



Bjørgaveien 132



— Velkommen til

Bjørgaveien 132



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

— Sørreisa

SØRREISA - Enebolig med 4 sov, integrert garasje, naust og jaktrettigheter!

Prisantydning	1 900 000,-
Omkostninger	48 850,-
Totalpris	1 948 850,-
BRA-i	165 kvm
Totalt BRA	165 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1961
Megler	Silje-Charina Skog
Telefon	938 13 008
E-post	s.skog@nordvikbolig.no
Megler 2	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Bjørgaveien 132, presentert av Nordvik Finnsnes!

Hjemmet strekker seg over tre etasjer og byr på en nydelig sjøutsikt. Hovedetasjen byr på stue med varmepumpe og vedovn, utgang til en terrasse, delvis separat kjøkken, bad og et hobbyrom. Loftsetasjen har fire soverom. I kjelleretasje finner du vaskerom, en bod og en integrert garasje hvor man kan gå tørrskodd inn til boligen.

Drømmer du om stor eiendom med rettighet til jakt like ved hjemmet ditt bør du ta en titt her!

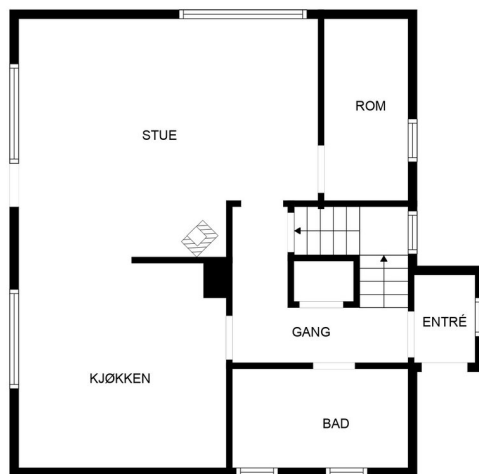
Det er naust på eiendommen!

Sjekk ut videovisningen!

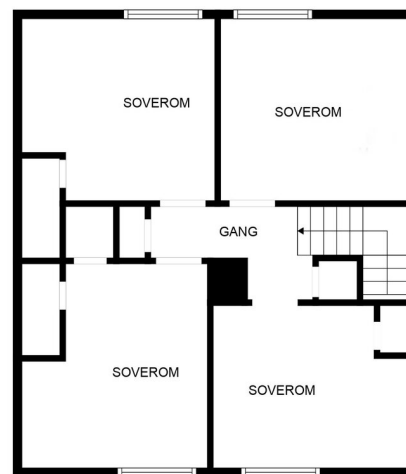
Arealer og innhold

		Beskrivelse
BRA-i:	165 kvm	Enebolig
Totalt BRA:	165 kvm	Underetasje: BRA-i: 46 kvm. Gang/trapperom, vaskerom, bod og garasje Total BRA: 46 kvm.
TBA:	21 kvm	1. etasje: BRA-i: 54 kvm. Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og hobbyrom Total BRA: 54 kvm. TBA: 21 kvm. Terrasse
		2. etasje: BRA-i: 41 kvm. Gang/trapperom, og fire soverom (GUA: 52) Total BRA: 41 kvm.
		Naust 1. etasje: BRA-i: 24 kvm. Naust Total BRA: 24 kvm.

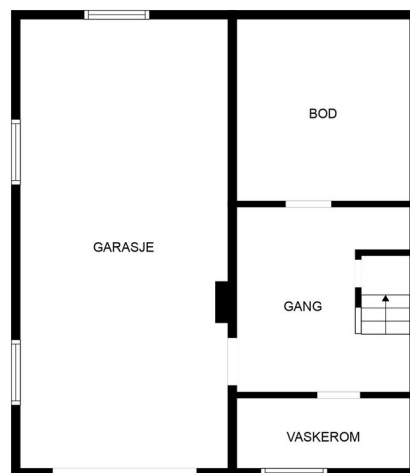
Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjenninger.



2. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Informasjon

Bjørgaveveien 132

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

28-0033/25

Boligtype

Enebolig med integrert garasje og naust.

Adresse og betegnelse

Bjergaveien 132, 9310 SØRREISA

Gnr 35, bnr 30 (ideell andel 1/1) / Gnr 34, bnr 33 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 45 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Selgere

Atle Hugo Nøstvik

Margrete Helene Myrstad

Jeanette Myrstad

Hege Jorunn Nøstvik

Jøran Johan Nøstvik

Kjøpesum og omkostninger

1 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

47 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

48 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

68 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

1 948 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

1 968 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1961

Etasje

3

Antall soverom

4

Meglernes kommentar til antall soverom:

Kommunen har i brev til megler pr 03.06.25 opplyst at det ikke forefinnes byggegodkjente tegninger. Rom på loft som er innredet til soverom kan derfor ikke verifiseres som godkjente soverom. Interessenter oppfordres til å undersøke lovligheten på alle soverom.

Arealer

BRA-i: 165 kvm

Totalt BRA: 165 kvm

TBA: 21 kvm

Beskrivelse:

Enebolig

Underetasje:

BRA-i: 46 kvm. Gang/trapperom, vaskerom, bod og garasje

Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 54 kvm. Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue og hobbyrom

Total BRA: 54 kvm.

TBA: 21 kvm. Terrasse

2. etasje:

BRA-i: 41 kvm. Gang/trapperom, og fire soverom (GUA: 52)

Total BRA: 41 kvm.

Naust

1. etasje:

BRA-i: 24 kvm. Naust

Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjenninger.

Ikke målbare arealer:

Loftetasjonen har et ikkemåleverdig areal (ALH) på ca. 11 m². BRA-i for loftetasje er 41 m², men gulvareal er på 52 m².

Innhold

Det er en enebolig som går over tre etasjer som inneholder følgende:

Loftetasjonen: Fire soverom og gang/trapperom.

Hovedetasje: Stue, kjøkken, hobbyrom, bad, gang og vindfang.

Underetasje: Vaskerom, gang/trapperom, bod og integrert garasje.

På eiendommen er det også et naust.

Standard

Eneboligen strekker seg over tre etasjer og holder en normal standard, men med noe etterslep på vedlikehold. Til eiendommen hører også et naust med ukjent byggeår.

Loftetasjonen har fire soverom og gang. Hovedetasjen består av stue med delvis åpen kjøkkenløsning, innvendig bod, bad og entré. Kjelleretasje har integrert garasje med plass til én bil, vaskerom, gang/trapperom og bod.

Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter, benkeplate av laminat og fliser på veggen over benkeplaten. Det er frittstående hvitevarer. Ventilator med avtrekk ut.

Badet har fliser på både gulv og vegger og er innredet med gulvmontert toalett, dusjnise og servantinnredning med servantplate. Det er elektriske varmekabler i gulvet.

Vaskerom i underetasje er innredet med belegg på gulvet og våtromsplater på veggene. Rommet er utstyrt med uttak for vaskemaskin, en utslagsvask og boligens 200-liters varmtvannsbereider fra 2001, og oppvarmes med en stråleovn. Vaskerommet har fått tilstandsgrad tre og må påregnes å totalrenoveres for å

tåle normal bruk etter dagens krav.

Boligen har varmepumpe luft til luft med innedel plassert i stue. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Sikringsskap med automatstikringer, plassert i gang i hovedetasje.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring.

Parkering

Det er integrert garasje med motorstyrt leddport i tre med direkte adkomst til gang/trapperom i kjelleretasjen. For øvrig parkering er det flere biloppstillingsplasser på tomten. Parkering skjer på egen grunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei. Eventuell kommentar: Utført mens eid av foreldre med ukjent dato.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei. Eventuell kommentar: Sikringer byttet.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja. Beskriv: Egen septik tank.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei. Eventuell kommentar: Utstyr er demontert.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja. Beskriv: Skal være tømt men må sjekkes og evt. fjernes/fylles.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Ståle Langseth

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under

punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

UTVENDIG

Taktekking TG 2

Taket er tekket med panneblikk. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Nedløp og beslag TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av stål

Veggkonstruksjon TG 2

Vegger er oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering og isolering. Utvendig er vegger kledd med liggende malt trekledning.

Takkonstruksjon/Loft TG 2

Boligen har salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre. Punktet må sees i

sammenheng med Taktekking.

Vinduer TG 2

Boligen har vinduer av tre med forseglå og kobla glass. Vinduer er fra byggeår, 1973, 1980, 1985 og 2020. De eldste vinduene har begrenset/ingen restlevetid.

