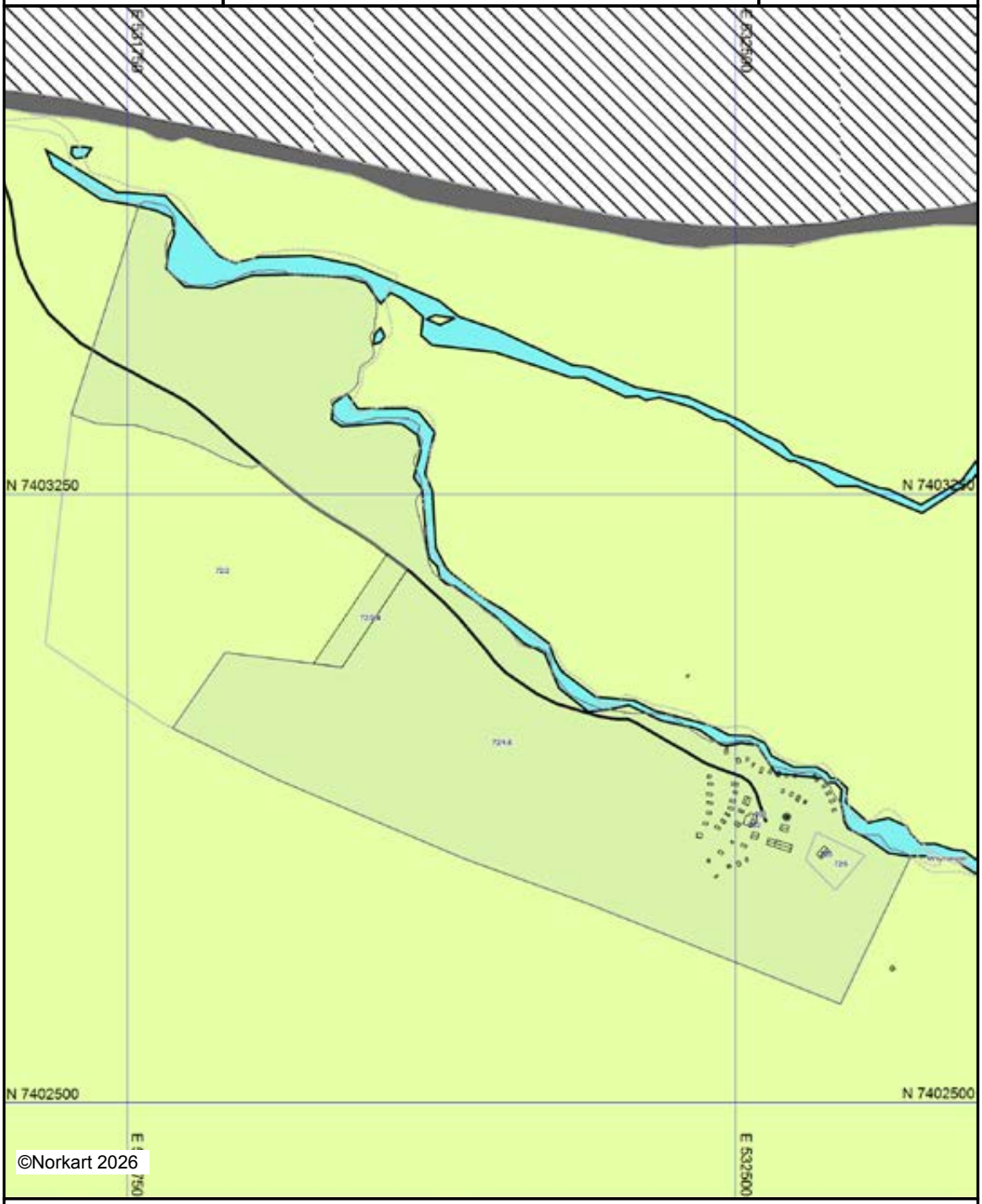
Saltdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 72/4
Adresse: Graddisveien 201
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:7500

