

aktiv.



Nerveien 75, 9380 GRYLLEFJORD

**Stort lagerbygg med egen kai
sentralt i Gryllefjord, godt
utviklingspotensiale.**



Advokat MNA

Kristina Aastrøm

Mobil 915 34 351

E-post kristina.aastrom@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.
TLF. 400 01 134

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Omkostn.: Kr 43 880,-
Total ink omk.: Kr 1 743 880,-
Selger: Mitra AS

Salgsobjekt: Lager
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 1046.5 m²
Gnr./bnr. Gnr. 422, bnr. 195
Gnr. 422, bnr. 448
Oppdragsnr.: 1901250172

Stort lagerbygg med egen kai sentralt i Gryllefjord, godt utviklingspotensiale.

Stort lagerbygg sentralt i Gryllefjord, bygget er av eldre dato og har overflater i forhold til bruk og alder men innehar likevel et godt utviklingspotensiale. Nytt tak fra 2024, samt ny port og ny dør. Bygget er på 423m² fordelt på en flate og inneholder kaldt lagerrom samt varmlager. Lageret har ledport og åpent areal. Bygget har tidligere vært brukt som Statens mellager og byr idag på mange muligheter. Stort asfaltert parkeringsareal med direkte adkomst fra hovedvei gir en meget enkel adkomst til bygget, egen betongkai.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	19
Nabolagsprofil	74
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse

Lagerbygg

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 423 kvm Kaldt lagerrom og varmlager.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1046.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på flatt terreng med egen kaifront. Tomta består av eiendommene med gnr./bnr. 422/195 og 422/448.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på kaia i Gryllefjord og har sentral beliggenhet med god adkomst fra offentlig vei og god tilgang på parkering.

Adkomst

Lett tilgjengelig adkomst fra offentlig vei via kaianlegget (fylkesvei 86).

Bygningssakkyndig

Midt-Troms Takst-Ståle Langseth AS

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Deler av bygget er fundamentert med ringmur av betong mot betongkaidekket, resten av bygget er fundamentert på betongplate mot telefri grunn. Lagerhallen er oppført med stålsøyler, og gitterdragere av stål. Vegger er kledd med trapesplater av stål, i fasade er det montert en leddport av stål. Taket er oppført med selvbærende stålplater som er tekket med banemembran.

Innhold

Stort lagerbygg på 423m², alt på en etasje og fordelt på kaldt lagerrom samt varmlager.

Standard

Det antas at byggeåret er 1970, med forbehold. Byggetegningene på bygget er datert 1980. Eldre lagerbygg med kai, lagerbygget er sannsynligvis fra 70-tallet og har noe etterslep på vedlikehold. Taket er nytt fra 2024, samt ny bort og ny dør. Bygget er tilkoblet strøm, men ikke vann og avløp. Rikelig med biloppstillingsplasser på egen grunn utenfor lageret, og lett adkomst fra offentlig vei.

Parkering

Godt med biloppstillingsplasser utenfor lagerbygget.

Energi

Oppvarming

Energiattest er forsøkt innhentet men ikke fremlagt.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunen opplyser om at det er ingen registrerte gebyrer på eiendommen for år 2024. Ny eier må selv tegne avtale med Senja avfall.

Info eiendomsskatt

Selger er fritatt fra kommunal eiendomsskatt, dette vil nok komme for ny eier. Eiendomsskatt for året 2025 er beregnet til kr. 3 300,-.

Info formuesverdi

Ligningsverdi er forsøkt innhentet men ikke mottatt p.t.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 422, bruksnummer 195 i Senja kommune. Gårdsnummer 422, bruksnummer 448 i Senja kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/422/195:

17.01.1951 - Dokumentnr: 300102 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:422 Bnr:26

Fradelt bnr. 195 fra bnr. 26 og 41

15.03.1972 - Dokumentnr: 978 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:422 Bnr:336

01.01.2020 - Dokumentnr: 1565886 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1928 Gnr:22 Bnr:195

01.01.2024 - Dokumentnr: 114794 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:422 Bnr:195

15.06.2006 - Dokumentnr: 2948 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:422 Bnr:29

Tillegg til bnr 195

01.01.2020 - Dokumentnr: 1345572 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1928 Gnr:22 Bnr:448