Dører TG 1

Isolert ytterdør av teak, og balkongdør av tre med forseglå glass. Til garasje er det montert en leddport av tre, porten er motorstyrt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Mot sør og i deler av boligens fasade er det oppført en terrasse av impregnert virke, og med rekkverk av malt virke. Terrassen har tilkomst fra stue og terreng. Det registreres at flere søyler er skeiv pga. bevegelse i søylefundament.

Utvendige trapper TG 3

Fra terrassen er det en trapp ned til terreng. Trappa har skeivheter, og mangler rekkverk. Boligen har overbygget inngangsparti der det er oppført en trapp med repos. Trappa er oppført av impregnert virke, med rekkverk av malt virke.

INNVENDIG

Overflater TG 1

Gulv med betong (kjeller), laminat, belegg, fliser og parkett. Vegger med murpuss (kjeller), malt trepanel, plater som er malt/tapetsert. Himling med tak-ess plater og plater som er malt/tapetsert. Det registreres at laminat i gang 2 etg. har åpninger i skjøter, ellers ses normal bruksslitasje forhold til alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 3

Gulv mot grunn av betong (se punkt om rom under terreng). Etasjeskiller er oppført med trebjelker som er pålagt gulvbord. Det registreres skeivheter og noe knirk.

Radon TG 2

Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010).

Pipe og ildsted TG 3

Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue. Feieluke er plassert i kjeller. Det registreres at avtrekk fra ventilator på kjøkken føres ut via luftløp i pipe. Dette er ikke tillat ihht. gjeldene forskrifter.

Rom Under Terreng TG 2

Rom under terreng er en risiko konstruksjon, dette gjelder spesielt vegger som er innforet og tilfarergulv. Her ses saltutslag på vegger og gulvoverflater, og man må derfor anta at dette også er tilfelle der vegger er innforet (vaskerom). Boligen er oppført før det var vanlig å bruke plast som fuktsperre mot grunn.

Betongkonstruksjoner som står direkte mot grunn uten fuktsperre, vil aldri være tørrere enn sine omgivelser dvs. jordfuktig. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige trapper TG 2

Mellom 1 etg. og 2 etg. er det oppført en 90° repostropp av tre, med malte vanger og belegg i trinn. Trappa er bratt og følger ikke dagens krav til opptrinn og inntrinn. Det er montert håndløper på den ene siden i trappeløpet (bør være på begge sider for å forhindre fremtidige fallulykker). Det er montert en 90° kjellertrapp av tre med beisete vanger, trinn og spiler. Det registreres liten frihøyde i trappeløp, og noe knirk.

Innvendige dører TG 2

Innvendige formpressa dører, slette Gabon dører og malte fyllingsdører. Det registreres noe bruksslitasje på de eldste dørene.

VÅTROM

Bad generell TG 3

Badet har fliser på gulv og vegger, og himling med tak-ess plater. Innredet med gulvmontert wc, dusjnise, innredning med servantplate, høyskap, speil og speilskap. Badet har gulvvarme med elektriske varmekabler, og mekanisk avtrekk gjennom yttervegg. Det registreres bom i fliser, dårlige flisfuger, og at sluk ligger inne i dusjnise. Ved en eventuell lekkasje fra vask eller wc, vil ikke lekkasjevann renne til sluk men ut døråpning. Dette er en svært uheldig løsning. I tillegg er dusjing direkte på fliser en risikokonstruksjon. Endret bruk av badet kan medføre vann/fuktskader på omliggende konstruksjoner.

Bad tilliggende konstruksjoner våtrom TG1

Hulltaking ble utført fra kjøkken og inn mot dusjnise. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier i veggen befaringsdagen.

Vaskerom generell TG 3

Vaskerommet har belegg med oppbrett på gulvet, og vegger med våtromsplater. Himling med malte plater. Innredet med uttak for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder og innvendig stoppekran. Vaskerommet har oppvarming med stråleovn.

Vaskerom tilliggende konstruksjoner våtrom TG 2

Vaskerommet har innforede vegger og belegg på gulvet. Det ses fuktskader nede på våtromsplater, som sannsynligvis skyldes fuktopptrekk fra grunn (Se punkt om rom under terreng). Man må anta at man vil finne fukt/råteskade hvis man fjerner

våtromsplater.

KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og normalt med skapplass. Benkeplate av laminat, og over benkeplate er det montert fliser på vegg. Det registerets en mindre fuktskade på benkeskap, ellers normal bruksslitasje forhold til alder.

Avtrekk TG 2

Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Boligen har synlige vannrør av kobber med plastkappe. De eldste rørene er fra byggeår, og har passert mer en halvparten av forventet levetid.

Avløpsrør TG 2

Boligen har synlige avløpsrør av plast. Det registreres at lufting av avløpsanlegg er utført med slurpeventil (som mangler) på vaskerom.

Ventilasjon TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Varmtvannstank TG 2

Varmtvannsbereider på 200 liter er plassert på vaskerom. Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Andre installasjoner TG 1

Boligen har varmepumpe luft til luft med innedel plassert i stue. Det er ikke kjent

om/når det er utført servise på pumpa. Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Elektrisk anlegg TG 2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen har åpen og skjult elektrisk anlegg. Oppgradert sikringskap med automatsikringer plassert i gang 1 etg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1961.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja På generelt grunnlag bør anlegget kontrolleres av en fagperson, dette også med tanke på anlegges kapasitet og fremtidig bruk.

Branntekniske forhold TG 0

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brann/røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei.

4. Er det skader på røykvarslere? Nei.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG 2

Boligen har ukjent drenering fra ukjent år, men man kan anta at deler av drenering er fra byggeår. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur og fundamenter TG 2

Boligen har stripe fundament av betong. Grunnmur oppført med betongstein som utvendig er pusset og malt. I gangen i kjeler ser det ut som om grunnmur er forsterket, inne på bod ses jord press skade på grunnmur. Om/hvis drenering byttes bør det brukes masser som reduserer press på grunnmur.

Forstøtningsmurer TG 2

Det er oppført to mindre forstøtningsmurer av betongstein og betong. Det registreres at murene har skeivheter som følge av jord press.

Terrengforhold TG 2

Eiendommen ligger i skrånede terreng. På boligens bakside er det lite/ingen fall fra grunnmur. Om/hvis utskifting av drenering bør terrenget justeres slik at det blir

fall ut fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger TG 2

Boligen er tilknyttet privat septiktank via privat stikkledning av ukjent type. Boligen er tilknyttet felles vannverk via privat stikkledning av plast (PEL).

Septiktank TG 2

Boligen har en eldre septiktank av betong.

Oljetank TG 3

På eiendommen ligger det en nedgravet oljetank av ukjent type. Ihht. gjeldene forskrifter skal nedgravede oljetanker saneres/fjernes. Sørreisa kommune avgjør hvordan dette skal gjøres.

Naust

Ukjent byggeår lav standard med noe etterslep på vedlikehold. Beskrivelse: Naustet er fundamentert på betongplate mot telefri grunn. Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig med liggende malt kledning. Mot havet er det montert en dobbel slagport, mot vei/parkering er det montert en vippeport og ei eldre ytterdør. Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre. Utvendig er taket tekket med bølgeblekk. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Innbo og løsøre

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort. Løsøre og tilbehør som er forevist på visning vil medfølge salget.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen er registrert som én bruksenhet over tre etasjer og kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av varmepumpe og vedovn i stue, elektrisk gulvvarme på badet, stråleovn på vaskerom i kjeller. Flere rom har panelovn.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Oljetank:

På eiendommen ligger det en nedgravet oljetank av ukjent type. Ihht. gjeldene forskrifter skal nedgravete oljetanker saneres/fjernes. Sørreisa kommune avgjør hvordan dette skal gjøres. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:

Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:

Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Interessenter oppfordres til å undersøke forholdene nærmere.

Informasjon om strømforbruk

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 220,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, feiing- og tilsyn, renovasjon og slam.

Beløp for kommunale avgifter er estimert beløp for 2025 og endelig fakturering kan derfor avvike noe. Kommunale avgifter i Sørreisa kommune faktureres månedlig.

Andre utgifter

Brøyting, strøing og vedlikehold av egen avkjørsel må påregnes. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 286 714,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 1 146 856,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF

Polisenr: 217460

TV/Internett/Bredbånd

Telenor opplyser på sine nettsider at trådløst bredbånd kan leveres til eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 145 987 kvm (Eiertomt)

Eiendommen består av tre separate deler med ulike gårds- og bruksnumre.

Boligen er plassert på gnr/bnr. 35/30 og er ca. 725 m². Denne eiendommen ligger på oversiden av Bjørgaveien. Tomten består av skrånende terreng og er opparbeidet med plen, asfaltert biloppstillingsplass og naturtomt for øvrig.

