



Velkommen til

Bonhaugveien 63
9310 Sørreisa

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bonhaugveien 63
9310 Sørreisa

Innholdsrik enebolig med utsikt over Sørreisa | Stor veranda og integrert garasje | Moderne kjøkken og peis i stuen

En innholdsrik enebolig med stor tomt, flott utsikt og en romslig veranda. Denne boligen ligger høyt og fritt til på et høydedrag i et etablert og familievennlig nabolag i Sørreisa, på en stor eiertomt på ca. 1,6 mål. Her bor du med nærhet til skog og mark, butikker og offentlig transport. Hovedetasjen har en åpen og sosial planløsning mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har glatte fronter og laminatbenkeplate. Stuen har en peis med innsats for varme og hygge, og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og rammer inn utsikten. Fra stuen er det utgang til en svært romslig veranda. Boligen er innholdsrik med blant annet to flislagte bad, separat vaskerom og integrert garasje med god lagringsplass. Det er vannbåren varme i store deler av boligen, og det er utført jevnlig vedlikehold med blant annet nytt tak i 2018.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 400 000
Omkostninger	kr	111 090
Totalpris inkl. omk.	kr	4 511 090
BRA/BRA-i		274 m² / 268 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eier
Byggeår		1981
Tomt		1 656 m² eiet tomt
Energimerke		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis. Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Bonhaugveien 63, 9310 Sørreisa

Registerbetegnelse
Gnr. 26, Bnr. 273, Sørreisa kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 400 000,-
Omkostninger	kr	111 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 511 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 527 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 110 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-.

Sum omkostninger kr 111 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 23 286,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/branntilsyn. Det er ikke eiendomsskatt i denne kommunen, men det er vedtatt innført i 2027. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Areal
BRA - i: 268 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 274 m²
TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Enebolig
Underetasje: 144 m²,
1: 130 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har en integrert garasje i underetasjen og parkering på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 656 m² på eiet tomt.
Eiet tomt. Iht. matrikkelrapport datert 19.06.2026 av Sørreisa kommune.

Eiendommen ligger på et høydedrag og tomten er opparbeidet med en stor plen og noe beplantning. Et mindre areal på østsiden av eiendommen er regulert til friområde.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er av ukjent type. Det er ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Terrengforhold:
Eiendommen ligger på et høydedrag.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Byggeår
1981 ifølge kommunen. Ukjent oppføringsår for tilbygget utebod.

Innhold
Eneboligen går over to plan og består av følgende rom:

Underetasje
BRA-i 144 m²: Vindfang, gang, stue, teknisk rom, bod, garasje, bad, gang 2, soverom, soverom 2, bod 2, bod 3, vaskerom.

Etasjehøyden i underetasjen er ca 2,3m. Normal etasjehøyde i boliger er 2,4m.

1. etasje
BRA-i 124 m²: Stue, kjøkken, soverom, gang, soverom 2, bod, bad.
BRA-e 6 m²: Utebod.

Det er direkte adkomst fra stuen i 1. etasje til en veranda med et totalt areal (TBA) på ca. 60 m².

Etasjehøyden i underetasjen er målt til ca. 2,3 meter, mens normal etasjehøyde i boliger er 2,4 meter. Arealene er vanskelige å måle nøyaktig på grunn av rommenes utforming og et svært stort antall vinkler, innhuker og utstikk, spesielt i underetasjen. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 02.06.1980.

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder:
- Stue etablert i hall i underetasje.
- Bad etablert i wc-rom og deler av bod (delvis søknadspliktig).
- Badstu og deler av vaskerom omgjort til bod (søknadspliktig).
- Arbeidsrom i 1. etasje benyttet som soverom.
- Balkong i front utvidet utover det tegninger viser (søknadspliktig).
- Bygget trapp fra terrasse til terreng.
- Etablert utebod under takoverbygg på veranda (søknadspliktig).

- Satt inn ytterdør ved siden av garasjeport (søknadspliktig).

Endring av tilleggsdel til hoveddel, samt fasadeendring, er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Eneboligen er fra 1981 og har et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og kjøkkenøy. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer, platetopp og vinskap. Vannstoppsystem og komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad underetasje:
Badet har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett og innredning med servant. Det er opplegg for vaskemaskin. Vannbåren gulvvarme. Badet ble pusset opp i 2009. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom underetasje:
Vaskerommet har belegg på gulvet og malte plater på veggen. Rommet inneholder skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad 1. etasje:
Badet har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, bidè og innredning med duoservant. Elektriske varmekabler i gulvet. Badet ble pusset opp i 2010. Badet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett og belegg.
Vegger: Trepanel og malte plater.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I underetasjen er etasjeskillet av betong mot grunnen.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe, oljefyr og peis med innsats. Sotluken er i teknisk rom.

Innvendige dører:
Boligen har malte glatte innvendige dører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Hovedstoppekranen er en spindelventil fra byggeår.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk periodevis avtrekk fra kjøkken og bad. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badene og vaskerommet har naturlig ventilasjon; vaskerommet har i tillegg en klaffeventil i vegg.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget har skjult installasjon med automatsikrede kurser. Sikringsskapet er skiftet.

Branntekniske forhold:
Det er ikke registrert avvik.

Lagring:
Boligen har bod i underetasjen, ytterligere boder i underetasjen, bod i 1. etasje samt integrert garasje i underetasjen. Det er også en utebod under takoverbygget i 1. etasje.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekran er påvist, men fungerer ikke tilfredsstillende. Stoppekranen er en spindelventil fra byggeår.

- Våtrom Underetasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Rørgjennomføringer er ikke fuget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom Underetasje Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg som ikke vurderes å tåle vannbelastning på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser. Det er ikke tettesjikt på veggene. Sluket er av eldre type. Det er gjort fuktsøk uten negative fuktindikasjoner.

- Våtrom 1. etasje Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Rørgjennomføringer er ikke fuget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Undertaket er den opprinnelige taktekkingen av shingel montert på taktro av sponplater, fra byggeår. Taket ble i 2018 omlagt med metallplater. Endret tekketype medfører økt temperaturbelastning og raskere temperaturvariasjoner sammenlignet med opprinnelig løsning. Konstruksjonen er avhengig av velfungerende lufting for å unngå kondensdannelse. Påviste skader i taktro har sitt opphav fra før tekkingen ble skiftet. Fuktmålinger under befaringen viser ingen skadelige fuktverdier, men på bakgrunn av alder og materialvalg foreligger det risiko for skjult fuktopptak og nedbrytning i undertak og taktro.

- Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjonen. Det er værslitt og oppsprukket trevirke og trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen. Ved takfot over stuen er det observert skader i taktro som følge av fuktpåvirkning. Skadene har oppstått før taktekkingen ble skiftet.

- Utvendig - Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet og åpning mellom dørblad og dørkarm, noe som kan gi kald trekk. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er utetthet mellom ytterdøren og karmen. Balkongdørene i stuen og på soverommet har værsliitasje og fuktmerker i nedkant av brystningspanelet.

- Utvendig - Veranda: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt og membran. Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet i 1. etasje i stue og kjøkken.

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan svekkelser plutselig oppstå.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentralen er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Utvendig tetting og fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført drenering.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Tomteforhold - Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, med muligheter for større vannansamlinger.

- Tomteforhold - Oljetank: På bakgrunn av oljetankens alder anbefales kontroll av tanken for å avdekke eventuelle svekkelser eller lekkasjer. Oljetanken er en glassfiber tank på ca. 3 000 liter fra 1981, nedgravd under plen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Innvendig - Rom Under Terreng: Hulltaking er ikke foretatt siden det er skjulte rør i veggene til vannbåren varme og radiatorer. Det er gjennomført søk etter rør med egnet verktøy samt ved bruk av sannsynlighetsberegning, men det er ikke mulig å avdekke områder hvor det med sikkerhet ikke er skjulte trykksatte varmevannrør. Ut fra boligens alder og at dreneringen er fra byggeår kan det ikke utelukkes at det er byggefeil ved bruk av dampsperre og redusert effekt av dreneringen.

- Våtrom Underetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at stoppekranen er en spindelventil som sitter fast. Det er skjult rørinstallasjon i flere vegger i dette våtrommet og det er ikke mulig med sikkerhet å fastslå hvor rørføringene er. Ut fra

våtrommets alder og de avvikene som allerede er beskrevet for rommet kan det ikke utelukkes at det avdekkes fuktmerker og skader i skjulte deler av konstruksjonen når denne åpnes.

- Våtrom Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at stoppekranen er en spindelventil som sitter fast. Det er skjult rørinstallasjon i flere vegger i dette våtrommet og det er ikke mulig med sikkerhet å fastslå hvor rørføringene er. Ut fra våtrommets alder og de avvikene som allerede er beskrevet for rommet kan det ikke utelukkes at det avdekkes fuktmerker og skader i skjulte deler av konstruksjonen når denne åpnes.

- Våtrom 1. etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at stoppekranen er en spindelventil som sitter fast. Det er skjult rørinstallasjon i flere vegger i dette våtrommet og det er ikke mulig med sikkerhet å fastslå hvor rørføringene er. Ut fra våtrommets alder og de avvikene som allerede er beskrevet for rommet kan det ikke utelukkes at det avdekkes fuktmerker og skader i skjulte deler av konstruksjonen når denne åpnes.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Ufaglært arbeid: Baderomsinnredning ble byttet i 2019. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet.

Pkt. 5: Faglært arbeid: Alsvågsplater ble montert på tak i 2018, med nytt pipe- og avtrekksbeslag samt nye takrenner.

Pkt. 6: Det er to vinduer på kjøkken/spisestue med kondens. Vindu på hovedsoverom er skadet og bør byttes. Ufaglært arbeid: Midlertidig utbedring av vindu på hovedsoverom ble utført i 2025 for å unngå ytterligere skade.

Pkt. 8: Tidligere eier meldte om en sprekk ved garasjeporten vinteren 1982. Sprekken er synlig, men har ikke endret seg etter dette. Ufaglært arbeid: Tidligere eier utførte graving og isolering foran garasjeporten i 1982. Det skal ha vært bevegelse i søylen mellom garasjeporten og døra som forårsaket sprekken.

Pkt. 10: Brudd på vannutkasterkran som frøs før den ble stengt. Vannet rant ned gjennom lecamuren og inn på gulv i kjellerbod ved vaskerommet. Ufaglært arbeid: Veggen ble åpnet og byggtørker satt på i 4 uker i 2012, deretter ble gulvvarmen satt på i begge rom.

Pkt. 13: Oppdaget skjeggkre/sølvkre på fyrrom. Ufaglært arbeid: Feller ble satt opp i 2024. Ikke observert i ettertid.