01.01.2024 - Dokumentnr: 118736 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:422 Bnr:448

5530/422/448:

17.01.1951 - Dokumentnr: 300102 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:422 Bnr:26

Fradelt bnr. 195 fra bnr. 26 og 41

15.03.1972 - Dokumentnr: 978 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5530 Gnr:422 Bnr:336

01.01.2020 - Dokumentnr: 1565886 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1928 Gnr:22 Bnr:195

01.01.2024 - Dokumentnr: 114794 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:422 Bnr:195

15.06.2006 - Dokumentnr: 2948 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:422 Bnr:29

Tillegg til bnr 195

01.01.2020 - Dokumentnr: 1345572 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1928 Gnr:22 Bnr:448

01.01.2024 - Dokumentnr: 118736 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:422 Bnr:448

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 16.10.1980.

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.03.1982.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.03.1982.

Vei, vann og avløp

Bygget er tilkoblet strøm, men ikke vann og avløp. Lett tilgjengelig adkomst fra offentlig vei via kaianlegget (fylkesvei 86).

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert i kommunedelplanens arealdel for kystområdene i Senja kommune hvor det er avsatt 442m² til havneområde i sjø, samt kommunedelplanen for land- og sjøområdene i tidligere Torsken kommune hvor det er avsatt 642m² til industri.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om

budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 42.500,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 43 880

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglerns vederlag

Meglerns vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 12.940,-. Totalt kr. 72.840,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristina Aastrøm