Eiendom 34/33 består av to teiger. Den ene teigen er på nedsiden av Bjørgaveien hvor det er bygget et naust og er ca. 106 m². Den andre teigen er ved er på oversiden av veien er på ca. 130 m².

Eiendommen 33/45 er ca. 145 026 m², som er en utmarksparsell beliggende i Skøelvdalen. Denne eiendommen har pliktig medlemskap i grunneierlag.

Tomtas areal er opplyst å være beregnet og kan derfor avvike noe.

Adkomst

Felles privat avkjøring fra Fv. 211.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, ettersom boligen ble oppført før krav om radonsperre ble innført.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet like ved Smørsgård i Sørreisa kommune, omtrent 7 kilometer fra Sørreisa sentrum i retning Bjørga og Brøstadbotn. Plassert på oversiden av Bjørgaveien, byr boligen på flott utsikt over Solbergfjorden.

Området er barnevennlig med gode rekreasjonsmuligheter både på sjøen og på land. De fleste sentrumsfunksjoner finner du i Sørreisa sentrum med barne- og ungdomsskole, barnehage, sykehjem, butikker og kommuneadministrasjon. For de som pendler, er det praktiske avstander til større steder med cirka 25 km til Finnsnes, rundt 28 km til Bardufoss og cirka 18 km til Brøstadbotn.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med en enebolig med integrert garasje og et naust.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er "Smørsgård", ca. 400 meter unna. Derfra går det busslinje til Sørreisa sentrum og til kollektivknutepunktet ved hurtigbåtterminalen på Finnsnes kai. Fra dette knutepunktet kan du reise videre med buss, flybuss, hurtigbåt og hurtigrute. Det er daglige avganger med hurtigbåt til både Tromsø og Harstad, slik at du enkelt kan ta en dagstur dit ved behov. Flybuss til Bardufoss lufthavn med direktefly til Oslo gjør avstanden til resten av landet kort. Les mer på svipper.no for informasjon og avganger.

Skoler og barnehager

Brekka barnehage (1-5 år)
Bjørkli barnehage (1-5 år)
Ferdinand barnehage (1 -5 år)
Gjerdsetta barnehage (1-5 år)
Sørreisa Sentralskole (1-10 kl.)
Senja vgs. Finnfjordbotn
Nordborg videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

ENEBOLIG:

Kommunen opplyser i brev til megler pr 03.06.2025 at det ikke forefinnes midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig. Det er ikke registrert byggeår for bolig, takstmann estimerer dette til 1961. Plan og bygningsloven trådte i kraft i 1965, de kommunale arkiver er ofte mangelfulle rundt denne perioden.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av balkong datert 15.06.1987. Tiltaket mangler ferdigattest.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

NAUST:

Megler har fått oversendt byggetegninger for naust datert 06.05.1983. Sørreisa kommune opplyser i brev til megler pr 03.06.2025 at "naustet er søkt om og godkjent, men det forefinnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest."

Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Det er privat avkjørsel fra offentlig vei.

Boligeiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp til septiktank med private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

For eiendom gnr 35 bnr 30:

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF område (Landbruks- natur og

friluftsmål) i kommuneplanens arealdel. Sørreisa kommune opplyser at det arbeides med ny arealdel hvor denne eiendommen er planlagt avsatt til boligformål. Kommunen tar forbehold om endringer i arealformål. Det er ikke opplyst om når den nye arealplanen skal ferdigstilles. Det gjøres oppmerksom på at eiendommer regulert til LNF innebærer at all bebyggelse må søkes om til kommunen.

For eiendom gnr 34 bnr 33:

Eiendommen er uregulert og avsatt til LNF område (Landbruks- natur og friluftsmål) og kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone i kommuneplanens arealdel.

For eiendom gnr 33 bnr 45:

Eiendommen er uregulert og ubebygget. Eiendommen er avsatt til LNF område (Landbruks- natur og friluftsmål) i kommuneplanens arealdel.

For mer informasjon ta kontakt med kommunen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen 33/45 er konsesjonspliktig.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5526/35/30:

13.10.1971 - Dokumentnr: 3808 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk/ledning; Bestemmelser om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

Beskrivelse: Eiendommen 35/30 med flere andre eiendommer i Sørreisa plikter seg ovenfor det offentlige til å på like vilkår holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med det offentlige. Videre plikter dem til å vedlerlagsfritt å tillate anlegg av basseng og legging av ledninger over eiendommene. Samt å la andre ta del i vannforsyningen ved tilknytning av stikkledninger på samme vilkår som dem.

25.05.1977 - Dokumentnr: 2814 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om grunnavståelse til veglys

Gjelder denne registerenheten med flere

Beskrivelse: Skøelv Gatelys A/L har fått rett til oppføring og vedlikehold av gatelys over flere eiendommer.

02.11.1978 - Dokumentnr: 6177 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om grunnavståelse

Rettighetshaver: SKØELV VANNVERK

Beskrivelse: Eiendommen 35/30 har gitt Skøelv Vannverk rett til å legge ned og vedlikeholde vannledning over eiendommen. Denne retten gjelder videre dersom Sørreisa kommune overtar vannverket.

5526/34/33:

17.04.1989 - Dokumentnr: 2116 - Rettsbok

Grensegangssak

Gjelder denne registerenheten med flere

Beskrivelse: Saken gjelder grensesaksgang for å få kartlagt, avmerket og beskrevet grensa mellom bnr 27 under Skøelven, gnr 34 bnr 13 under Smørsgård,

gnr 35 i Sørreisa kommune.

5526/33/45:

18.04.2008 - Dokumentnr: 313826 - Jordskifte: Avklaring av jakt- og fiskerett med bruksordningsregler. Pliktig medlemskap i Skøelva grunneierlag

Sak: 1910-2000-0001 Sør-Troms jordskifterett

Sak: 2900-2006-0003 Hålogaland jordskifteoverrett

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen 33/45 er en del av et jordsameie. Det er pliktig medlemskap i Skøelva grunneierlag hvor 34/33 har en andel på 0,2% hvor man har jaktrett på eiendommen. Alle medlemmer med jakt- og fiskerett må løse ut grunneierkort for å kunne jakte småvilt og fiske. Grunneierkortet gjelder som sesongkort og er personlig som ikke kan lånes ut eller benyttes av andre enn den kortet gjelder for. Inntekter og eventuelle utgifter skal ellers fordeles i samsvar med andelsfordelingen i prosent oppgitt i § 5. Inntekter fra jakta skal kun utbetales til de som har jaktrett og inntekter fra fiske skal kun utbetales til de med fiskerett. Statskog som utleier av arealer for storviltjakt i jaktfelt Gumpedal skal betales årlig leie iht undertegnet avtale mellom Statskog og Grunneierlaget.

Kontakt megler for utlevering av servitutter.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Mulighet for jakt

Eiendommen har pliktig medlemskap i Skøelv grunneierlag.

Eiendommen har pliktig medlemskap i Skøelv grunneierlag.

Gnr 33 bnr 45 har jaktrettigheter til elgjakt og småviltjakt.

Kommentar fra megler:

- På eiendommen ligger det en nedgravet oljetank av ukjent type. Les mer under "oppvarming"

- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

UTDRAG FRA TILSTANDSRAPPORTEN:

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

TILSTANDSGRAD 2, TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende punkter har fått TG3:

Utvendige trapper

Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Vurdering av avvik: Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

Bad generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vaskerom generell

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt,

våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TOMTEFORHOLD

Oljetank

Vurdering av avvik: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak: Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Følgende punkter har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Nedløp og beslag

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takstige er for kort.

Konsekvens/tiltak: Takstige må forlenges eller flyttes slik at feier for sikker tilkomst

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik: Det er ikke montert undertak, dette kan føre til kondensering.

Konsekvens/tiltak: Nøye med lufting av kaldloft, og montere undertak når taktekket en gang skal byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vurdering av avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak: Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik: Konstruksjonene har skjevheter. Registreres at det er merker etter grill (varmen har forkullet overflate på terrassedekket)

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Skrape/male.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Radon

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
 Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
 Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Vurdering av avvik: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak: Det er ingen ting å gjøre med trappeløp uten en relativt omfattende ombygging.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

Vaskerom tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat er medtatt i kalkyle for vaskerom.

KJØKKEN

Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk

Vurdering av avvik: Avtrekk er ført ut via lufteløp i pipe, dette er ikke tillatt ihht. gjeldene forskrifter.