Pkt. 17: Faglært arbeid: Utbedring og vedlikehold av sentralfyr. 10.12.2023: Service av fyrkjele, ny oljebrenner, oljepumpe og slanger, nye filter og rens av system. 22.01.2025: Bytte av sirkulasjonspumpe. 03.10.2025: Repsett shunt.

Pkt. 18: Faglært arbeid: Utbedring og vedlikehold av sentralfyr i 2025. 10.12.2023: Service av fyrkjele, ny oljebrenner, oljepumpe og slanger, nye filter og rens av system. 22.01.2025: Bytte av sirkulasjonspumpe. 03.10.2025: Repsett shunt.

Pkt. 21: 3000 liter glassfiber oljetank under plen. Det er ikke kjent om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende.

Pkt. 23: Faglært arbeid: Utskiftning av sikringsskap samt nye kurser til kjøkken, ettermontering av lys og elektriske installasjoner i 2019.

Pkt. 24: Avtale datert 04.01.1995 vedrørende mulig endring av bruken av eiendommen eller området rundt. Se vedlegg.

Pkt. 39: Feil på oppvaskmaskin. Faglært arbeid: Bytte av vannpumpe i 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taktekkingen er av metallplater fra 2018. Undertaket er den opprinnelige taktekkingen av shingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløpsrør er av metall. Takrenner og nedløpsrør er fra 2018.

Veggkonstruksjon:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har i hovedsak tømmermannskledning, under vinduer er det liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør og tre malte balkongdører i tre.

Balkonger/terrasser:
Verandaen har et areal på 60 m². Veranda er bygget med betongdekke over garasjen. Resten av veranda er bygget som trekonstruksjon opplagret på søyler og dragere. Rekkverket er av malt trekvalitet.

Beliggenhet
Eiendommen ligger høyt og fritt på Bonhaugen, med en vidstrakt utsikt over Sørreisa sentrum og fjorden. Den store tomten gir en følelse av privatliv og god plass, med landskapet og skogen som nærmeste nabo. Her bor man i et etablert boligområde som hovedsakelig består av eneboliger, skjermet fra støy og gjennomgangstrafikk.

Hverdagslogistikken er enkel med gang- og sykkelavstand til både Sørreisa barne- og ungdomsskole. Flere barnehager, inkludert Brekka barnehage, ligger også i nærheten. En kort kjøretur ned til sentrum gir tilgang til dagligvarebutikker, apotek og andre servicetilbud.

Området byr på rike muligheter for friluftsliv og aktivitet. Turterrenget starter like utenfor døren, og det er kort vei til idrettsanlegg som Sørreisa stadion og aktivitetshallen ved sentralskolen. For de som reiser, ligger Bardufoss lufthavn kun 25 minutters kjøring unna.

Adkomst
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligen har ferdigattest datert 05.06.1981 for nybygg bolig. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke dokumentasjon på uteboden. Oppføring av tilbygg under 15 kvm BRA som ikke benyttes til beboelse er i utgangspunktet ikke søknadspliktig, men med meldeplikt. Enkelte forhold som plassering, høyde, utnyttelsesgrad av tomt, reguleringsplan mm. kan utløse søknadsplikt. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Sentralfyr med bio-olje/elektrisk kolbe, vannbåren varme og vedfyring. Det er vannbåren radiatorvarme i første etasje og vannbåren gulvvarme i flere gulv i underetasjen, blant annet på badet. Badet i første etasje har i tillegg elektriske varmekabler i gulvet. Det er installert peis med innsats i stuen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Det er registrert nedgravd oljetank på eiendommen. 3000 liter glassfiber oljetank under plen.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Energimerking
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Internett- og tv-leverandør
Det finnes flere tilbydere i området. Megler har ikke undersøkt disse. Kjøper må selv inngå eventuelle abonnement og dekke tilhørende kostnader.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen. Enheten kan fritt leies ut i sin helhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon

vedrørende radon se www.dsa.no.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan Sørstraumen Vest - Brekka (plan-ID 1982001), vedtatt 10.06.1982. Et mindre areal på østsiden av eiendommen er regulert til friområde. For arealet regulert til friområde kan bygningsrådet tillate oppføring av bygninger eller andre bygningsmessige tiltak som har naturlig tilknytning til bruken av området.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 731 767,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 927 069,-.




AEG
AEG







Fasade



Drone



Stue



Stue

Plantegning



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

Plantegninger

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert

dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Eier
Frank Daniel Ellingsen og Andreas N Hobbelstad

Heftelser og servitutter
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 59 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 13 990,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 30-06-2026 av Anders Killie Solli i Bratakst AS.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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. 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.

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. 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 1m².

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 30.06.2026
Selgers egenerklæring, datert 13.06.2026
Bygningstegninger, datert 02.06.1980
Ferdigattest, datert 05.06.1981
Matrikkelrapport, datert 19.06.2026
Grunnkart, datert 19.06.2026
Reguleringsplan, datert 19.06.2026
Reguleringsbestemmelser
Midlertidig forretning, datert 16.06.1980
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler
Telefon: 928 99 747
Epost: ruben.olsen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Finnsnes
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Ringveien 49, 9300 Finnsnes
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø

BONHAUGVEIEN 63

Nabolaget Sørstraumen - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgveien Linje 120, 303, 325	**7 min** 0.6 km
Bardufoss lufthavn	**24 min**

SKOLER

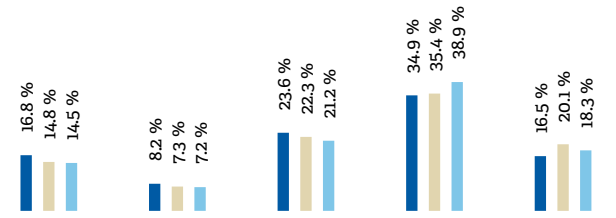
Sørreisa ungdomsskole (8-10 kl.) 126 elever, 11 klasser	**14 min** 1.2 km
Sørreisa barneskole (1-7 kl.) 260 elever, 21 klasser	**14 min** 1.2 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	**17 min** 15.5 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	**22 min** 19.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sørreisa Hotel	**9 min**
Sørreisa kommune Torg	**10 min**

> «Skøelv er et fantastisk sted, mellom høyreiste fjell og fine fjorder.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sørstraumen	707	332
Sørreisa	1 888	956
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Brekka barnehage (1-5 år) 58 barn	**8 min** 0.7 km
Gjerdsletta barnehage (1-5 år) 62 barn	**3 min** 2.1 km
Bjørkli private barnehage (0-4 år) 11 barn	**6 min** 4.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sørreisa PostNord	**12 min** 1.1 km
Coop Extra Sørreisa Post i butikk, PostNord	**14 min** 1.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100

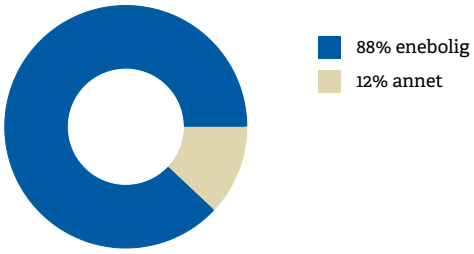
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Sørreisa stadion Fotball	**10 min** 0.9 km
Sørreisa sentralskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	**14 min** 1.2 km
Feel24 Sørreisa	**10 min**
Sørreisa Tøy & Bøy	**12 min**

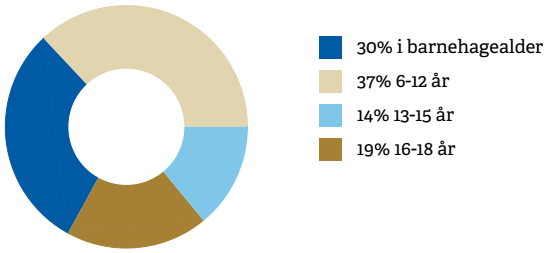
BOLIGMASSE



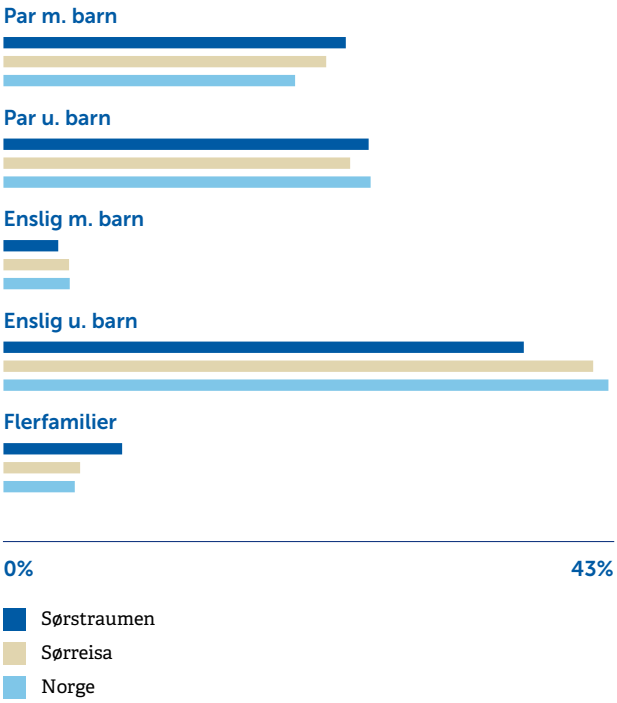
VARER/TJENESTER

Kvistad Senter	**21 min**
Apotek 1 Sørreisa	**3 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



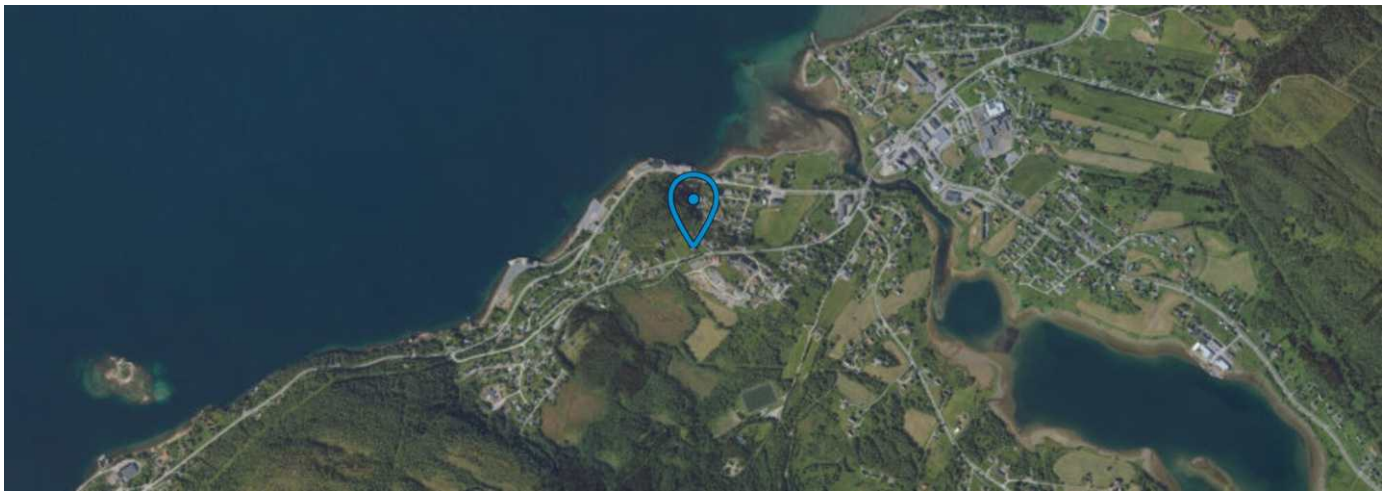
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**29%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
SØRREISA kommune
gnr. 26, bnr. 273