Advokat MNA

kristina.aastrom@aktiv.no

Tlf: 915 34 351

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479

Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

21.10.2025

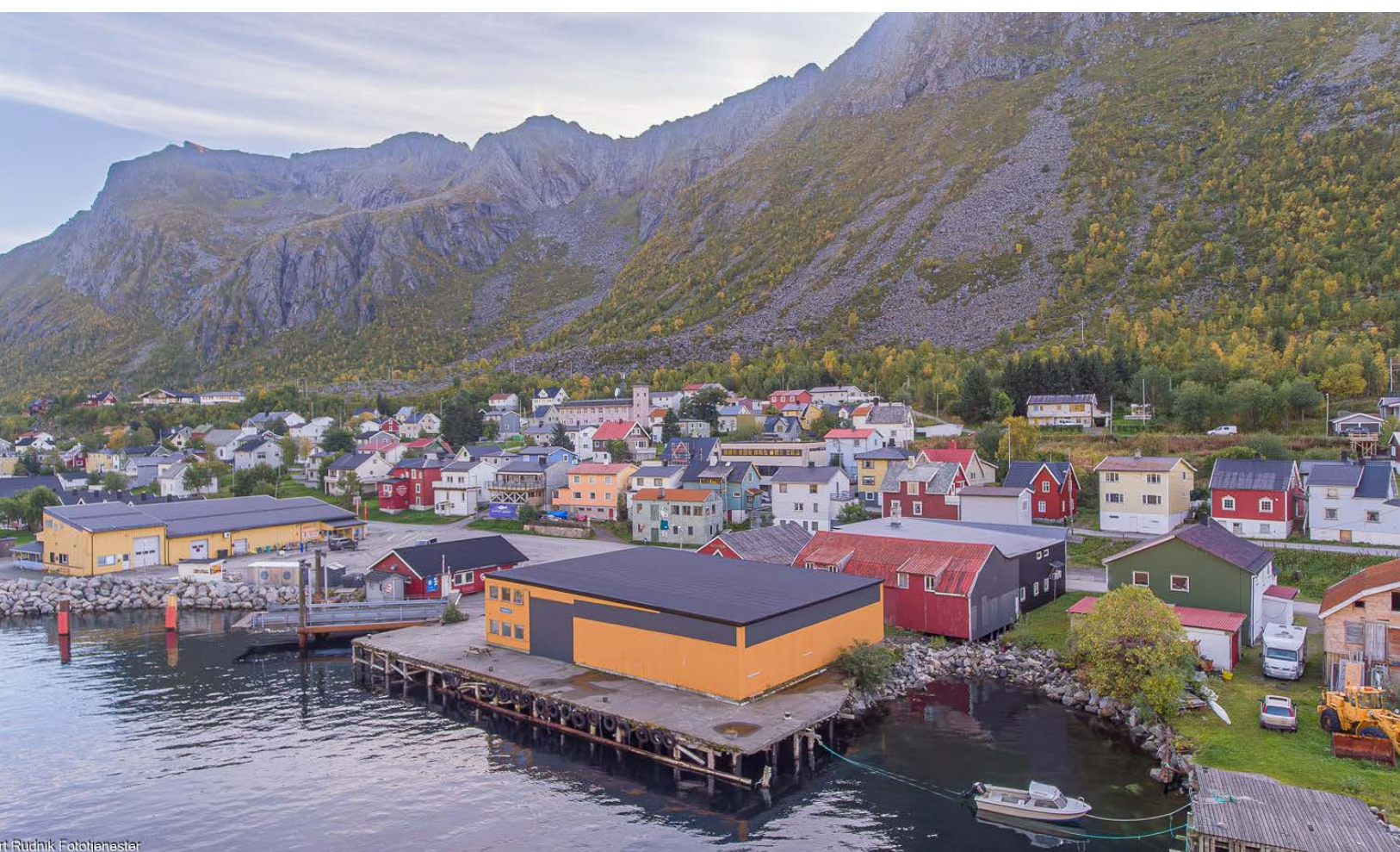














Vedlegg

Verditakst

📍 Nerveien 75, 9380 GRYLLEFJORD

📖 SENJA kommune

gnr. 422,422, bnr. 195,448, snr. 0,0

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 423 m² BRA-i: 423 m²



Befaringsdato: 27.08.2025

Rapportdato: 17.09.2025

Oppdragsnr.: 20058-1581

Referansenummer: QG1840

Autorisert foretak: Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Langseth



midt-troms takst
ståle langseth as

Gyldig rapport
17.09.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

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

Midt-Troms Takst - Ståle Langseth AS

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

Midt-Troms Takst – Ståle Langseth AS tar alle typer oppdrag og er godkjent innen verdi, tilstand, skade og reklamasjon.

I tillegg bistår vi med byggeledelse, oppfølging, tredjepartskontroll og forhåndstakst.

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

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

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



Rapportansvarlig

Ståle Langseth

Uavhengig Takstingeniør

stale@mtt.no

484 25 051



midt-troms takst
ståle langseth as

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Mellom nærstående parter

Hovedbyggets BRA/BRA-i 0 m²/0 m² <i>Andre bygg: Lagerbygg Bruksareal andre bygg: 423 m²</i> <i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	Markedsverdi Kr 1 700 000 Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet. <i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>
Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 700 000 Teknisk verdi er kostnaden med å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, tilstand/ svekkelser og forskriftsmangler. <i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Markedsverdi 1 700 000 Konklusjon markedsverdi 1 700 000

Markedsvurdering

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

I tillegg må man anta ut fra historiske omsetninger i Gryllefjord at bygningsmassen har en svært begrenset kjøpegruppe. Omsetninger de siste årene har i tillegg oppnådd lav omsetningspris.

Selv om det er et sprik mellom teknisk verdi og salgsverdi vil de siste salg i nærområdet innvirke på prisfastsettelsen.

Verdien er vurdert ut fra sittet av omsatte eiendommer, kvadratmeterpris for omsatte eiendommer de siste årene, samt utført vedlikehold og oppgraderinger de siste årene.

Markedsverdien er ansatt ut fra overnevnte forutsetninger og skjønn.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Lagerbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 600 000
Sum teknisk verdi - Lagerbygg	Kr.	1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	760 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	760 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

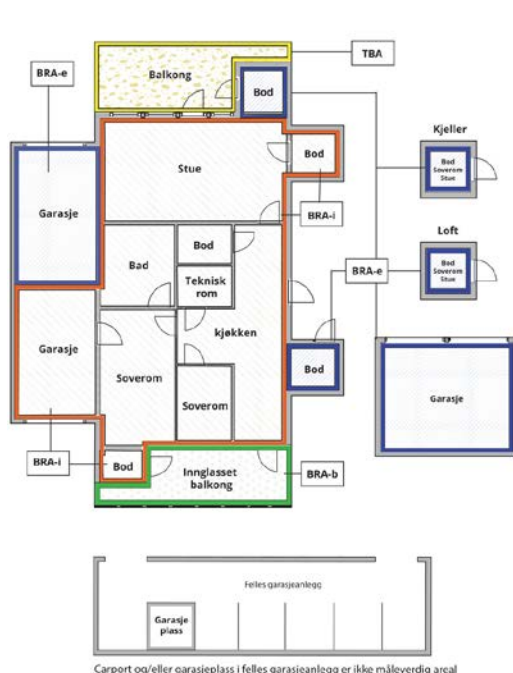
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lagerbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg.	423			423	
SUM	423				
SUM BRA	423				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg.	Kaldlagerrom, varmlager		