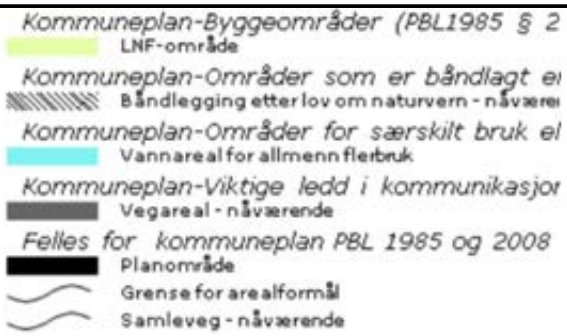
N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 18.02.2026

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan

Telefon: 75 68 20 86

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Saltdal kommune

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Graddisveien 201, 8255 RØKLAND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.02.2026

Saltdal kommune

Adresse: Kirkegata 23, 8250 Rognan
Telefon: 75 68 20 86

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Saltdal kommune

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Graddisveien 201, 8255 RØKLAND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Slamtømming 2 år Bolig	988,08 kr
Eiendomsskatt	2 903,00 kr
Slamtømming	3 033,70 kr
Levering Iris	4 516,10 kr
Eiendomsskatt - næring	7 642,00 kr
Feie-/Tilsynsavgift bolig	322,00 kr
Slamtømm. 2år Bolig	1 074,00 kr
Ikke retur av rejectvann	4 719,60 kr
Sum	**25 198,48 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feie-/Tilsynsavgift bolig	0%	1	419.00	1/1	0 %	419,00 kr	0,00 kr
Slamtømming 2 år Bolig	15%	1	2273.09	1/1	0 %	2 273,09 kr	0,00 kr
					Sum	**2 692,09 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Utskriftsdato: 18.02.2026

Salten Brann IKS

Adresse: Olav V gate 200, 8070 BODØ

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Salten Brann IKS

Kommunenr.	1840	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	242428748	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	15896124	**Bruksenhetsnummer**	H0201
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Graddisveien 201, 8255 RØKLAND

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
6	1	0	3	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Gang/hall u.etg	Lukket ildsted		
Underetasje	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul 602 (ikke rentbrennende)

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
06.10.2025	Tilsyn	06.10.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 242428748

BruksenhetId	242428785	**Bygningstype**	Annet enn bolig

Bygningsnummer	15896124	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Graddisveien 203, 8255 RØKLAND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 242428785.

BruksenhetId	535308381	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300523202	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Graddisveien 201, 8255 RØKLAND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 535308381.

BruksenhetId	242472738	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	188808190	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 242472738.

BruksenhetId	242472670	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	188808204	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Graddisveien 201, 8255 RØKLAND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 242472670.

BruksenhetId	242472668	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	188808182	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Graddisveien 201, 8255 RØKLAND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 242472668.

BruksenhetId	242428786	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	15896124	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Graddisveien 201, 8255 RØKLAND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 242428786.

BruksenhetId	242422831	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	11208398	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Graddisveien 201, 8255 RØKLAND

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 242422831.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 1840-72/4, Graddisveien 201, 8255 RØKLAND

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Risiko
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	09.02.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	09.02.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.02.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	09.02.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.27 km
Forurenset grunn	09.02.2026	Ikke funnet	11.2 km
Kvikkleire	09.02.2026	Ikke funnet	14.2 km
Skredfaresoner	09.02.2026	Ikke funnet	45.3 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	37.6 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	8.3 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred

Sist sjekket:	19.01.2026	
Aktsomhetsområde	Nei	Ja



Tegnforklaring

Potensielt utløpsområde

Beskrivelse

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Aktsomhetskart for jord- og flomskred viser områder som potensielt kan bli rammet av disse skredtypene. Kartet er ment som et grunnlag for en første vurdering av jord- og flomskredfare i forbindelse med arealplanlegging og utbygging, i områder der skredfaren ikke er kartlagt mer detaljert. I NVEs retningslinjer ”Flaum- og skredfare i arealplanar” er dette beskrevet nærmere. Kartene sier ingenting om sannsynlighet, og kan derfor ikke brukes for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket:	17.02.2025			
Aktsomhetssone for snøskred	Nei	S3	S2 uten skogeffekt	S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt

Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)

Skog som reduserer skredfare

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.

Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Flomfaresoner

Sist sjekket:	09.02.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

Vann / elv

Flom - gjentaks-intervall 10-20 år

Flom - gjentaks-intervall 50-200 år

Flom - gjentaks-intervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

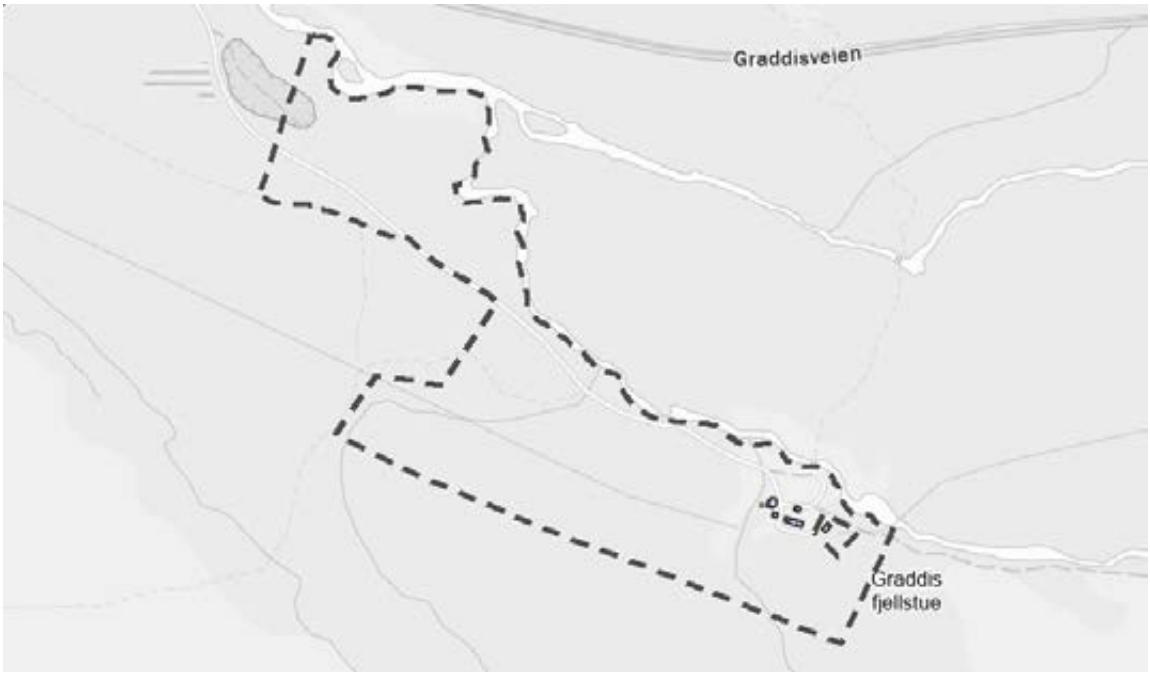
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Sist sjekket:	09.02.2026	
Kulturminnelokaliteter	Nei	Ja
Enkeltminner	Nei	Ja
Sikringssone for kulturminner	Nei	Ja



Tegnforklaring

Enkeltminne

Kulturminnelokalitet

Sikringssone for kulturminner

Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

Kilde: Riksantikvaren

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	09.02.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	09.02.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Graddis Fjellstue Og Camping AS
c/o Graddis Fjellstue
8255 RØKLAND

Avsluttet med merknad

Anleggsadresse Fjellstue Graddisveien 201 8255 RØKLAND	**Anleggsnr.** 140472	**Rapportnr / Pinkode:** 113086 / 296336	**Utskriftsdato** 28.04.2025
Bueiningsnr: H0201 **Målerplassering:** Ford.2.etg **Strømmåler:** 6970631408022855	**Inspektør** Mads Christoffer Wian	**Dato for kontroll:** 30.05.2023	**Kontrolltype** Periodisk kontroll

Registrering av merknad grunnet manglende utbedring av feil og mangler.

Vi viser til vedtak av 11.09.2023 hvor eier/bruker ble pålagt å rette anførte feil/mangler i tilsynsrapport nr 113086. Tilsynet ble utført den 30.05.2023 og vedtakets/purringens frist for retting var 11.10.2023.

Det lokale eltilsyn (DLE) har, på tross av at vedtakets/purringens frist for utbedring er utløpt, ikke mottatt tilfredsstillende melding om at samtlige påpekte feil/mangler er rettet.