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2185 **Eiendomsverdi ref nr:** VO9842

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Killie Solli

BRATAKST
SETTER PRIS PÅ DINE VERDIER

D
ENERGIMERKE

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på www.bratakst.no, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av metallplater fra 2018. Undertaket er den opprinnelige taktekkingen av shingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Takrenner og nedløpsrør er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har i hovedsak tømmermannskledning, under vinduer er det liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør og tre malte balkongdører i tre.
Veranda er bygget med betongdekke over garasjen. Resten av veranda er bygget som trekonstruksjon opplagret på søyler og dragere. Rekkverket er av malt trekvalitet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater har tidsmessige materialer og fargevalg. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I inderetasjen er etasjeskillet av betong mot grunnen.
Boligen har elementpipe, oljefyr og peis med innsats. Sotluken er i teknisk rom.
Gulvet har belegg. Veggene har plater.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet i underetasjen har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin. Tidligere salgsoppgave opplyser at rommet er pusset opp i 2009.

Vaskerom i underetasjen med belegg på gulvet og malte plater på veggen. Rommet inneholder skyllekar og opplegg for vaskemasin.

Badet i 1. etasje har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, bidè og innredning med duoservant. Tidligere salgsoppgave opplyser at badet er pusset opp i 2010.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer, platetopp, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk periodevis avtrekk fra kjøkken og bad.
Boligen har oljefyr med brenner og el-kolbe. I følge egenerklæringen er "Utbedring/vedlikehold av sentralfyr. 10.12.2023 Service av fyrkjele, ny oljebrenner, oljepumpe og slanger. Nye filter og rens av system.
22.01.2025 Bytte av sirkulasjonspumpe.
03.10.2025 Repsett shunt.
Arbeidene er utført av Bjørkli Rør og takst AS
Boligen har vannbåren radiatorvarme i 1. etasjen. I underetasjen er det vannbåren varme i flere gulv.
Det elektsriske anlegget har skjult installasjon med automatsikrede kurser. Sikringsskapet er skiftet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår.
Som referanseår settes byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Eiendommen ligger på et høydedrag.
Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1981. Hjemmelshaver opplyser at tanken er ca 3.000liter. Anlegget er i dag i bruk med bio-olje.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	274 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	274 m²
Totalpris	4 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	9 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

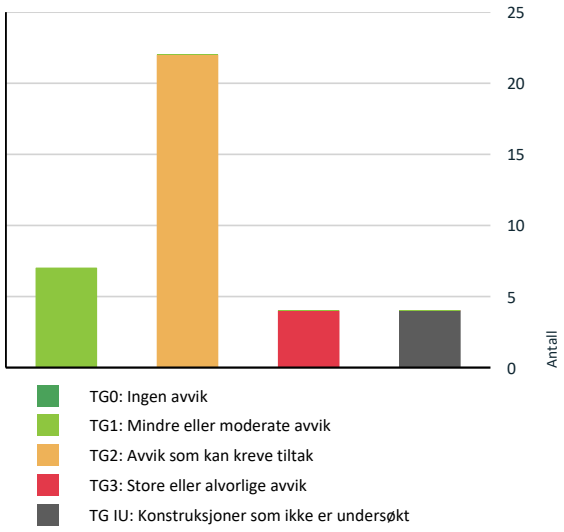
Det er bygget utebod under takoverbygget. Denne er ikke byggemeldt.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

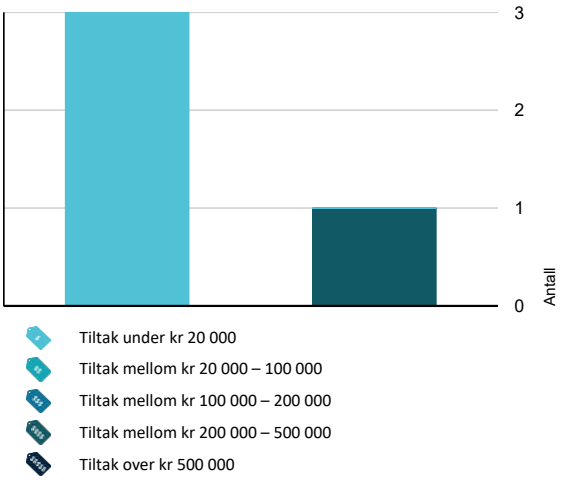
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringer er ikke fuget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser.

Det er ikke tettesjikt på veggene.
Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuktsøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Fallforhold på gulvet er ikke vurdert. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringer er ikke fuget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt siden det er skjulte rør i veggene til vannbårenvarme og radiatorer. Det er gjennomført søk etter rør med egnet verktøy samt ved bruk av sannsynlighetsberegning. Vi klarer ikke å avdekke områder hvor vi med sikkerhet kan si at det ikke er skjulte trykksatte varmevannrør. Vår vurdering er derfor at risikoen for å påføre bygningen og tekniske installasjoner skader er større enn muligheten for å avdekke skader som ikke kan sannsynliggjøres på annen måte.

Ut fra år erfaring med boliger oppført i dette tidsrommet samt at dreneringen er fra byggeår kan det ikke utelukkes at det er både byggefeil ved bruk av dampsperre og redusert effekt av dreneringen.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Undertak består av shingel montert på taktro av sponplater. Undertaket og taktro er fra byggeår, noe som vil si at mer enn halvparten av shingelens funksjonstid er oppbrukt. Taket er i 2018 omlagt med metallplater. Endret tekketype medfører økt temperaturbelastning og raskere temperaturvariasjoner sammenlignet med opprinnelig løsning. Konstruksjonen er avhengig av velfungerende lufting for å unngå kondensdannelse. De synlige skader som er påvist har sitt opphav fra før tekkingen ble skiftet. (se punkt for takkonstruksjon) Våre fuktmålinger under befaringen viser ingen skadelige fuktverdier, men på bakgrunn av alder og materialvalg foreligger det risiko for skjult fuktopptak og nedbrytning i undertak og taktro. Forholdet vurderes som konstruksjonsmessig risikoutsatt.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved takfot over stuen er det observert skader i taktro som følge av fuktpåvirkning. Skadene har oppstått før taktekkingen ble skiftet. På grunn av løsningen med opprinnelig taktekking benyttet som undertak, anbefales det å overvåke områdene med fuktskader på taktroen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er utetthet mellom ytterdøren og karmen.
Balkongdørene i stuen og på soverommet har værsliitasje og fuktmerker i nedkant av brystningspanelet.

Utvendig > Veranda Gå til side

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planhetsmålingene er gjort i 1. etasje i stue og kjøkken.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side
Det er avvik:

På bakgrunn av oljetankens alder anbefales kontroll av tanken for å avdekke eventuelle svekkelser eller lekkasjer.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Platene er montert ujevnt med trappinger og dårlig fuging.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Boligens energimerking



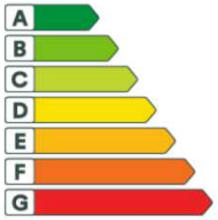
Beskrivelse

Denne rapporten er basert på forenklet registrering og typiske standardverdier der nøyaktige data ikke er tatt med, og gir derfor kun en overordnet indikasjon på boligens energieffektivitet. For et mer presist og detaljert energimerke anbefales en utvidet rapport med grundigere datagrunnlag.

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av metallplater fra 2018. Undertaket er den opprinnelige taktekkingen av shingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Undertak består av shingel montert på taktro av sponplater. Undertaket og taktro er fra byggeår, noe som vil si at mer enn halvparten av shingelens funksjonstid er oppbrukt. Taket er i 2018 omlagt med metallplater. Endret tekketype medfører økt temperaturbelastning og raskere temperaturvariasjoner sammenlignet med opprinnelig løsning. Konstruksjonen er avhengig av velfungerende lufting for å unngå kondensdannelse. De synlige skader som er påvist har sitt opphav fra før tekkingen ble skiftet. (se punkt for takkonstruksjon) Våre fuktmålinger under befaringen viser ingen skadelige fuktverdier, men på bakgrunn av alder og materialvalg foreligger det risiko for skjult fuktopptak og nedbrytning i undertak og taktro. Forholdet vurderes som konstruksjonsmessig risikoutsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere ytterligere undersøkelser av undertak og taktro for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Tiltak for å forbedre lufting bør vurderes for å redusere risiko for kondens og fuktskader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjult fuktopptak, nedbrytning av materialer og fremtidige skader på takkonstruksjonen.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør er av metall.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har i hovedsak tømmermannskledning, under vinduer er det liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre fuktinntrengning og skader i den underliggende konstruksjonen.
Det anbefales å montere musebånd eller museklosser i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen, noe som kan føre til ytterligere skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved takfot over stuen er det observert skader i taktro som følge av fuktpåvirkning. Skadene har oppstått før taktekkingen ble skiftet. På grunn av løsningen med opprinnelig taktekking benyttet som undertak, anbefales det å overvåke områdene med fuktskader på taktroen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadede områder i taktroen bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling av fuktskader og redusere risikoen for svekkelse av taktro.
Overvåk områdene jevnlig for å oppdage eventuelle nye skader tidlig.



Eksempel på skade i taktro.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet. Slitte karmer og sprekker i treverket bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader. Kondensering på innsiden av glassene kan føre til råte og skade på omkringliggende konstruksjon, og det bør vurderes tiltak for bedre ventilasjon eller utskifting av vinduer ved behov.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og tre malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er utetthet mellom ytterdøren og karmen.
Balkongdørene i stuen og på soverommet har værsliitasje og fuktmerker i nedkant av brystningspanelet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av utettheter mellom ytterdør og karm for å hindre varmetap og trekk.

Balkongdørene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å forhindre videre værsliitasje og fuktskader, da dette kan føre til redusert levetid og økt risiko for råte i treverket.