Lovlighet

Byggetegninger og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Lagerbygg	0	423

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2025	Ståle Langseth	Takstingeniør



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	422	195		0	644.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Nerveien 75							
Hjemmelshaver Mitra AS							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	422	448		0	402 m²	Senja kommune	Eiet
Adresse							
Hjemmelshaver Mitra AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Bygningen ligger sentralt i Gryllefjord med egen betongkai. Gryllefjord er ett lite fiskevær på yttersia av øya Senja i Senja kommune. Området er bebygget med eneboliger, forretningseiendommer og industri. Gryllefjord har pga topografi, en tett bebyggelse på relativt små tomter. Bebyggelsen ligger nordøst vendt. Bygda har Barnehage, barne og ungdomsskole, pub, kaffe, restaurant, matbutikk, sykehjem, industri og idrettsanlegg. Seneste årene har Senja opplevet en stor økning i turisme og turistrelatert industri, og med sommerferge mellom Gryllefjord og Andenes ligger Gryllefjord midt i smørøyet.
Adkomstvei Felles adkomst fra offentlig vei.
Tilknytning vann Bygningen har ikke innlagt vann.
Tilknytning avløp Bygningen har ikke innlagt avløp.
Regulering Ihht. Senja kommune; Planidentifikasjon 2011011 Arealbruk Industri Arealbrukstatus Nåværende
Om tomten Eiendommen ligger flatt terreng med egen kaifront i Gryllefjord sentrum. Tomta består av 2 stk. eiendommer 5530-422/195, og 448 på til sammen 1046,5 m²
Tinglyste/andre forhold Det er ikke tinglyst heftelser utover pantedokument som har innvirkning på eiendommens verdi. Ubekreftet utskrift av grunnboken datert til og med 18.03.2025 er sjekket. Ingen servitutter som har innvirkning på eiendommens verdi. Finansinstitusjoner må likevel på eget initiativ kontrollere grunnboka.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Fusjon/Fisjon

Bygninger på eiendommen

Lagerbygg

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

Ukjent alder på kai og lagerbygg, men sannsynligvis fra 70 tallet.

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Deler av bygget er fundamentert med ringmur av betong mot betongkaidekket, resten av bygget er fundamentert på betongplate mot telefri grunn.

Lagerhallen er oppført med stålsøyler, og gitterdragere av stål.

Vegger er kledd med trapesplater av stål, i fasade er det montert en leddport av stål.

Taket er oppført med selv bærende stålplater som er tekket med banemembran.

Innvendig er det oppført ca. 116 m² med varmlager/verksteder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ubekreftede utskrifter av grunnbok	18.03.2025		Gjennomgått	3	Nei

Verditakstens avgrensninger

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstingeniøren bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstingeniøren ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstingeniøren ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen. Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstingeniøren med mindre annet er oppgitt. Takstingeniøren undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent. En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje, elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering.

Egne forutsetninger

Denne rapporten er verdiprøving for å finne eiendommens markedsverdi, rapporten har kun en enkel byggeteknisk beskrivelse av bygninger.

Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal. Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan om disponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som

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

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

Markedsverdi

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

Teknisk verdi

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

Personvern

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/. Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Reklamasjonsnemda for takstmenn. Er du som forbruker misfornøyd med takstingeniørens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	DAMPSKIPSKAIA	Beregnet areal	644.5
Etablert dato	17.01.1951	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forretningstype	Forr.dato	M.før.dato	Kom. saksref.	Anden ref.	Tingl.status	Endr.dato	Involverte	Berørte
Omnummerering	Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			Tinglyst	01.01.2024	422/195	
Omnummerering	Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			Tinglyst	01.01.2020	422/195	
Skylddeling	Skylddeling	15.03.1972						422/195, 422/336	
Skylddeling	Skylddeling	17.01.1951						422/26, 422/195	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7696246.95	580689.87	0	Ja	644.5	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
MITRA AS	Hjemmelshaver (H)	Strandveien 110	
S971178671	1/1	9300 9300 FINNSNES	