Konsekvens/tiltak: Vurdere å føre avtrekk ut yttervegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Montere slurpeventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen har åpen og skjult elektrisk anlegg. Oppgradert sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 1 etg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1961.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Nei.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader

på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja På generelt grunnlag bår anlegget kontrolleres av en fagperson, dette også med tanke på anlegges kapasitet og fremtidig bruk.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Resterende punkter har fått tilstandsgrad 1 eller 0. Se vedlagte tilstandsrapport for

mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalg rapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal samlet betale kr. 102 790,- for vederlag og utlegg.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Nabolagsprofil

Selgers egenerklæringsskjema datert 04.06.2025

Tilstandsrapport datert 29.05.2025

Byggetegning balkong

Byggetegning Naust

Situasjonskart eiendom 34/33

Situasjonskart eiendom 33/45

Situasjonskart eiendom 35/30

Oversiktskart

Energiattest

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. juni 2025

Megler

Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 93813008

Megler 2

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tlf. 90191869

Meglerforetaket

Nordvik Finnsnes

Boks 20

9305 FINNSNES

Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 926 455 877



Vedlegg

Bjørgaveien 132

Bjørgaveien 132

Skoler

Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl... 129 elever, 10 klasser	8 min	6,6 km
Sørreisa barneskole (1-7 kl.) 266 elever, 20 klasser	8 min	6,6 km
Senja vgs. Finnjordbotn 270 elever, 11 klasser	23 min	20,8 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	27 min	24,5 km

Sport

Skøelv skole	21 min	7,4 km
Skøelv stadion	21 min	7,4 km
Feel24 Sørreisa	7 min	4,6 km
Sørreisa Tøy & Bøy	8 min	4,6 km

Offentlig transport

Smørgård Linje 120, 325	3 min	0,3 km
Bardufoss lufthavn	30 min	

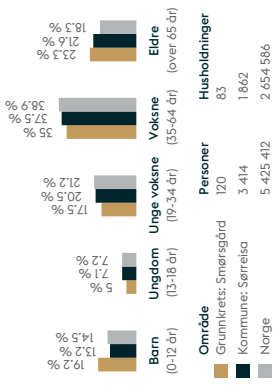
Barnehager

Bjørkli private barnehage (1-5... 14 barn	21 min	1,9 km
Brekka barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min	4,6 km
Gjerdsletta barnehage (1-5 år) 58 barn	9 min	7,4 km

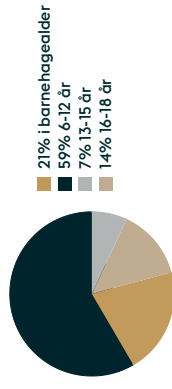
Dagligvare

Coop Extra Sørreisa	8 min	
Rema 1000 Sørreisa	8 min	

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



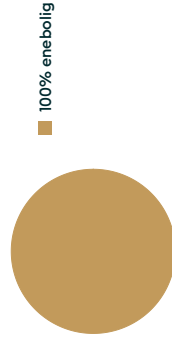
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Sørreisa	8 min
Rema 1000 Sørreisa	8 min

Sivilstand

	Norge
Gift	31%
Ikke gift	52%
Separert	11%
Enke/Enkemann	7%

Boligmasse



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. jun. 2025
Oppdragsnummer
28-0033/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA	Meglerfirma Nordvik Finnsnes
Selgere Atle Hugo Nøstvik, Hege Jorunn Nøstvik, Jeanette Myrstad, Margrete Helene Myrstad, Jøran Johan Nøstvik	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 2. mars 2025	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja. Hulda Alvilde Nøstvik	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 217460 Forsikret i: IF	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Utført mens eid av foreldre med ukjent dato

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Sikringer byttet

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Egen septik tank

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Utstyr er demontert

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, påtegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Skal være tømt men må sjekkes og evt. fjernes/fylles

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 28-0033/25

Tilstandsrapport

Enebolig

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA

SØRREISA kommune

gnr. 34,33,35, bnr. 33,45,30, snr. 0,0,0

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 15.05.2025 Rapportdato: 29.05.2025 Oppdragsnr.: 20058-1513 Referansenummer: QK9174

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS Sertifisert Takstingeniør: Ståle Langseth Vår ref:



midtroms takst
ståle langseth as

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS er lokalisert på Ringveien 14, 9300 Finnsnes i Senja kommune, men tar oppdrag i hele Midt-Troms.

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS tar alle typer oppdrag og er godkjent innen verdi, tilstand, skade og reklamasjon. I tillegg bistår vi med byggeledelse, oppfølging, tredjepartskontroll og forhåndstakst.

Ansatte i firmaet har lang erfaring fra bransjen i forbindelse med ingeniørtjenester, bygge- og prosjektledelse samt sanering og oppbygging.

Midt-Troms Takst- Ståle Langseth AS er i dag en av de markedsledende aktørene i Midt-Troms regionen innen taksering og byggeteknisk bistand.

Firmaet er tilsluttet Norsk Takst som krever at takstingeniørene stiller høye krav til kompetanse, dataverktøy, utdanning og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig

Ståle Langseth

Ståle Langseth
Uavhengig Takstingeniør
stale@mtt.no
484 25 051



midtroms takst
ståle langseth as

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20058-1513

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 3 av 25

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Oppdragsnr.: 20058-1513

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 4 av 25

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Beskrivelse av eiendommen

Boligen har etterslep på vedlikehold.
Av større feil/mangler bør/må våtrom totalrenoveres. Det registreres også jordtrykkskade på grunnmur.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur er pusset og malt.
Vegger er kledd med liggende malt kledning. Vinduer av tre med forseglå og kobla glass. Ytterdør av teak, balkongdør av tre med forseglå glass og til garasje en leddport av tre som er motorstyrt. Sålet takkonstruksjon oppført med sperre av tre. Utvendig er taket tekket med panneblikk. Takrenner, nedløp og beslag av stål.
Mot sør og i deler av boligens fasade er det oppført en terrasse av impregneret virke, og med rekkverk av malt virke.
Terrassen har tilkomst fra stue og terreng.
Boligen har overbygget inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med betong (kjeller), laminat, belegg, fliser og parkett.
Vegger med murpuss (kjeller), malt trepanel, plater som er malt/tapetsert.
Himling med tak-ess plater og plater som er malt/tapetsert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har fliser på gulv og vegger, og himling med tak-ess plater.
Innredet med gulvmontert wc, dusjnise, innredning med servanplate, høyskap, speil og speilskap.
Badet har gulvvarme med elektriske varmekabler, og mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.

Vaskerommet har belegg med oppbrett på gulvet, og vegger med våtromsplater. Himling med malte plater.
Innredet med uttak for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereider og innvendig stoppekran.
Vaskerommet har oppvarming med stråleovn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og normalt med skaplass.
Benkeplate av laminat, og over benkeplate er det montert fliser på vegg.
Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har åpen og skjult elektrisk anlegg. Oppgradert sikringsskap med automatsikringer plassert i gang 1 etc.

Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue. Feieluke er plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Det er montert varmepumpe luft til luft, med innedel plassert i stue.

Boligen har synlige vannrør av kobber, avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 200 liter er plassert på vaskerom, her er også innvendig stoppekran plassert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen består av tre Gnr og Bnr, 5526-34/33 hvor naustet er plassert, 5526-35/30 hvor boligen ligger, og 5526-33/45 som er en utmarksparsell liggende i Skøvelvdalen.

5526-35/30 hvor boligen ligger, ligger på oversiden av Bjørgaveien. Tomta ligger i skrånede terreng og er opparbeidet med plen og biloppstillingsplass som er asfaltert, resten som naturtomt.

5526-34/33 hvor naustet er plassert, ligger på nedsida av Bjørgaveien på ei fylling. Det er opparbeidet tilkomst frem til naustet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	165 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	141 m ²
Totalpris	1 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

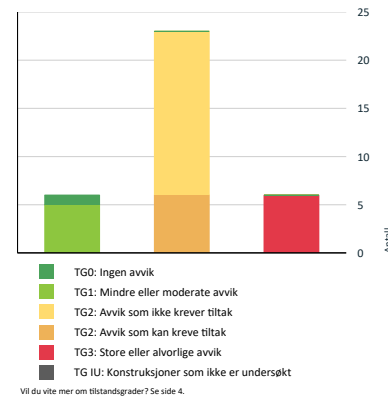
Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES

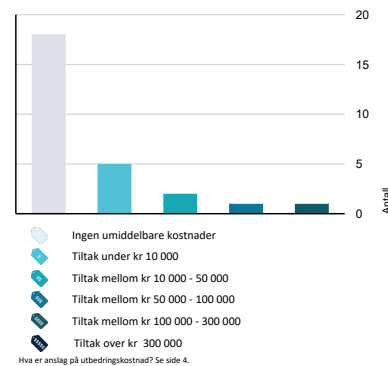


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som naust er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Om kjøper undersøkelsesplikt;
Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn og forstå realitetene i den dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med avhendning av en brukt bolig/eiendom.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstmann med spørsmål om innholdet i rapporten.