TG 2 Veranda

Beskrivelse

Veranda er bygget med betongdekke over garasjen. Resten av veranda er bygget som trekonstruksjon opplagret på søyler og dragere. Rekkverket er av malt trekvalitet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og veranda for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen, samt vurderes utskifting eller oppgradering av tettesjikt/membran da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende beslag og aldrende membran er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på tilstøtende bygningsdeler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater har tidsmessige materialer og fargevalg. Det må forventes merker etter møbler, bruk og oppheng.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I inderetasjen er etasjeskillet av betong mot grunnen.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Planhetsmålingene er gjort i 1. etasje i stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Konsekvensen ved ikke å utbedre er hovedsakelig estetisk, men kan påvirke innredningsmuligheter og bruk av rommet.
Tiltak anses som ikke nødvendig med mindre det skal gjennomføres større oppussing eller ombygging.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, oljefyr og peis med innsats. Sotluken er i teknisk rom.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har plater.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Hulltaking er ikke foretatt siden det er skjulte rør i veggene til vannbårenvarme og radiatorer. Det er gjennomført søk etter rør med egnet verktøy samt ved bruk av sannsynlighetsberegning. Vi klarer ikke å avdekke områder hvor vi med sikkerhet kan si at det ikke er skjulte trykksatte varmevannrør. Vår vurdering er derfor at risikoen for å påføre bygningen og tekniske installasjoner skader er større enn muligheten for å avdekke skader som ikke kan sannsynliggjøres på annen måte.

Ut fra år erfaring med boliger oppført i dette tidsrommet samt at dreneringen er fra byggeår kan det ikke utelukkes at det er både byggefeil ved bruk av dampsperre og redusert effekt av dreneringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Hulltaking er ikke utført grunnet risiko for skade på skjulte rør til vannbåren varme og radiatorer. Dette medfører at det er økt usikkerhet rundt tilstanden til konstruksjonen bak vegg- og gulvflater, og eventuelle skjulte skader kan ikke utelukkes.

Det anbefales jevnlig overvåking av konstruksjonen for å oppdage eventuelle fuktkader tidlig. Ytterligere undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til skade, for å redusere risikoen for omfattende skader og kostnader på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Manglende utbedring kan føre til at dørene subber, ikke lukker tett eller får varige merker.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i underetasjen har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder toalett, dusjkabinett, innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin. Tidligere salgsoppgave opplyser at rommet er pusset opp i 2009. Det foreligger ingen opplysninger om hvem som har utført arbeidene.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse. Manglende høydeforskjell kan medføre økt fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse på gulvet og baderomsplater på veggene.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringer er ikke fuget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

Rørgjennomføringer bør fuges for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsonen, slik at risikoen for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner reduseres.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimatet er utelukkende for å fuge utette rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sluket under dusjkabinettet



Eksempel på manglende fuge rundt rørgjennomføring.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte ved dør eller ventil, og avtrekkssystemet bør utbedres slik at ventilasjonen fungerer som forutsatt.
Konsekvensen av manglende tilluft og utilfredsstillende avtrekk er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og redusert komfort.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at stoppekranen er spindelventil som sitter fast.
Erfaringsmessig kan mann påføre skade på rørranlegget ved å vir på slike stoppekraner. Det er skjult rørinstallasjon i flere vegger i dette våtrommet og det er ikke mulig, med sikkerhet, å fastslå hvor rørføringene er.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

Siden vannet ikke kan stenges av og rørføringene ikke kan påvises vurdere jeg at risikoen for å påføre bygningen skade er større enn muligheten for å avdekke nye skader ved å ta hull.

Ut fra våtrommets alder og de avvikene som allerede er beskrevet for rommet kan det ikke utelukkes at det avdekkes fuktmerker/skader i skjulte deler av konstruksjonen når denne åpnes.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasjen med belegg på gulvet og malte plater på veggen. Rommet inneholder skyllekar og opplegg for vaskemasin.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt på gulvet er vinylbelegg. Tettesjiktet er i utgangspunktet egnet til denne typen bruk, men jeg har klare indikasjoner på at tettesjiktet ikke vil tåle vannbelastning både på grunn av påviste avvik og naturlige alderssvekkelser.

Det er ikke tettesjikt på veggene.
Ved inspeksjon i sluk er det påvist at belegget er klemt under klemring.

Sluket er av eldre type, noe som tilsier at ved renovering kan det være vanskelig å dokumentere at nye vinylbelegg eller slukmansjetter kan benyttes opp mot denne sluken. Det vil være nødvendig å skifte sluk ved renovering. Det er gjort fuktsøk, jeg ikke funnet negative fuktindikasjoner.

Fallforhold på gulvet er ikke vurdert. Rommet er ventilert med naturlig ventilasjon via klaffeventil i vegg.

Det må gjøres oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Ved renovering av rommet må det gjennomføres en helhetlig prosjektering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres med nytt tettesjikt/membran på både gulv og vegger, samt utskifting av sluk til godkjent type.

Konsekvensen av manglende eller svekket tettesjikt og eldre sluk er økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre reparasjonsbehov.

Det anbefales at arbeidet prosjekteres og utføres av kvalifisert fagperson for å sikre at våtrommet oppfyller dagens krav til vanntetthet og funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at stoppekranen er spindelventil som sitter fast.
Erfaringsmessig kan mann påføre skade på rørranlegget ved å vir på slike stoppekraner. Det er skjult rørinstallasjon i flere vegger i dette våtrommet og det er ikke mulig, med sikkerhet, å fastslå hvor rørføringene er.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

Siden vannet ikke kan stenges av og rørføringene ikke kan påvises vurdere jeg at risikoen for å påføre bygningen skade er større enn muligheten for å avdekke nye skader ved å ta hull.

Ut fra våtrommets alder og de avvikene som allerede er beskrevet for rommet kan det ikke utelukkes at det avdekkes fuktmerker/skader i skjulte deler av konstruksjonen når denne åpnes.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett, bidè og innredning med duoservant. Tidligere salgsoppgave opplyser at badet er pusset opp i 2010, men gir ingen opplysninger om hvem som har gjort arbeidene.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Platene er montert ujevnt med trappinger og dårlig fuging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtromsplater bør monteres på nytt av fagperson for å sikre korrekt utførelse og tetting.
Konsekvensen av feilmontering og dårlig fuging er økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke fall på gulvet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet.
Manglende fall øker risikoen for vannansamling og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen og omkringliggende rom.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse på gulvet og baderomsplater på veggene.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringer er ikke fuget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørgjennomføringer bør fuges for å sikre tilstrekkelig tetthet i våtsonen, slik at risikoen for fuktinntrengning og skader på omkringliggende konstruksjoner reduseres.

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimatet er utelukkende for å fuge utette rørgjennomføringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eksempel på utett rørgjennomføring



Sluk under dusjkabinettet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, bide og dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende lekkasjevarsling kan føre til omfattende skader før lekkasje oppdages.

1. ETASJE > BAD

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte eller ventil ved dør.
Konsekvensen av manglende tilluftsventilering er økt risiko for dårlig luftkvalitet, fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av at stoppekranen er spindelventil som sitter fast.
Erfaringsmessig kan mann påføre skade på røranlegget ved å vir på slike stoppekraner. Det er skjult rørinstallasjon i flere vegger i dette våtrommet og det er ikke mulig, med sikkerhet, å fastslå hvor rørføringene er.

Siden vannet ikke kan stenges av og rørføringene ikke kan påvises vurdere jeg at risikoen for å påføre bygningen skade er større enn muligheten for å avdekke nye skader ved å ta hull.

Ut fra våtrommets alder og de avvikene som allerede er beskrevet for rommet kan det ikke utelukkes at det avdekkes fuktmerker/skader i skjulte deler av konstruksjonen når denne åpnes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, to komfyrer, platetopp, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er påvist, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stoppekranen bør utbedres eller skiftes ut for å sikre at den fungerer som den skal, slik at vannet raskt kan stenges ved behov og unødvendige vannskader unngås. Kostnadsestimatet er satt for skifte av stoppekrane.

På grunn av alder på vannledningene anbefales det å vurdere utskiftning, da det er økt risiko for lekkasjer og skader når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Stoppekranen er spindelventil fra byggeår

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk periodevis avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Konsekvensen av mangelfull ventilasjon er dårligere inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har oljefyr med brenner og el-kolbe. I følge egenerklæringen er "Utbedring/vedlikehold av sentralfyr. 10.12.2023 Service av fyrkjele, ny oljebrenner, oljepumpe og slanger. Nye filter og rens av system.
22.01.2025 Bytte av sirkulasjonspumpe.
03.10.2025 Repsett shunt.
Arbeidene er utført av Bjørkli Rør og takst AS

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på at varmesentralen har begrenset gjenværende brukstid, og at det kan oppstå behov for utskifting eller vedlikehold. Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være plutselige driftsstans og økte vedlikeholdskostnader.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren radiatorvarme i 1. etasjen. I underetasjen er det vannbåren varme i flere gulv.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av anlegget ved tegn til svikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av alder er økt risiko for plutselige feil, redusert funksjon og mulige lekkasjer, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader.

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.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har skjult installasjon med automatsikrede kurser. Sikringsskapet er skiftet.

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.
   1981

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Spotter i taket i stuen er montert som delvis fast installasjon. Arbeidene er utført som egeninsats av hjemmelshaver. De er tilkoblet med stikkontakt, samtidig som kabel går gjennom himlingen. Installasjonen er etter vårt syn en hybridløsning mellom fast og løs installasjon. Vi anbefaler at dette punktet spesielt vurderes og eventuelt utbedres av autorisert elektroforetak.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

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?
   Nei
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?
   Ja

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 Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.

    Elektriske installasjoner som mangler dokumentasjon eller er utført av ufaglærte kan ha større risiko for at det oppstår skader ved. Konsekvenser av avvik ved elektriske anlegg kan være store og fatale både ved brann

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er av ukjent type. Jeg har ingen opplysninger om dreneringen eller om den eventuelt er oppgradert etter byggeår. Som referanseår settes byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring.
Manglende dokumentasjon og alder på dreneringen medfører usikkerhet om tilstanden, og øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller.
Videre undersøkelser anbefales for å avklare behov for utbedring.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i grunnmuren og løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økte skader og redusert bæreevne i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger på et høydedrag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur øker risikoen for vannansamlinger, som kan føre til fuktskader på bygningsmassen og et dårligere innemiljø.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1981. Hjemmelshaver opplyser at tanken er ca 3.000liter. Anlegget er i dag i bruk med bio-olje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På bakgrunn av oljetankens alder anbefales kontroll av tanken for å avdekke eventuelle svekkelser eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at oljetanken kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle svekkelser eller lekkasjer, da alder på tanken øker risikoen for korrosjon og lekkasje.
Konsekvensen av manglende kontroll kan være forurensning av grunn og miljø, samt økonomiske kostnader ved eventuell lekkasje.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

Tilstandsrapport

radonforhold, brannteknisk forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker.

Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen bør reduseres for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko. Manglende radonsperre gir økt risiko for inntrenging av radongass i bygningen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

274 m²/268 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, 2 Stuer, Teknisk rom, 5 Bod, Garasje, 2 Bad, 4 Soverom, Vaskerom, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 400 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ytterholtet 31 ,9310 SØRREISA 85 m²	2009	3 sov	13-10-2024	3 200 000	**3 000 000**		3 000 000	**32 258**
2	Ytterholtet 20 ,9310 SØRREISA 224 m²	1999	4 sov	07-04-2026	4 650 000	**5 200 000**		5 200 000	**23 214**
3	Brekka 36 ,9310 SØRREISA 161 m²	1984	2 sov	26-03-2024	2 900 000	**3 100 000**		3 100 000	**15 657**
4	Vikaveien 142 ,9310 SØRREISA 176 m²	1958	4 sov	04-09-2025	2 090 000	**2 700 000**		2 700 000	**13 300**
5	Brekka 25 ,9310 SØRREISA 132 m²	1984	3 sov	04-02-2025	2 450 000	**3 000 000**		3 000 000	**11 952**

Kilde :
Eiendomsverdi

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	23 285
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**23 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		8 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**8 600 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**8 600 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**850 000**

Kommentar
Tomteverdi er skjønnsmessig vurdert ut fra opparbeidelse, uten egen analyse for tomteverdier av ubebygde tomter.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**9 450 000**

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 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. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

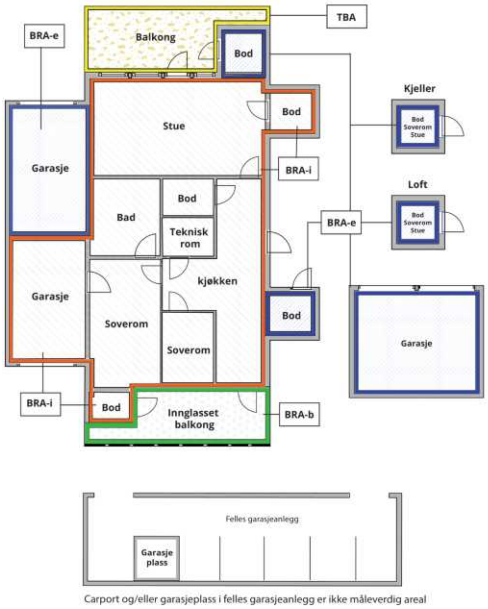
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	144			144	
1. etasje	124	6		130	60
SUM	**268**	**6**			**60**
SUM BRA	**274**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Vindfang, gang, stue, teknisk rom, bod, garasje, bad, gang 2, soverom, soverom 2, bod 2, bod 3, vaskerom		
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, gang, soverom 2, bod, bad	Utebod	

Kommentar

Etasjehøyden i underetasjen er ca 2,3m. Normal etasjehøyde i boliger er 2,4m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av et svært stort antall vinkler, innhuker og utstikk er det vanskelig å få full oversikt over planene. Dette gjelder spesielt i underetasjen. Siden arealene er målt med håndholdt laser avstandsmåler kan det fore komme avvik om boligen måles opp med scanning. Vår vurdering er at et arealavvik i boligen ikke vil endre en eventell markedsverdi. Om eksakt areal er vesentlig for potensielle kjøpere anbefaler vi at det engasjeres foretak som kan foreta punktskymåling av hele boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er bygget utebod under takoverbygget. Denne er ikke byggemeldt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Anders Killie Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5526 SØRREISA	26	273		0	1656 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bonhaugveien 63

Hjemmelshaver

Hobbelstad Andreas Nikkerud, Ellingsen Frank Daniel

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.06.2026		Gjennomgått	8	Nei
Fra Infoland	17.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	02.07.2026	Rapporten er godkjent av Andreas Hobbelstad og Frank-Daniel Ellingsen per e-post 02.07.26 med mindre tekstlige endringer.

For gyldighet på rapporten se forside

Bonhaugveien 63 , 9310 SØRREISA
Gnr 26 - Bnr 273
5526 SØRREISA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Hobbelstad, Andreas Nikkerud
13.06.2026
Signed bankID

Ellingsen, Frank Daniel
13.06.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Frank Daniel Ellingsen

Andreas N Hobbelstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bonhaugveien 63
9310 Sørreisa

5526-26/273/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av baderoms-innredning

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Firmanavn: XL Bygg Finnsnes

   Beskrivelse av arbeidet: Montert alsvågsplater på tak og nytt pipe- og avtrekksbeslag samt nye takrenner.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Det er to vinduer på kjøkken/spisestue som er kondens i. Vindu på hoved- soverom er skadet og bør byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Midlertidig utbedring av vindu på hoved-soverom for å unngå ytterligere skade.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?



• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Tidligere eier meldte om en sprekk ved garasjeporten vinteren 1982. Sprekken er synlig, men har ikke endret seg etter dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1982

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier utførte graving og isolering foran garasjeporten. Det skal ha vært bevegelse i søylen mellom garasjeporten og døra som forårsaket sprekken.

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Brudd på vannutkasterkran som frøs før den ble stengt. Vannet rant ned gjennom lecamuren og inn på gulv i kjellerbod ved vaskerommet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Veggen ble åpnet og byggtørker satt på i 4 uker, deretter ble gulvvarmen satt på i begge rom.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Oppdaget skjeggkre/sølvkre på fyrrom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Satte opp feller, har ikke observert i ettertid.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Ja**

Utbedring/vedlikehold av sentralfyr. 10.12.2023 Service av fyrkjele, ny oljebrenner, oljepumpe og slanger. Nye filter og rens av system.
22.01.2025 Bytte av sirkulasjonspumpe.
03.10.2025 Repsett shunt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bjørkli Rør og takst AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring/vedlikehold av sentralfyr. 10.12.2023 Service av fyrkjele, ny oljebrenner, oljepumpe og slanger. Nye filter og rens av system. 22.01.2025 Bytte av sirkulasjonspumpe. 03.10.2025 Repsett shunt.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bjørkli Rør og takst AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring/vedlikehold av sentralfyr. 10.12.2023 Service av fyrkjele, ny oljebrenner, oljepumpe og slanger. Nye filter og rens av system. 22.01.2025 Bytte av sirkulasjonspumpe. 03.10.2025 Repsett shunt.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Ja**

3000 liter glassfiber oljetank under plen.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Sørreisa Elektroinstallasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskiftning av sikringsskap samt nye kurser til kjøkken, ettermontering av lys og elektriske installasjoner.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Ja**

Avtale datert 04.01.1995 se vedlegg.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Ja**

Feil på oppvaskmaskin.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elrep Midt-Troms AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vannpumpe.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



• Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

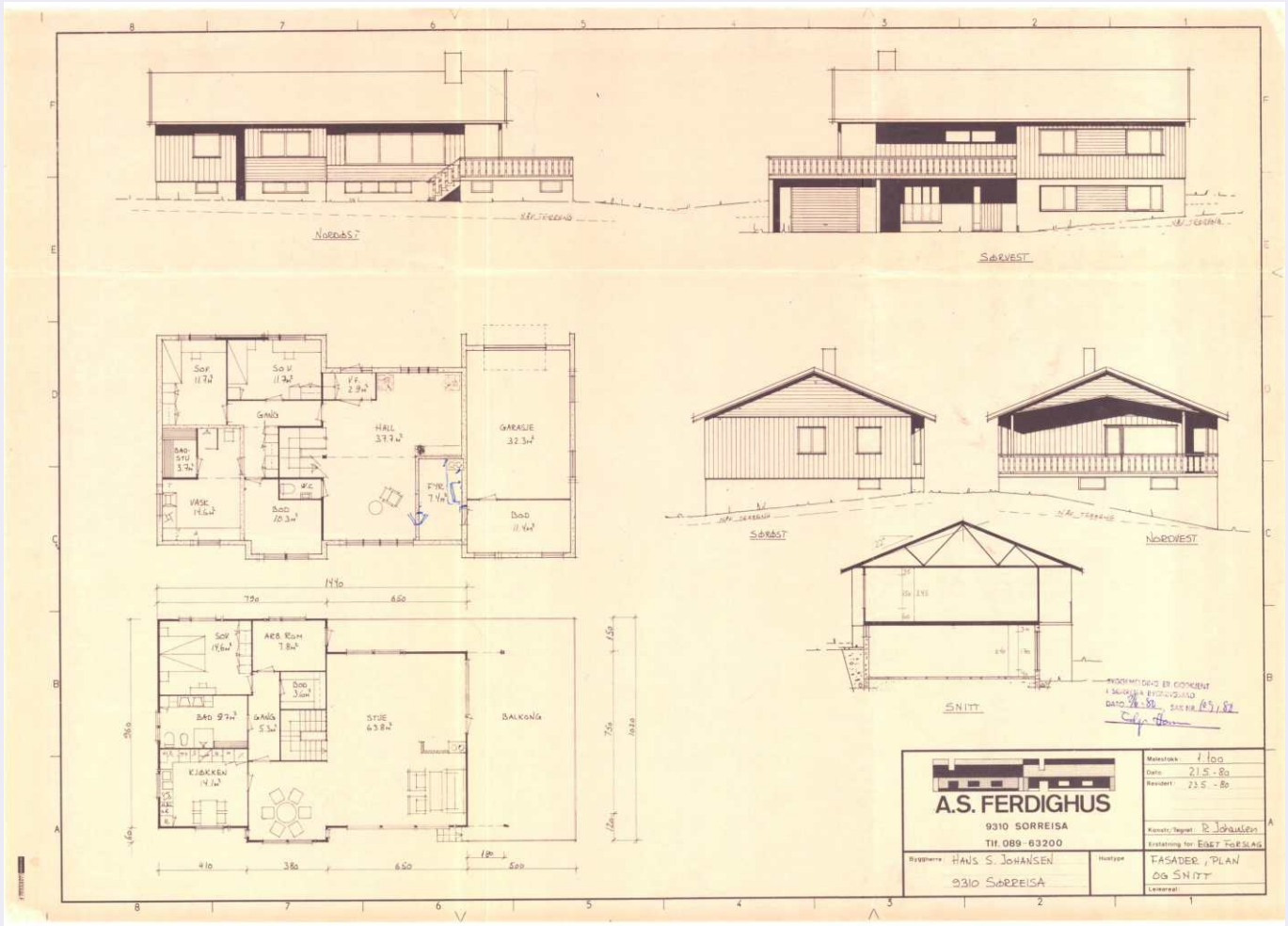
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg


NORDØST
SØRVEST
SØRØST
NORDVEST
SNITT
A.S. FERDIGHUS
9310 SORREISA
Tlf. 089-63200
HANS S. JOHANSEN
9310 SORREISA
FASADER, PLAN OG SNITT
1:100
21.5.-80
R. Johansen
EGET FORSLAG

FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
Sørhom				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Bolig	21/5-80	2/6-80	109/80
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Hans S. Johansen		Corneiva		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
—		—		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Hans S. Johansen og Eivvald Fremstad		—		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Tjeneli:
Fradgstillatelse av endel arbeide i Gjeem 5 vaskeroom, — ellers uten merknader.