Adresse

Vegadresse: Nerveien 75

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9380 GRYLLEFJORD	Kirkesogn	11030602 Torsken
Grunnkrets	902 Gryllefjord	Tettsted	8101 Gryllefjord
Valgkrets	13 Gryllefjord/Torsken		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191628942		Lagerhall (231)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 191628942: Lagerhall (231), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	230
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	230
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

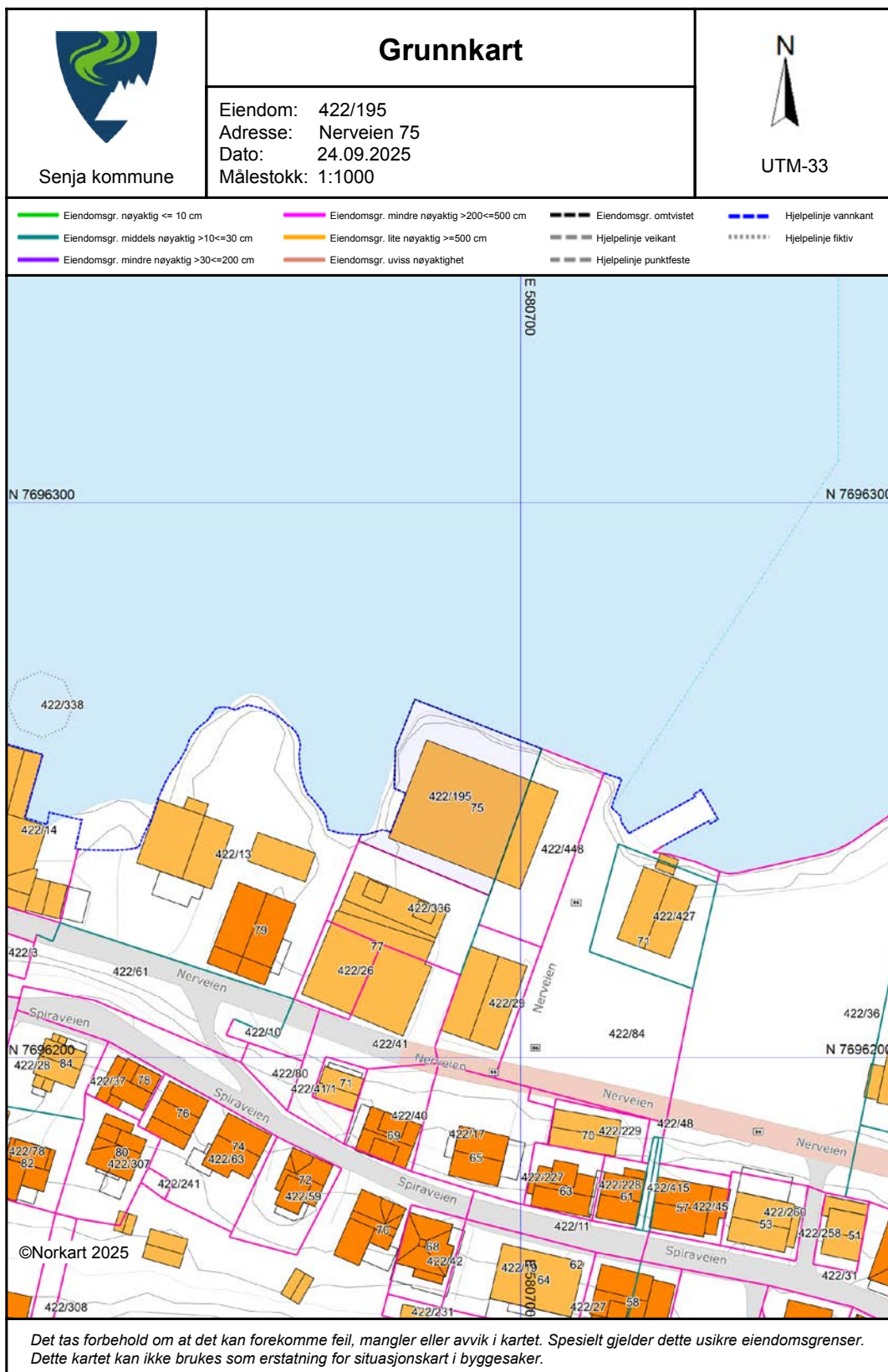
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		23.01.2009
Endre bygningsdata	17.10.2022	17.10.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nerveien 75	-	422/195	-	-	-	-	-