Selgers opplysningsplikt;
Det gjøres oppmerksom på selgers ansvar med salg av eiendom iht. "lov om avhendning av fast eiendom". Loven pålegger selger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen selv om hun/han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger har lest gjennom rapport og godkjent denne med alle opplysninger som fremkommer uten kommentarer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TGO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etc. > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TGO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TO 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrenghorhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etg. > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1 etg. > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Antatt byggeår.

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Noe etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med panneblekk.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av stål

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er avvik:

Takstige er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takstige må forlenges eller flyttes slik at feier for sikker tilkomst

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 2 Veggkonstruksjon

Vegger er oppført i bindingsverk etter datidens krav til dimensjonering og isolering. Utvendig er vegger kledd med liggende malt trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledding mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkleddingen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Boligen har salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke montert undertak, dette kan føre til kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nøye med lufting av kaldloft, og montere undertak når taktekket en gang skal byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Vinduer

Boligen har vinduer av tre med forsegla og kobla glass. Vinduer er fra byggeår, 1973, 1980, 1985 og 2020. De eldste vinduene har begrenset/ingen restlevetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TO 1 Dører

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Tilstandsrapport

Isolert ytterdør av teak, og balkongdør av tre med forsegl glass.
Til garasje er det montert en leddport av tre, porten er motorstyrt.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot sør og i deler av boligens fasade er det oppført en terrasse av impregneret virke, og med rekkverk av malt virke. Terrassen har tilkomst fra stue og terreng. Det registreres at flere søyler er skeiv pga. bevegelse i søylefundament.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Registreres at det er merker etter grill (varmen har forkullet overflate på terrassedekket)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skrape/male.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 3 Utvendige trapper

Fra terrassen er det en trapp ned til terreng. Trappa har skjevheter, og mangler rekkverk.

Boligen har overbygget inngangsparti der det er oppført en trapp med repos.

Trappa er oppført av impregneret virke, med rekkverk av malt virke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv med betong (kjeller), laminat, belegg, fliser og parkett. Vegger med murguss (kjeller), malt trepanel, plater som er malt/tapetsert. Himling med tak-ess plater og plater som er malt/tapetsert.

Det registreres at laminat i gang 2. etg. har åpninger i skjøter, ellers ses normal brukslitasje forhold til alder.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong (se punkt om rom under terreng). Etasjeskiller er oppført med trebjelker som er pålagt gulvbord. Det registreres skjevheter og noe knirk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Radon

Boligen er oppført før krav om radonsperre ble innført. (kravet ble innført i TEK 10 den 01.06.2010).

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglpipe som er pusset og malt. Pipa er tilkoblet ildsted i stue. Feieluke er plassert i kjeller. Det registreres at avtrekk fra ventilator på kjøkken føres ut via luftløp i pipe. Dette er ikke tillatt iht. gjeldene forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drønering'

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Tilstandsrapport

Rom under terreng er en risiko konstruksjon, dette gjelder spesielt vegger som er innforet og tilfarergulv. Her ses saltutslag på vegger og gulvoverflater, og man må derfor anta at dette også er tilfelle der vegger er innforet (vaskerom).

Boligen er oppført før det var vanlig å bruke plast som fuktspærre mot grunn. Betongkonstruksjoner som står direkte mot grunn uten fuktspærre, vil aldri være tørre sine omgivelser dvs. jordfuktig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellerulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Innvendige trapper

Mellom 1. etg. og 2. etg. er det oppført en 90° repostrapp av tre, med malte vanger og beleggt trinn. Trappa er bratt og følger ikke dagens krav til opptrinn og inntrinn. Det er montert håndløper på den ene siden i trappeløpet (bør være på begge sider for å forhindre fremtidige fallulykker).

Det er montert en 90° kjellertrapp av tre med beisete vanger, trinn og spiler.

Det registreres liten frihøyde i trappeløp, og noe knirk.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen ting å gjøre med trappeløp uten en relativt omfattende ombygging.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige formpressa dører, slette Gabon dører og malte fyllingsdører. Det registreres noe brukslitasje på de eldste dørene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1 ETG. > BAD

1 TG 3 Generell

Badet har fliser på gulv og vegger, og himling med tak-ess plater. Innredet med gulvmontert wc, dusjnisje, innredning med servantplate, høyskap, speil og speilskap. Badet har gulvvarme med elektriske varmekabler, og mekanisk avtrekk gjennom yttervegg.

Det registreres bom i fliser, dårlige flisfuger, og at sluk ligger inne i dusjnisje. Ved en eventuell lekkasje fra vask eller wc, vil ikke lekkasjevann renne til sluk men ut døråpning. Dette er en svært uheldig løsning. I tillegg er dusjing direkte på fliser en risikokonstruksjon. Endret bruk av badet kan medføre vann/fuktskader på omliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk ligger inne i dusjnisje, dette medfører at lekkasje utenfor dusjnisje ikke kan renne til sluken

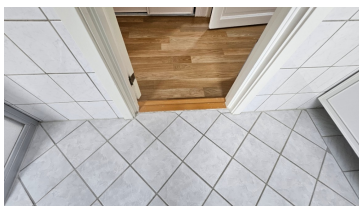


Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Tilstandsrapport



Lekkasjevann vil ha fri vei ut til gangen.

1 ETG. > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført fra kjøkken og inn mot dusjnise. Det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier i veggens befaringsdagen.

KJELLER > VASKEROM

TO 3 Generell

Vaskerommet har belegg med oppbrett på gulvet, og vegger med våtromsplater. Himling med malte plater.
Innredet med uttak for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereider og innvendig stoppekran.
Vaskerommet har oppvarming med stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Fuktskade nede på våtromsplater.



Belegg er skadet.



Kobla vindu fra byggeår.

KJELLER > VASKEROM

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerommet har innforede vegger og belegg på gulvet. Det ses fuktskader nede på våtromsplater, som sannsynligvis skyldes fuktoppptrekk fra grunn (Se punkt om rom under terreng). Man må anta at man vil finne fukt/råteskade hvis man fjerner våtromsplater.

Kostnadsestimat er medtatt i kalkyle for vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1 ETG. > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og normalt med skapplass. Benkeplate av laminat, og over benkeplate er det montert fliser på vegg. Det registreres en mindre fuktskade på benkeskap, ellers normal brukslitasje forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

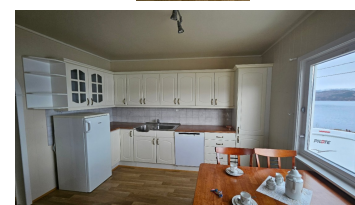
Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ses mindre fuktskade på og i benkeskap.

1 ETG. > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er ført ut via luftløp i pipe, dette er ikke tillatt ihht. gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere å føre avtrekk ut yttervegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Boligen har synlige vannrør av kobber med plastkappe. De eldste rørene er fra byggeår, og har passert mer en halvparten av forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Avløpsrør

Boligen har synlige avløpsrør av plast.

Det registreres at lufting av avløpsanlegg er utført med slurpeventil (som mangler) på vaskerom.

Vurdering av avvik:

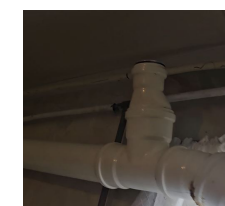
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere slurpeventil.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler slurpeventil.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 200 liter er plassert på vaskerom.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Tilstandsrapport

10.1 Andre installasjoner

Boligen har varmepumpe luft til luft med innedel plassert i stue. Det er ikke kjent om/når det er utført servise på pumpa.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

10.2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har åpen og skjult elektrisk anlegg. Oppgradert sikringskapp med automatsikringer plassert i gang 1 etg.

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

Spørsmål til eier

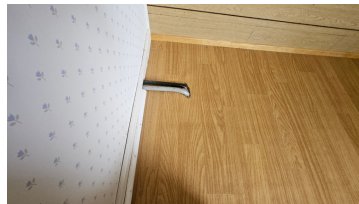
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1961
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
UKjent
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfôr eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag bør anlegget kontrolleres av en fagperson, dette også med tanke på anleggets kapasitet og fremtidig bruk.



På soverom ses inntakskabel, denne bør beskyttes slik at det ikke oppstår fare for støt.

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Tilstandsrapport



Inne i knekott

10.0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brann/røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på ukjent byggegrunn.