Sted og dato		Stempel	
Corneiva	5/6-81	Sørreisa Kommune Byggesak	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

Matrikkelrapport MAT0011 **Matrikkelbrev** Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	5526 - SØRREISA
Gårdsnummer:	26
Bruksnummer:	273

Utskriftsdato/klokkeslett:	19.06.2026 kl. 09:25
Produsert av:	Kristoffer Tonning Sørensen
Attestert av:	Sørreisa kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 16.06.1980
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 26 / 273	1 656 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			ELLINGSEN FRANK DANIEL		BONHAUGVEIEN 63 9310 SØRREISA	1 / 2
Hjemmelshaver			HOBBELSTAD ANDREAS N		BONHAUGVEIEN 63 9310 SØRREISA	1 / 2

Eiere registrert hos S

Rolle	Statu	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		ELLINGSEN FRANK DANIEL		BONHAUGVEIEN 63 9310 SØRREISA	
Eier registrert hos Skatteetaten		HOBBELSTAD ANDREAS N		BONHAUGVEIEN 63 9310 SØRREISA	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7673419	624531		1 656 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst Omnummerert til: 5526 - 26/273 Omnummerert fra: 5419 - 26/273	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst Omnummerert til: 5419 - 26/273 Omnummerert fra: 1925 - 26/273	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	16.06.1980	Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver: 1925 - 26/6: -1 629 Mottaker: 1925 - 26/273: 1 629			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Bonhaugveien	1002	63			Grunnkrets	0106	Sørstraumen	Nei
						Stemmekrets:	1	Sørreisa	
			EUREF89 UTM Sone 33			Kirkesokn:	11030401	Sørreisa	
				7673422	624528	Postnr.område:	9310	SØRREISA	
						Tettsted:	8091	Sørreisa	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	142 427 028	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	241	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7673422 Øst: 624528	Bruksareal totalt:	241			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Har heis:	Nei		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

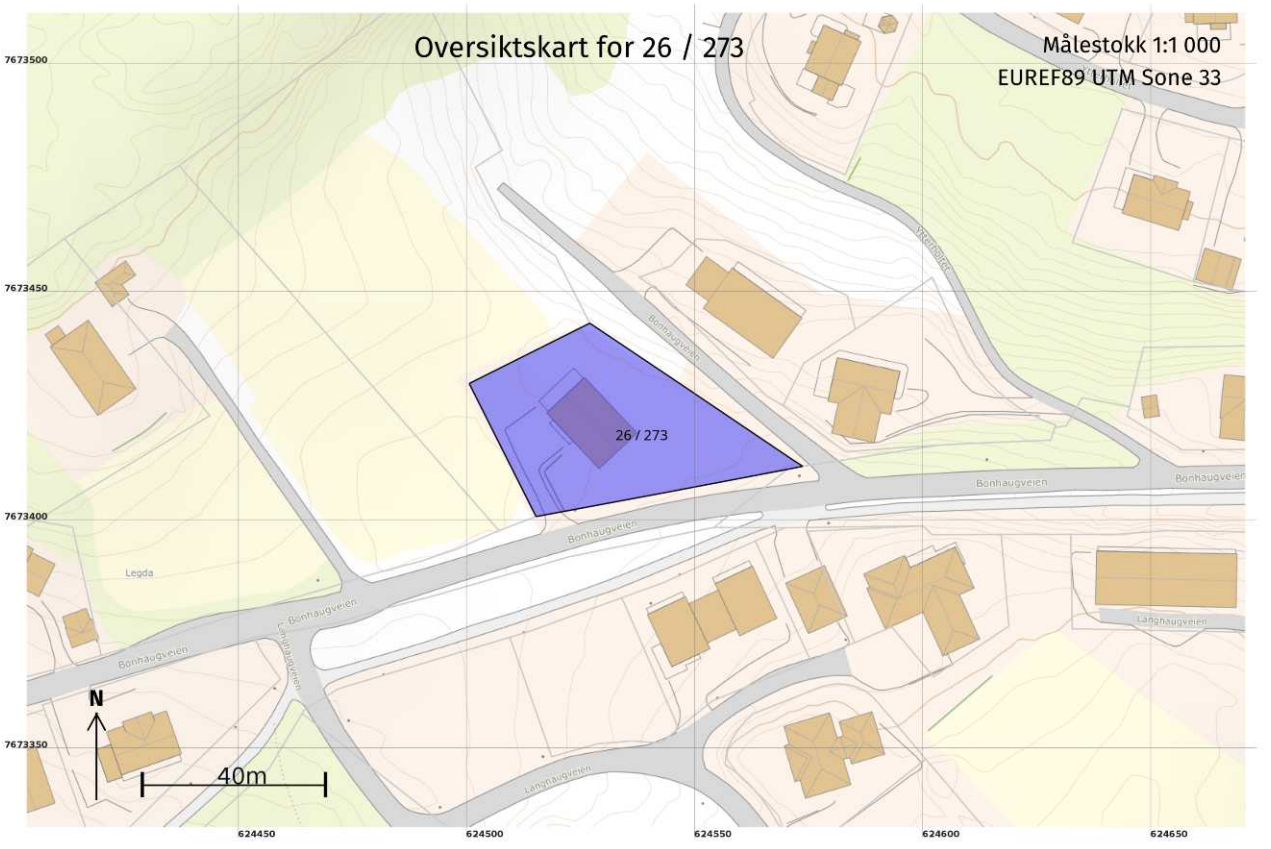
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	123	0	123	0	0	0
U01	0	118	0	118	0	0	0

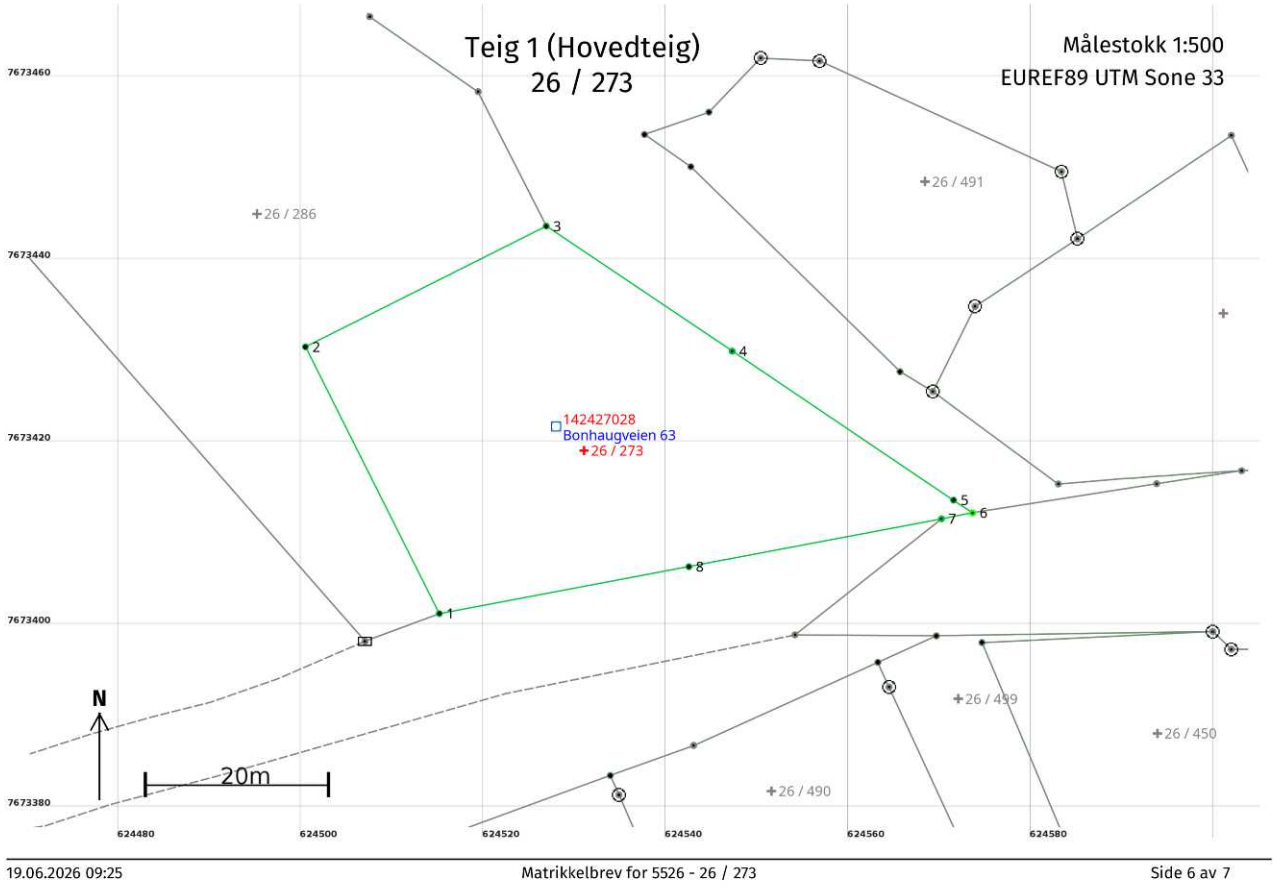
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1002 Bonhaugveien 63	H0101	Bolig	0	0		0	0	26/273

Vedlegg


Oversiktskart for 26 / 273
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 33
7673500
7673450
7673400
7673350
624450
624500
624550
624600
624650
26 / 273
Bonhaugveien
Legda
Langhaugveien
N
40m

Vedlegg


Teig 1 (Hovedteig)
26 / 273
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33
7673460
7673440
7673420
7673400
7673380
624480
624500
624520
624540
624560
624580
+26 / 286
+26 / 491
+26 / 499
+26 / 450
+26 / 490
142427028
Bonhaugveien 63
+26 / 273
1
2
3
4
5
6
7
8
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 656 Arealmerknad:

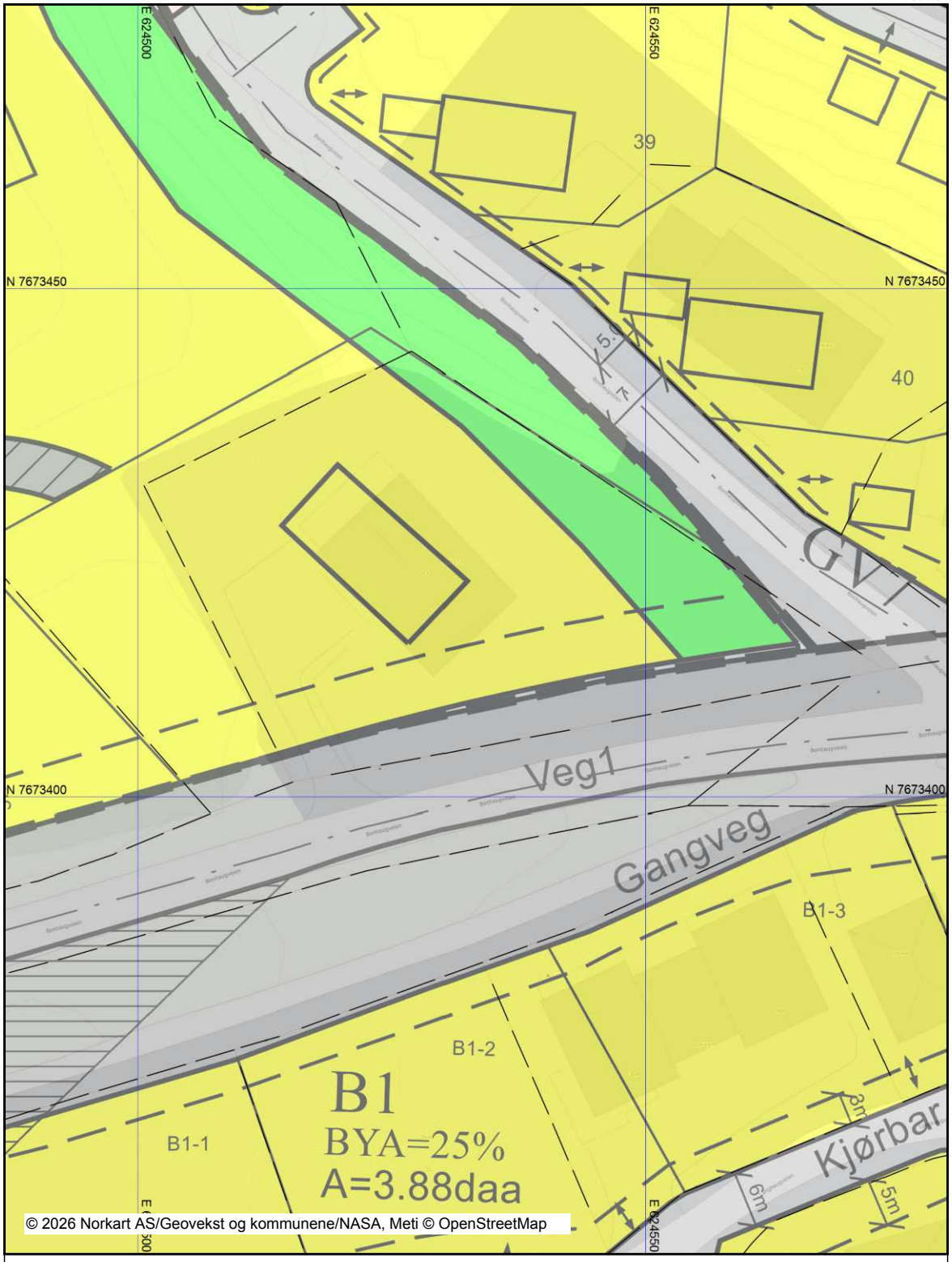
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33 **Nord:** 7673419 **Øst:** 624531

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7673401,50	624515,22	Jord 32,67	Rør	10 Terrengmålt	13	
2	7673430,70	624500,56	Jord 29,49	Rør	10 Terrengmålt	13	
3	7673443,91	624526,93	Jord 24,53	Rør	10 Terrengmålt	13	
4	7673430,22	624547,29	 29,21	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
5	7673413,92	624571,53	Jord 2,50	Rør	10 Terrengmålt	13	
6	7673412,53	624573,61	 3,46	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	10	
7	7673411,88	624570,21	 28,15	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
8	7673406,64	624542,55	Jord 27,81	Rør	10 Terrengmålt	13	

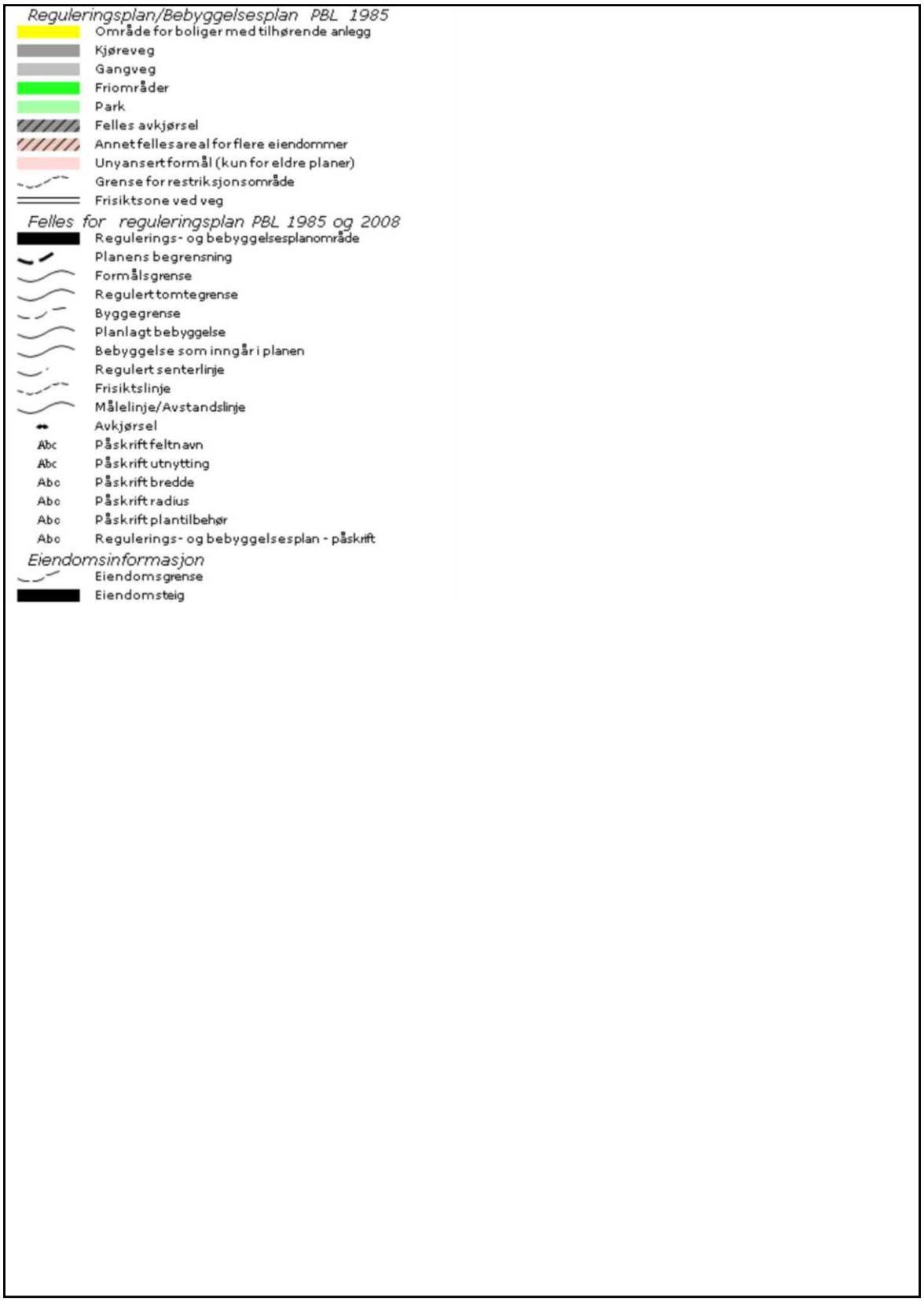
Bonhaugveien 63

Dato: 19.06.2026 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 33N

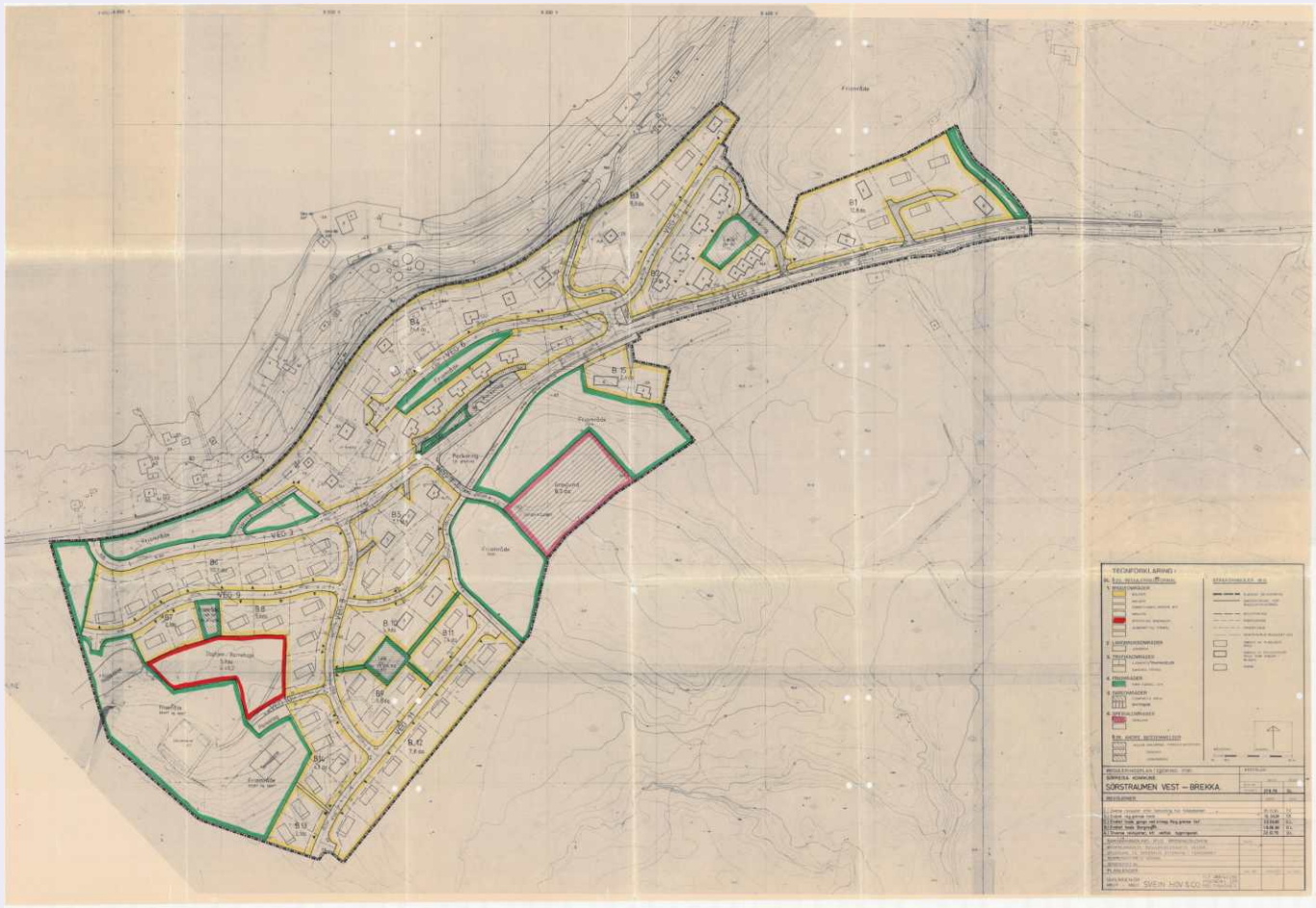


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Vedlegg



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØRSTRAUMEN VEST - BREKKA, SØRREISA KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i henhold til de område- og byggegrenser som er angitt på planen.