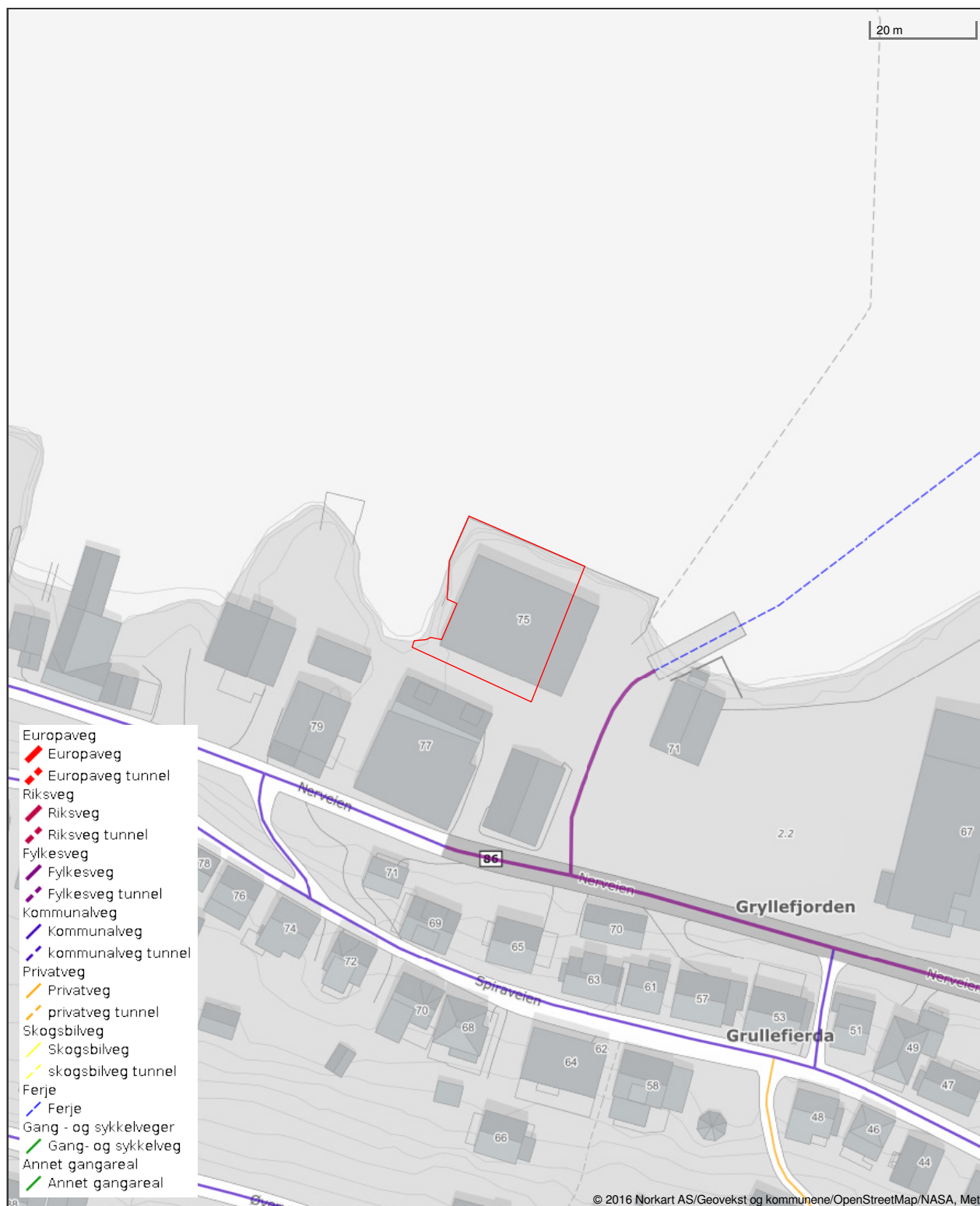
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	230	230	0	0	0