10.2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ukjent drenering fra ukjent år, men man kan anta at deler av drenering er fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

10.2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har stripe fundament av betong. Grunnmur oppført med betongstein som utvendig er pusset og malt. I gangen i kjeller ser det ut som om grunnmur er forsterket, inne på bod ses jord press skade på grunnmur. Om/hvis drenering byttes bør det brukes masser som reduserer press på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Jord press skade på grunnmur



De virker som om grunnmur er forsterket

10.2 Forstøtningsmurer

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Tilstandsrapport

Det er oppført to mindre forstøttningsmurer av betongstein og betong. Det registreres at murene har skeivheter som følge av jord press.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Jord press har presset forstøttningsmuren ut i toppen.

1 TO 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånede terreng. På boligens bakside er det lite/ingen fall fra grunnmur. Om/hvis utskifting av drenering bør terrenget justeres slik at det blir fall ut fra grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet privat septiktank vi privat stikkledning av ukjent type. Boligen er tilknyttet felles vannverk via privat stikkledning av plast (PEL).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

1 TO 2 Septiktank

Boligen har en eldre septiktank av betong.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

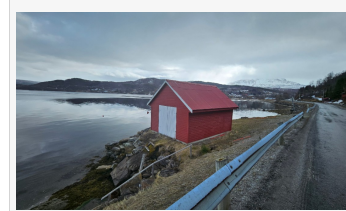
Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

Standard

Lav standard.

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Kommentar

Ukjent byggeår

Beskrivelse

Naustet er fundamentert på betongplate mot telefri grunn.

Vegger er oppført i bindingsverk, utvendig med liggende malt kledning. Mot havet er det montert en dobbel slagport, mot vei/parkering er det montert en vippeport og ei eldre ytterdør. Salet takkonstruksjon oppført med sperrer av tre. Utvendig er taket tekket med bølgeblekk.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
141 m²/141 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, Vindfang, Bad, Kjøkken, Stue, Hobbyrom, Vaskerom, Bod, Garasje

Andre bygg: Naust

Bruksareal andre bygg: 24 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	1 900 000
Kr 2 850 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandsvekkelsler og forskriftsmangler.		
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>		
	Konklusjon markedsverdi	1 900 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Selv om det er et sprik mellom teknisk verdi og salgsverdi vil de siste salg i nærområdet innvirke på prisfastsettelsen. Verdien er vurdert ut fra slett av omsatte eiendommer, kvadratmeterpris for omsatte eiendommer det siste året, samt utført vedlikehold og oppgraderinger de siste årene.

Markedsverdien er ansatt ut fra ovennevnte forutsetninger og skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørgaveien 194 ,9310 SØRREISA 93 m² 1971 3 sov	26-08-2018	1 800 000	1 800 000		1 800 000	19 355
2 Bjørgaveien 177 ,9310 SØRREISA 122 m² 1961 4 sov	04-05-2023	2 050 000	1 975 000		1 975 000	16 189
3 Bjørgaveien 216 ,9310 SØRREISA 130 m² 1964 4 sov	08-09-2021	1 900 000	2 100 000		2 100 000	16 154
4 Furøyveien 113 ,9310 SØRREISA 102 m² 1948 3 sov	14-05-2020	1 650 000	1 625 000		1 625 000	15 931
5 Lysaugveien 26 ,9310 SØRREISA 136 m² 1976 4 sov	18-01-2022	1 900 000	1 950 000		1 950 000	14 338
6 Lysaugveien 38 ,9310 SØRREISA 165 m² 1975 3 sov	21-08-2024	2 500 000	2 230 000		2 230 000	13 515
7 Bakkejordveien 22 ,9310 SØRREISA 156 m² 1960 3 sov	22-04-2024	1 650 000	1 800 000		1 800 000	11 538
8 Bjørgaveien 240 ,9310 SØRREISA 134 m² 1965 5 sov	18-10-2022		1 450 000		1 450 000	10 821

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Beregninger

Årlige kostnader		
Renovasjon	Kr.	5 446
Fele og tilsynsgebyr	Kr.	704
Slamtømmegebyr	Kr.	2 041
Vannavgift	Kr.	7 640
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	16 000
Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelsler og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000
Naust		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelsler og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	120 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 620 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomteekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomteekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
Kommentar		
Verdien av begge tomtene.		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 850 000

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

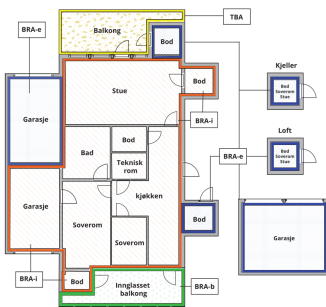
Hva er måleverdig areal?

Areal 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 garasjeplass er ikke måleverdig areal

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

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 åpne 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.

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	41			41		11	52
1 etg.	54			54	21		54
Kjeller	46			46			46
SUM	141				21	11	152
SUM BRA	141						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang/trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
1 etg.	Vindfang, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Hobbyrom		
Kjeller	Gang/trapperom, Vaskerom, Bod, Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	24			24	
SUM	24				
SUM BRA	24				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 20058-1513

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 20 av 25

Arealer

Oppdragsnr.: 20058-1513

Befaringsdato: 15.05.2025

Side: 19 av 25

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	104	37
Naust	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Ståle Langseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	34	33		0	106 m ²	Sørreisa kommune.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Nøstvik Hulda Alvilde

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	33	45		0	145025 m ²	Sørreisa kommune	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Nøstvik Hulda Alvilde

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	35	30		0	725.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørgaveien 132

Hjemmelshaver

Nøstvik Hulda Alvilde

Bjørgaveien 132, 9310 SØRREISA
Gnr 35 - Bnr 30
5526 SØRREISA

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS
Ringvegen 14
9300 FINNSNES



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ved Smørsgård i Sørreisa kommune, ca. 7 km fra Sørreisa sentrum i retning Bjørga og Brøstadbotn. Boligen ligger på oversiden av Bjørgaveien, med utsikt over Sørreisa, Reisa fjorden, Senja og Finnsnes. Området er barnevennlig, og med fine rekreasjonsområder på sjø og land.

Barn og ungdomsskole, barnehage, sykehjem, butikker og kommuneadministrasjon ligger i Sørreisa sentrum. Til Finnsnes er det ca. 25 km, til Bardufoss ca. 28 km og til Brøstadbotn er det ca. 18 km, som gir ett stort nedslagsfelt med tanke på arbeidsplasser.

Adkomstvei

Felles privat avkjøring fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilkoblet felles vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Ihht. Sørreisa kommune;
Planidentifikasjon2017002
Arealbruk Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Arealbrukstatus Nåværende
Beskrivelse NFFF
Områdenavn NFFF

Om tomten

Eiendommen består av tre Gnr og Bnr, 5526-34/33 hvor naustet er plassert, 5526-35/30 hvor boligen ligger, og 5526-33/45 som er en utmarksparsell liggende i Skøelvdalen. 5526-35/30 hvor boligen ligger, ligger på oversiden av Bjørgaveien. Tomta ligger i skrånede terreng og er opparbeidet med plen og biloppstillingsplass som er asfaltert, resten som naturtomt. 5526-34/33 hvor naustet er plassert, ligger på nedside av Bjørgaveien på ei fylling. Det er opparbeidet tilkomst frem til naustet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 26.05.2025 er sjekket.

Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2004	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

ii) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iiii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportens sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

ii) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshylder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QK9174>

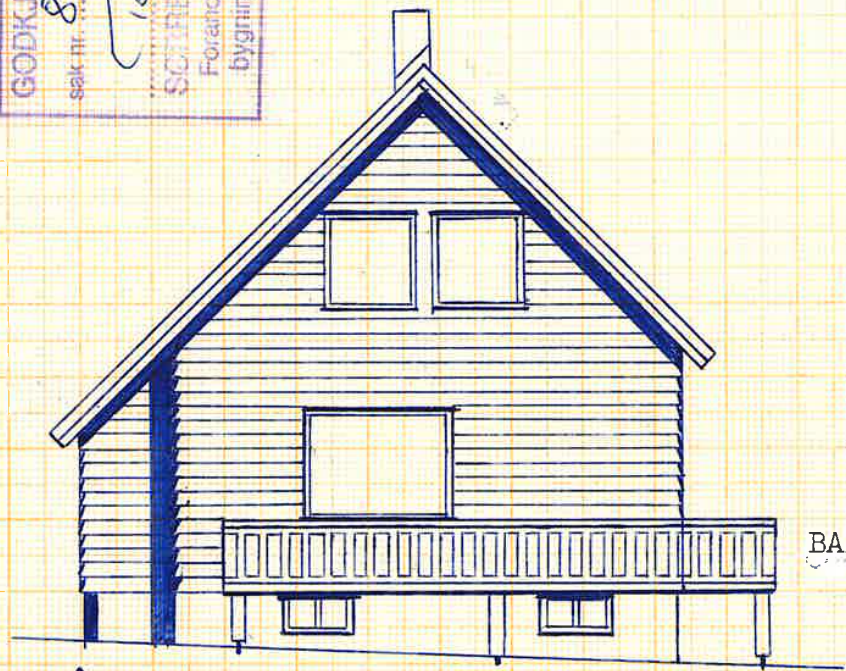
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller frittdhus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SØRREISA KOMP. UNG
TEKNISK ETAT
10. JUNI 1987
J.nr. 624 Sak nr.