Eier/bruker av elektriske anlegg er pliktig å påse at anlegget er i forskriftsmessig stand til enhver tid, jf. el-tilsynsloven § 2 og Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 9 første ledd.
Av dette følger at tilsynet kan pålegge eier/bruker å utbedre feil og mangler, og evt. komme med ytterligere reaksjoner dersom disse ikke blir utbedret, jf. el-tilsynsloven § 6, som f.eks. frakobling av anlegget, og § 6a som gir tilsynsmyndigheten (DSB) anledning til å utferdige forelegg mot den som innen fastsatt frist unnlater å etterkomme pålegg eller forbud som er gitt med hjemmel i denne lov.

Som følge av den manglende utbedringen er det nå registrert en merknad på det elektriske anlegget i Graddisveien 201 , 8255 RØKLAND

En merknad på det elektriske anlegget innebærer at det er registrert forskriftsbrudd/avvik i det elektriske anlegget iht. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

DLE vil på forespørsel opplyse om merknaden til forsikringsselskap, politi, takstmenn og til meglere ved omsetning av eiendommen.

Ved en eventuell hendelse vil forsikringsselskap kunne foreta en avkortning dersom det kan være en sammenheng mellom feil/mangler, og hendelsen som utløser et forsikringsoppgjør.
Politiet kan også bøtelegge eier/bruker av anlegget etter en hendelse som har sammenheng i manglende utbedring (uaktsomhet) av påpekte feil og mangler i det elektriske anlegget.

Merknaden vil bli slettet dersom Det lokale eltilsyn mottar skriftlig bekreftelse på utført rettingsarbeid fra registrert elektroinstallatør.

Med hilsen

Hugo Allan Hansen
Arva AS
DLE avd Nordland
Epost: hugo.hansen@arva.no
Telefon: 48244921

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur.

TILSYNSRAPPORT

Anleggsadresse				
Fjellstue Graddisveien 201 8255 RØKLAND		**Anleggsnr.** 140472	**Rapportnr / Pinkode:** 113086 / 296336	**Utskriftsdato** 28.04.2025
Bueiningsnr:	H0201	**Inspektør**	**Dato for kontroll:**	**Kontrolltype**
Målerplassering:	Ford.2.etg	Mads Christoffer Wian	30.05.2023	Periodisk kontroll
Strømmåler:	6970631408022855			

Ved kontroll ble følgende feil funnet:

Loft

1. Utstyr/anleggsdel var defekt. Jf. FEL § 9
   Blank Kulo-kabel var med ledende ytterkappe. Det var målt spenning mellom fase og ytterkappe på 98V.

Sikringsskap

2. Kabelen med ujordet ledende kappe var innenfor rekkevidde av annen ledende del. Jf. FEL § 21
   Kulokabel var ført inn i sikringskap.

Sikringsboks 1 etg

3. Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. FEL § 9
   Gjelder eldre blå sikringsboks over dør til bad. Kapsling var med store hull, det manglet sikringspatroner, glass manglet på patronlokk. Tilkoblet installasjon var endret i senere år.

Kjøkken

4. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § 22
   Gjelder koblingsboks over dør inn til kjøkken. Jordleder var på utsiden.

Vaskerom

5. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. FEL § 21
   Gjelder stikkontakt ved vaskemaskin. Avstand på klips til kabel var også for stor.

Kjeller

6. Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet. Jf. FEL § 28
   Gjelder ledning uten for koblingsboks over sikringsboks.
7. Jordledningen/beskyttelseslederen var ikke betryggende festet. Jf. FEL § 21
   Gjelder jordleder som hang løs ved avløpsrør.

Merknad: Deler av det elektriske anlegget fremstår som utdatert og ikke tilpasset dagens bruk.

RETTING ER UTFØRT AV:

For det lokale elektrisitetstilsynet

Dato **Underskrift montør**

28.04.2025 **Mads Christoffer Wian**

Dato **Stempel/underskrift installatør**

Dokumentet er etter Arva AS sine rutiner godkjent og sendt uten underskrift.