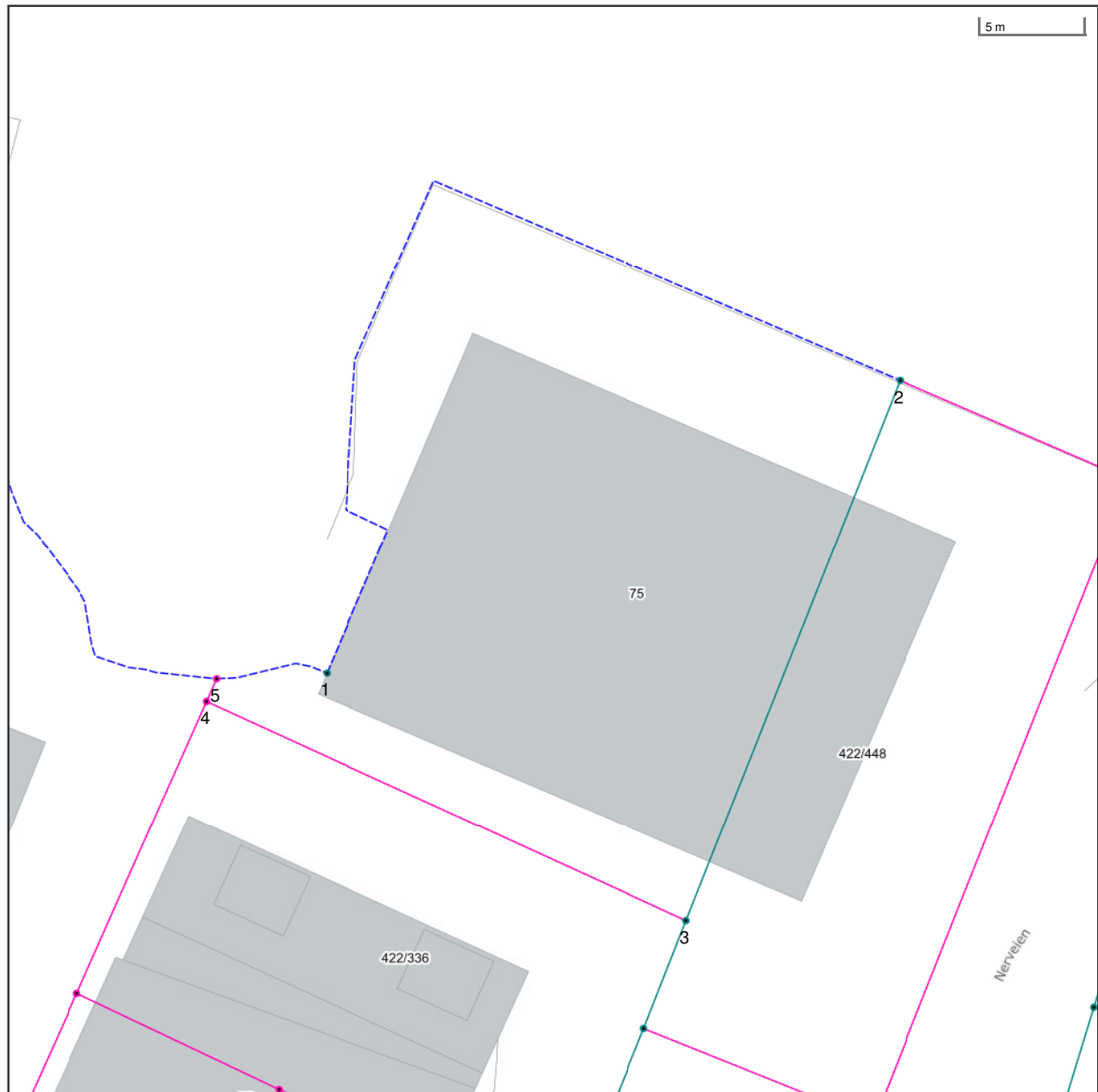
Vegstatuskart for eiendom 5530 - 422/195//



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.