GODKJENT M/MERKNADER
sak nr. 87/87 dat. 15.06.87
Torbjørn Sørensen
SØRREISA BYGNINGSRÅD
Forsøringar tilates ikkje uten
bygningrådes godkjenning.

MÅLESTOKK: 1:100

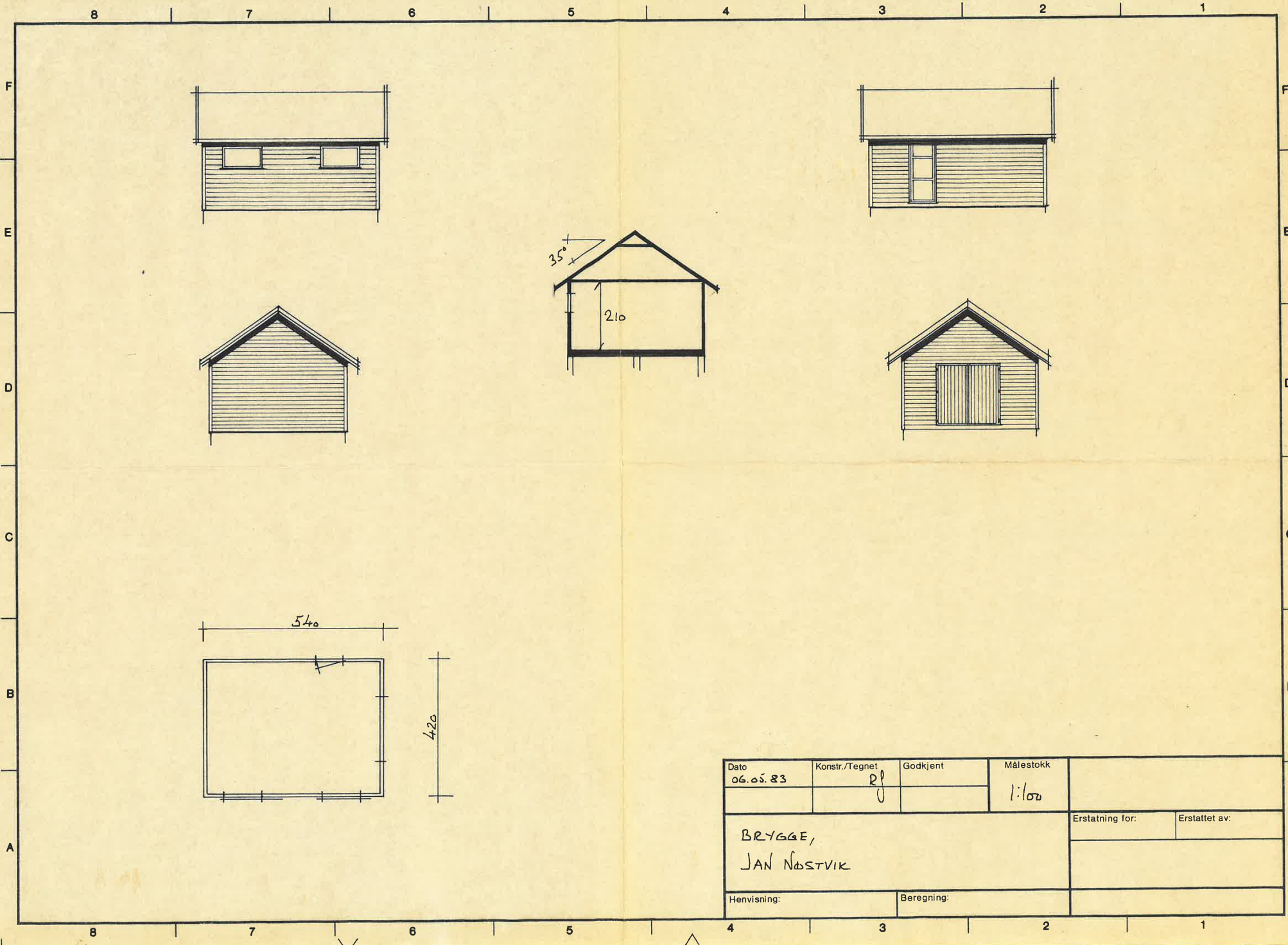


BALKONG 2 M BRED:

5,70 M
I FRA MUR TIL
SKILLEGJERDET

5,30 M
I FRA MUR
TIL SKILLEGJERDET

sett: *Walter Sørensen*
8/6-87



Dato 06.05.83	Konstr./Tegnet Pj	Godkjent	Målestokk 1:100	
BRYGGE, JAN NØSTVIK			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

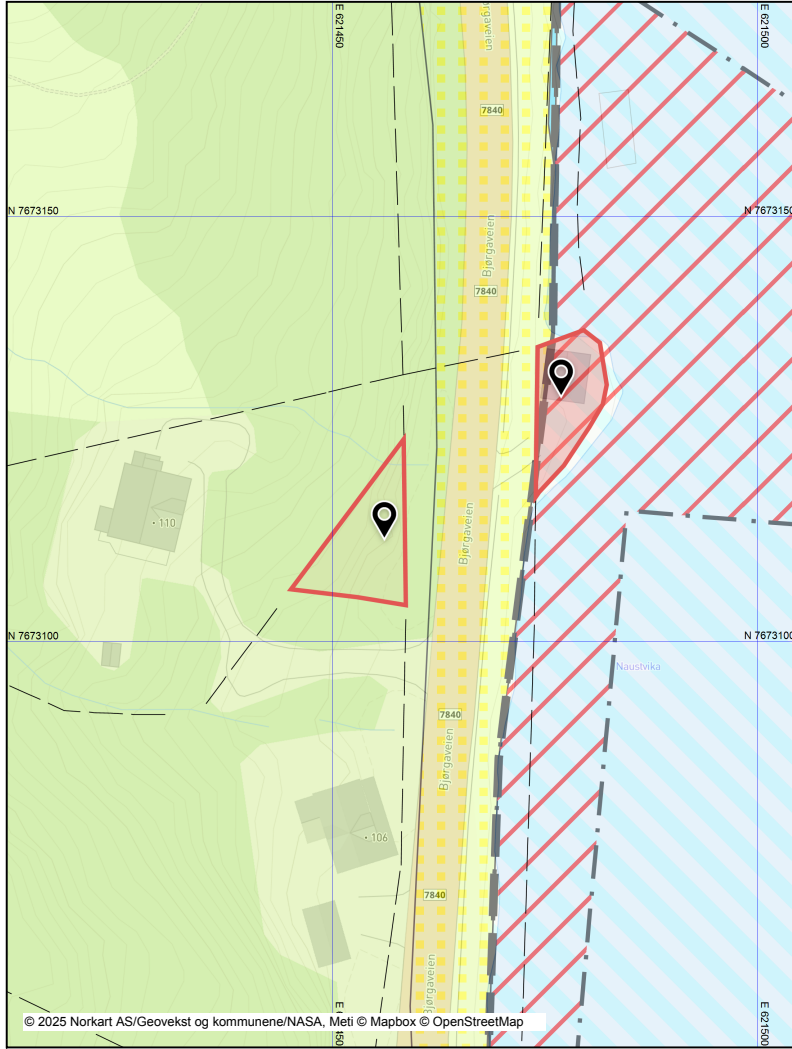


Gnr. 34 bnr 33

Dato: 03.06.2025

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

	Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985
	LNF-område
	LNF-område med spredt boligbygging - nåværende
	LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
	Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Fiske - nåværende
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Eiendomsinformasjon
	Eiendomsgrænse
	Eiendomsteig