§ 2.

Områder for boligbebyggelse, felt B 2 - B 12.

a. Området skal bebygges med bolighus i inntil 2 etasjer. Byggehøyde, møneretning og takvinkel skal tilpasses den omkringliggende bebyggelse på best mulig måte, og fastsettes av bygningsrådet.

b. Husenes grunnflate inklusive garasje, skal ikke overskride 1/4 av tomtens netto areal.

c. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Med bygningsrådets godkjennelse kan garasjer oppføres frittliggende eller som fellesanlegg hvor forholdene ligger til rette for det. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 3.

Område for offentlige bygninger.

a. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje og være tilpasset den omkringliggende bebyggelse med hensyn til materiale og utforming. Beplantninger, omfang og utførelse av innhengninger etc. skal godkjennes av bygningsrådet.

b. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride U = 0,2.

§ 4.

Trafikkområder.

a. Innenfor de frisiktsoner som er vist på planen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over det tilstøtende planum.
b. Terrenget skal om nødvendig planeres/senkes og ryddes for vegetasjon for å oppnå denne frisikt.
c. Arealet innenfor frisiktsonen må ikke gis slik bruk at frisikt på noe tidspunkt hindres.

§ 5.

Friområder.

a. Innenfor friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger eller andre bygningsmessige tiltak som har naturlig tilknytning til bruken av området.
b. Utnyttelsen av et friområde bør skje etter an samlet plan som skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

Fareområde - skytebane.

a. Innenfor området kan oppføres anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk av pistolskytebane.
b. Området skal i sin helhet inngjerdes.
Bygningsrådet bestemmer gjerdets utforming, høyde etc.

§ 7.

Spesialområde - gravlund.

a. Innenfor området kan bygningsrådet tillate oppført bygninger eller andre bygningsmessige tiltak som har naturlig tilknytning til bruken av området.

§ 8.

Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
b. Der gjerder og/eller skjermvegger kommer til anvenvdelse skal utførelse, høyde og farge godkjennes av bygningsrådet.
c. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart i størst mulig grad.
d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.
e. Unntak fra disse regùleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygeninglovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/3625/80
Attesteringstidspunkt 2026-06-12 12:58

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Sørreisa

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: 25 -80

Midlertidig forretning for –

G nr: 26 | B nr: 273 | Festenr:

Adresse/Bruksnavn:

Representasjonspunkt
X 9430 Y 9580 Z
Koordinatsystem: lokalt | Kartblad: F 11

DAGBOKFØRT
16 JUN 80 03625
SORENSKRIVEREN I SENJA
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 16/5 -80

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning over festegrunn av~~ –

G nr - B nr: 26 / 6

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Alf R. Eriksen

Tillatelse er gitt av bygningsrådet/~~etter delegasjonsinstruks den~~ –

Dato: 28/5 -80 | Sak nr: 67 /80

Beliggenhet og grenser er/~~er ikke påvist i marken.~~ Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: ca 2000 m²

I gebyr er innbetalt –

Beløp: kr. 175,-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 11/6 -1984

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sørreisa, den 11/6 -80

Edgar Hanssen

Tinglysing

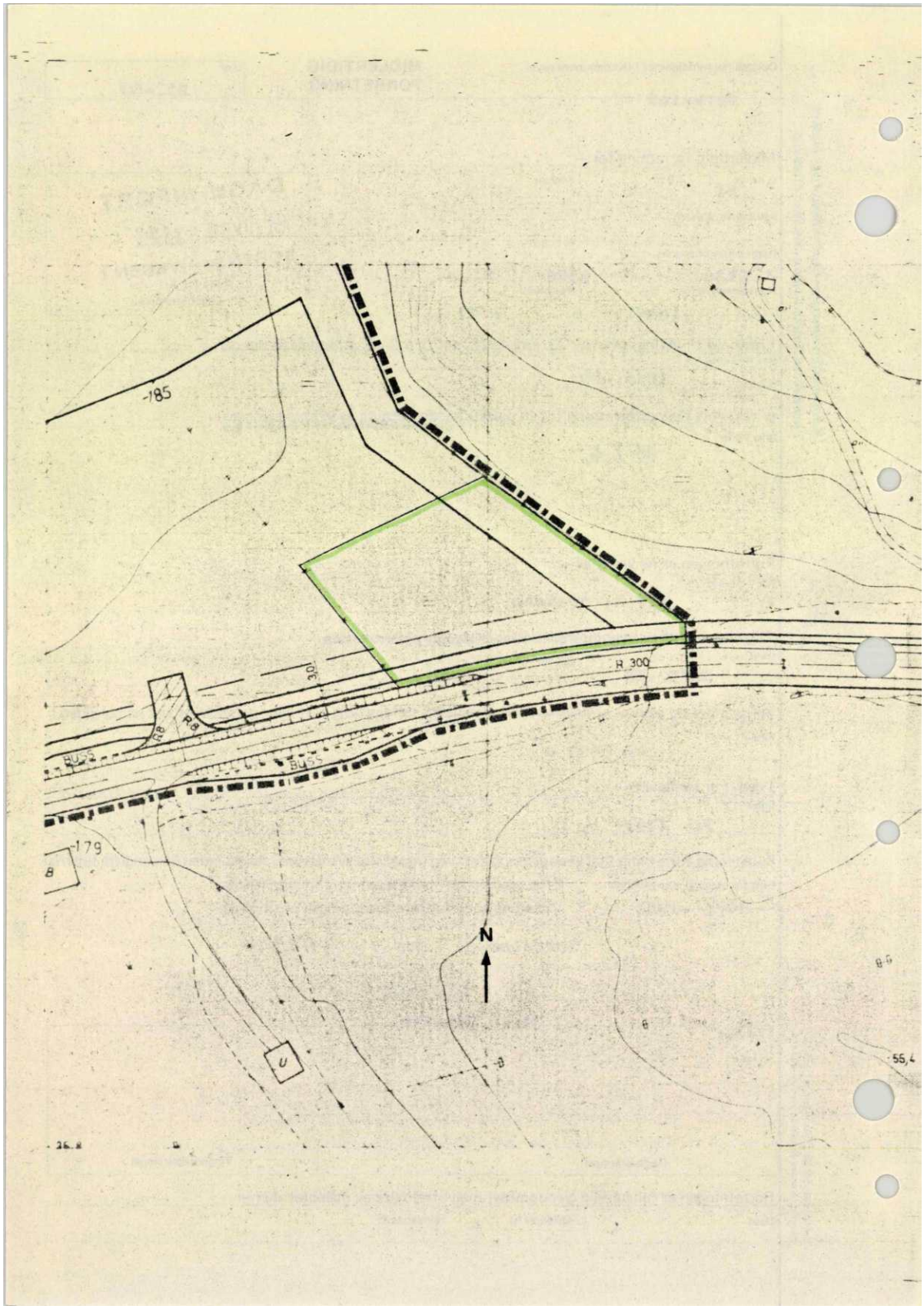
Dagbokstempel | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato | Målebrev nr | Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.34 (formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget AS, Oslo


185
R 300
BUSS
BUSS
179
N
55,4

AVTALE

Denne avtalen regulerer forhold angående overdragelse av eiendommen Ytterholtet i Sørreisa fra Henrik Martin, Torbjørn og Kjell Eriksen til A/S Ferdighus. Området avtalen omfatter er regulert område med en utvidelse mot vest på ca. 3 da. - totalt ca. 40 da.

1. Eriksengården 26/363 omfattes ikke av avtalen.

2. Pris pr. m2 er kr. 27/-.

3. Alle offentlige kostnader i forbindelse med overdragelsen betales av A/S Ferdighus.

4. Grensen mot vest på nedsiden av riksveien settes ved eksisterende vei til Hansengården.

5. Plantet grantrær i Stutebakken eies av familen Eriksen frem til avvirkning. Dette bør skje før trehøyden når fem meter.

6. Eriksengården 26/363 skal ikke bygges inn av bolighus slik at sikten fra gården skjemmes.

7. A/S Ferdighus står fritt til omregulering av området.

8. Mot legda skal det ikke settes opp hus som er høyere enn brinken (ca. kote 42). Det kan senere avtales vei fra avkjøring til Henrik Martin Eriksen.

9. Nypløyd potetland kan benyttes av Henrik Martin Eriksen i 1995.

10. Det skal i fremtiden være mulig for familiene Henrik, Torbjørn og Kjell-Johan Eriksen samt Deres etterkommere og benytte traktorvei / gangvei gjennom feltet i h.h. til stadfestet reguleringsplan.

11. Adgang til friområdet (fjæra) øst for Gammelmeieriet skal omfattes av salget. Denne rett omfattes av fremtidige tomteeiere i boligfeltet Ytterholtet gnr. 26 bnr. 377.

12. Denne avtalen utferdiges i to eksemplarer hvor hver av partene beholder en.

Sørreisa, 04.01.95

Familen Eriksen
Henrik Martin Eriksen

A/S Ferdighus
Ole Ovesen

Fasade

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. **Tv, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** 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.

15. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 12260145 / Ruben Karlsen Olsen, tlf. 928 99 747
Bonhaugveien 63, 9310 Sørreisa
Gnr. 26, Bnr. 273, Sørreisa kommune.

Bud stort kr.:_____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Ruben Karlsen Olsen
Eiendomsmegler

928 99 747
ruben.olsen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Finnsnes
Ringveien 49, 9300 Finnsnes

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no