BUDSKJEMA TVANGSSALG

Oppdragsnr. 7-0025/25

Bindende kjøpetilbud. Sammen med budskjemaet må salgsoppgaven signeres.

Undertegnede gir herved følgende bud på eiendommen:

EIENDOM		
Adresse og matrikkel Graddisveien 201, 8255 Røkland - gnr. 72, bnr. 4 i Saltdal kommune.		
Tilbudt kjøpesum (NOK):	Beløp i blokkbokstaver	Beløp

+ offentlige avgifter og gebyrer, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet. Undertegnede bekrefter å ha fått opplysninger om eiendommen gjennom prospekt/salgsoppgave for eiendommen datert [ ] fra eiendomsmeglerfirma Salten Eiendomsmegling AS, Postboks 80, 8058 Tverlandet

Budet er bindende for undertegnede til: (Undertegnede er kjent med at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap)	Klokkeslett og dato

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere **seks - 6 - uker**, regnet fra budet sendes inn for stadfestelse hos Tingretten.

Undertegnende er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at Lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.

Undertegnende er kjent med at det ikke blir skrevet kjøpekontrakt, men at dette bud, dersom det blir stadfestet av Tingretten, er bestemmende for rettigheter og plikter.

Undertegnende er kjent med at Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes, at ankefristen er en måned regnet fra dato for Tingrettens stadfestelse, og at anke ikke medøfrer at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves). Dersom Tingretten stadfester budet, gir undertegnende herved fullmakt til medhjelper Asbjørn Ingebrigtsen til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.

Undertegnede er klar over at det gjelder særlige regler ved Tingrettens tvangssalg og at noen av de sentrale punkter er inntatt på den annen side av dette budskjema, som jeg/vi har lest.

FINANSIERINGSPLAN	NOK
Egenkapital disponibel som bankinnskudd	
Egenkapital etter salg av bolig eller annen eiendom	
Annen egenkapital	
Låneinstutisjon (kontaktperson med kontaktinfo):	
Sum finansiering	

Undertegnede er innforstått med de salgsvilkår/avtalebetingelser som er redegjort for i denne salgsoppgaven, takst, tilhørende vedlegg samt opplysninger fra forretningsfører herunder regnskap, vedtekter og ordensregler. Undertegnede er inneforstått med at ovennevnte bud er bindende. Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

	BUDGIVER 1	BUDGIVER 2
Navn		
Fødselsnummer		
Adresse		
E-post		
Telefon		
Sted/dato		
Underskrift		

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

Kopi av gyldig legitimasjon fra budgiver må vedlegges budskjema.

Legg ID her

ORIENTERING TIL KJØPERE OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Generelt
Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i lov om tvangsfullbyrdelse. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Markedsføringen, budgivningen, kontraktsforhandlingen osv. skal skje mest mulig likt et vanlig salg, og salgsarbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner.

Hvem kan være medhjelper?
Det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen man skal forholde seg til. Medhjelperen vil sørge for å ordne alle formaliteter ovenfor tingretten.

Markedsføringen
Har du fattet interesse for kjøp av en eiendom som er merket tvangssalg, bør du lese denne orientering nøye. Det vil ikke fremgå av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Feil og mangler, heftelser m.m.
Vær nøye når du besiktiger eiendommen, og ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- eiendommen er ikke i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, eller
- medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller
- eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og
- disse forhold kan antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Tingretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Tingretten finner dette åpenbart grunnløst.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

Budgivning
I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom og 3 uker for kjøp av andelsboliger. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen!
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Tingretten. Dette kan f eks skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer.
Når Tingretten har stadfestet budet, har partene en - 1 - måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.
Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraksdokumentet.

Oppgjør og overtakelse

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.
Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.
Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Forsikring
Selv om stadfestelsen er påanket, og betalingsforpliktelsen eventuelt forskyves, må kjøper tegne egen forsikring av eiendommen. Slik forsikring må tegnes senest på den angitte oppgjørsdagen, ref. tvangsfullbyrdelseslovens § 11-31 1. ledd: Når et bud er stadfestet, overtar kjøperen risikoen for formuesgodet på oppgjørsdagen

Saksøktes fraflytting
Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannenn i det distrikt eiendommen er.

Skjøte
Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjenenlsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

NOTATER

NOTATER







Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/