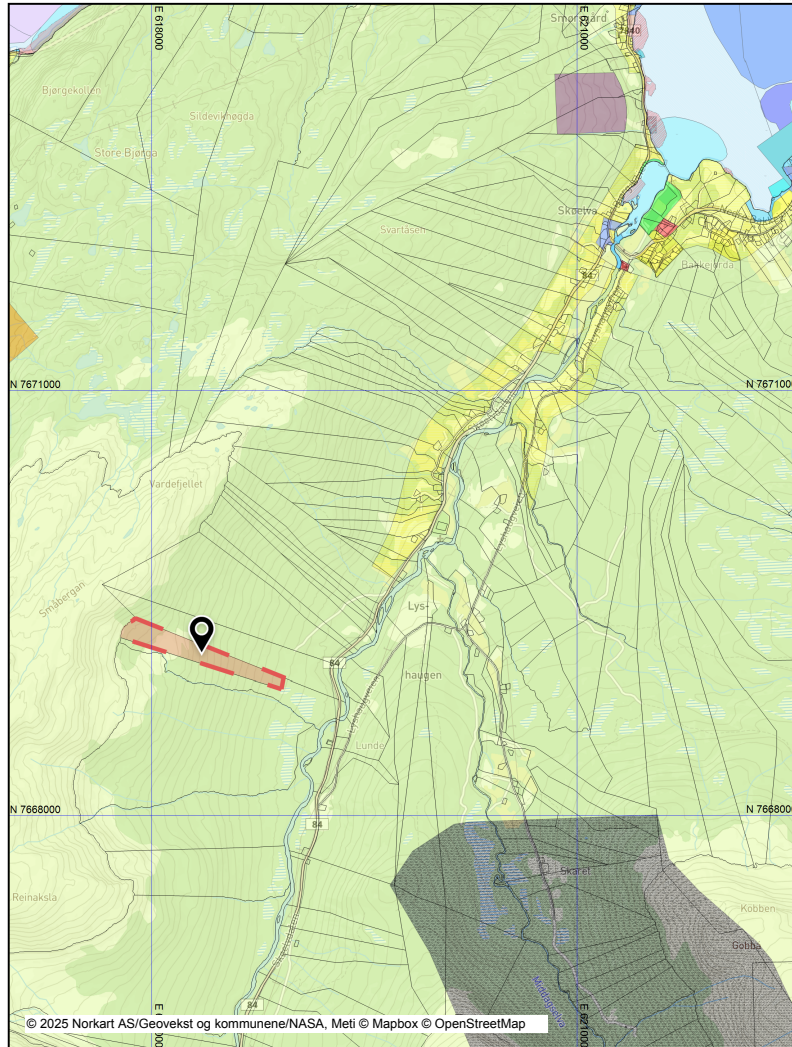


Gnr. 33 bnr. 45

Dato: 03.06.2025

Målestokk: 1:30000

Koordinatsystem: UTM 33N



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.

Tegnforklaring

	Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985
	Boligområde - nåværende
	Forretning - nåværende
	Industri - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Offentlige bygninger - nåværende
	Friområde - nåværende
	Annet byggeområde - nåværende
	LNF-område
	LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende
	Områder for råstoffutvinning - nåværende
	Båndlegging etter annet lovverk - nåværende
	LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmåls
	Fritids- og turistformål - nåværende
	Havn i sjø - nåværende
	Småbåthavn - nåværende
	Fiske - nåværende
	Fiske - fremtidig
	Akvakultur - nåværende
	Naturområde vann - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Friluftsområde - fremtidig
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensnng
	Grense for arealformål
	Farled - nåværende
	Påskrift områdenavn
Eiendomsinformasjon	
	Eiendoms grense
	Eiendomsteig



Gnr. 35 bnr. 30

Dato: 03.06.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 33N



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.

Tegnforklaring

	Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985
	LNF-område
	LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende
	Områder for råstoffutvinning - nåværende
	LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
	Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Småbåthavn - nåværende
	Fiske - nåværende
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Abc Påskriftområdenavn
	Eiendomsinformasjon
	Eiendoms grense
	Eiendomsteig

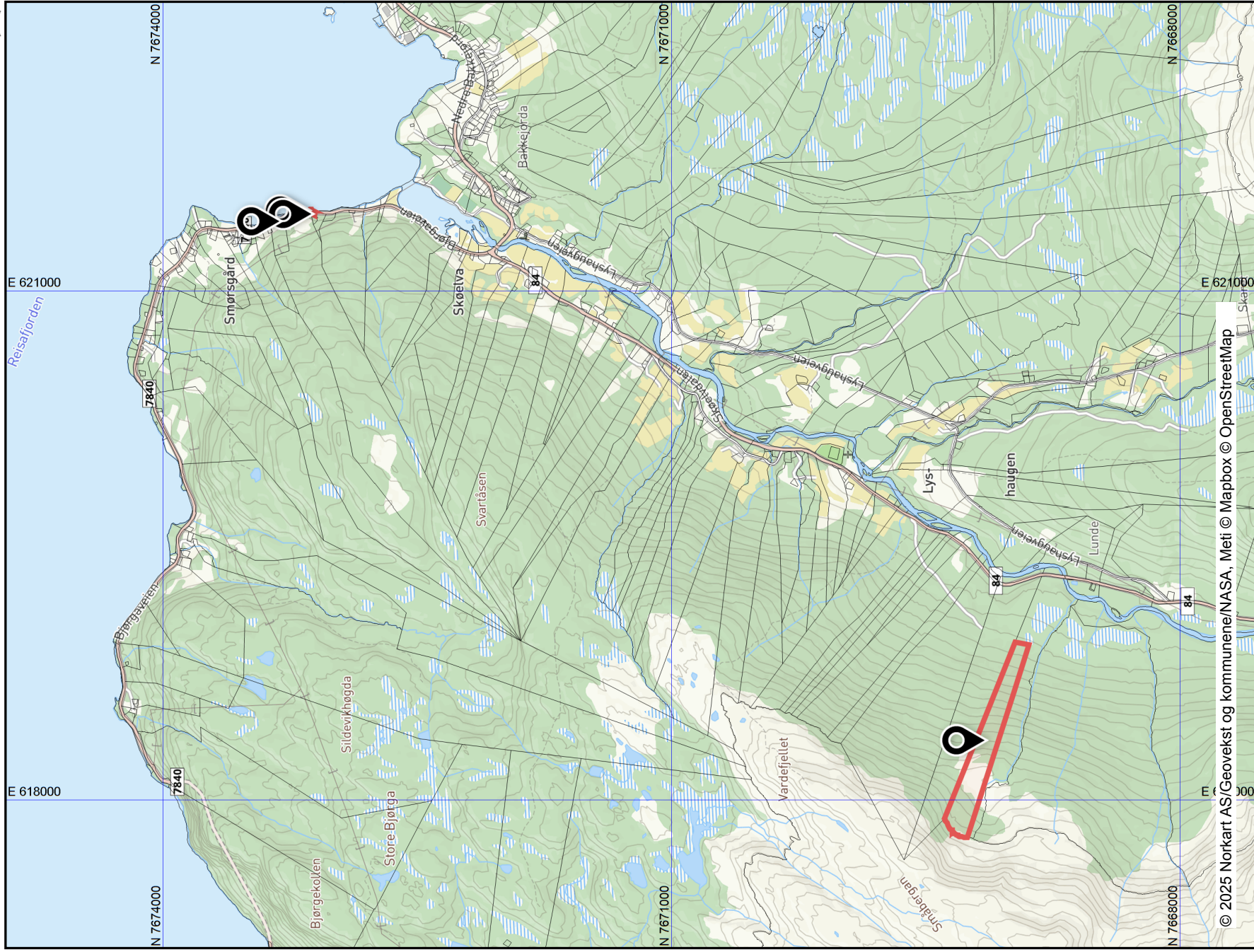


Oversiktskart gbnr. 33/45, 34/33 og 35/30

Dato: 03.06.2025

Målestokk: 1:30000

Koordinatsystem: UTM 33N



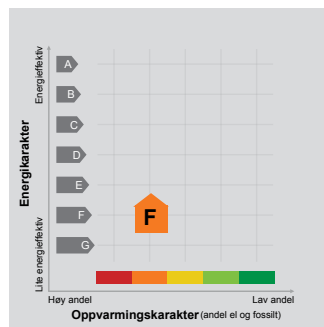
© 2025 Norkart AS/Geoekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

ENERGIATTEST



Adresse	Bjergaveien 132
Postnummer	9310
Sted	SØRREISA
Kommunenavn	Sørreisa
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	141036262
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130696
Dato	04.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket


Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	141
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 FINNSNES

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi i Nordvik kjenner Midt-Troms og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

938 13 008



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/en/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

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

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørgaveien 132 9310 SØRREISA

Betegnelse: Gnr 35, bnr 30 (ideell andel 1/1) / Gnr 34, bnr 33 (ideell andel 1/1) / Gnr 33, bnr 45 (ideell andel 1/1) i Sørreisa kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansierungsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