Eiendomskart for eiendom 5530 - 422/195//



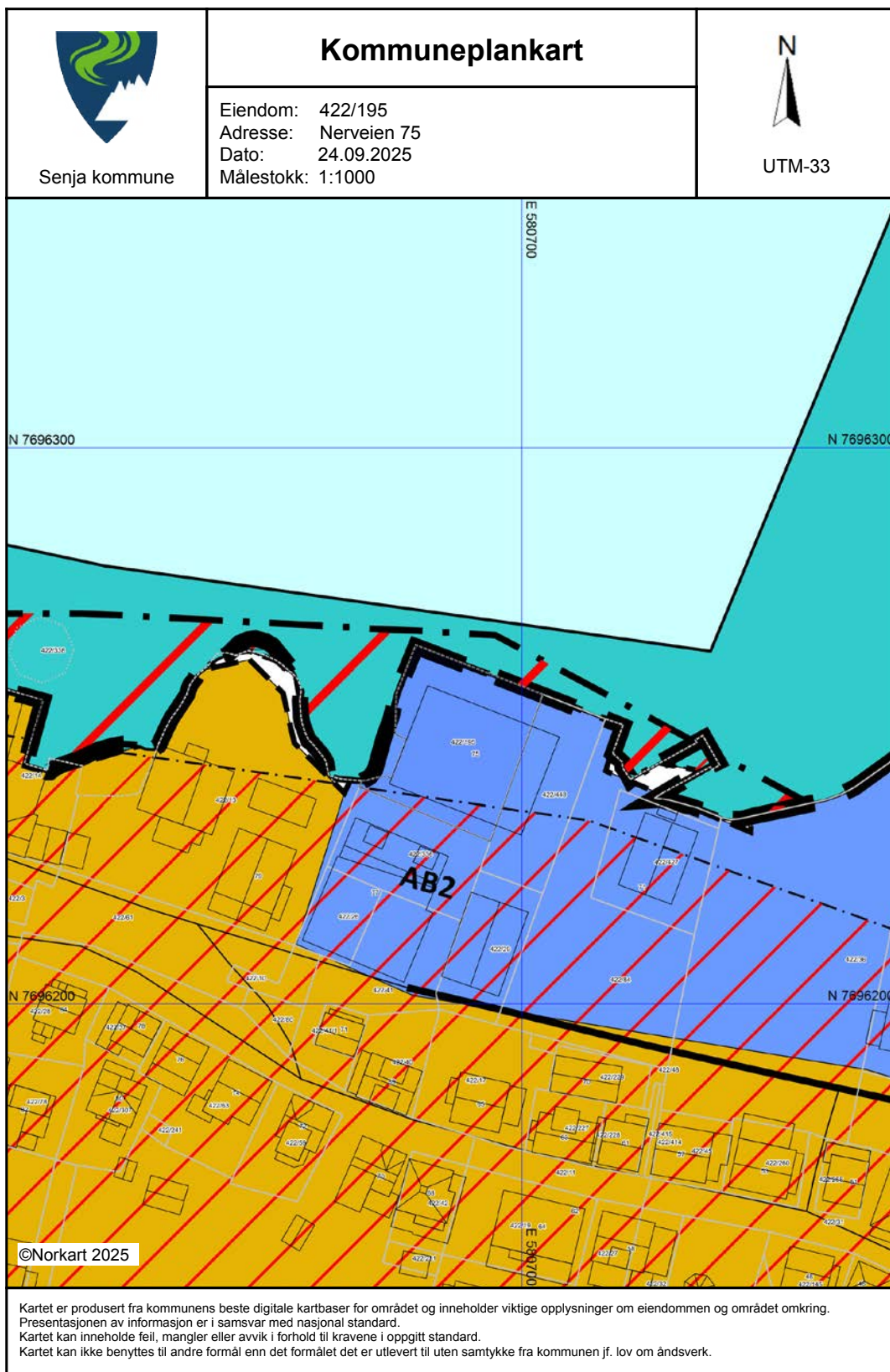
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	644,50 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 33	Nord	7696246,95	Øst	580689,87

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7696240,59	580676,59	24 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	5,50	
2	7696255,64	580703,8	24 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	51,00	
3	7696229,22	580694,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,07	
4	7696239,03	580670,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	25,47	
5	7696240,14	580671,27	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,20	



Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

 Byggeområder - nåværende

 Industri - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

 LNF-område

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

 Farleder - nåværende

 Havneområde i sjø - nåværende

 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

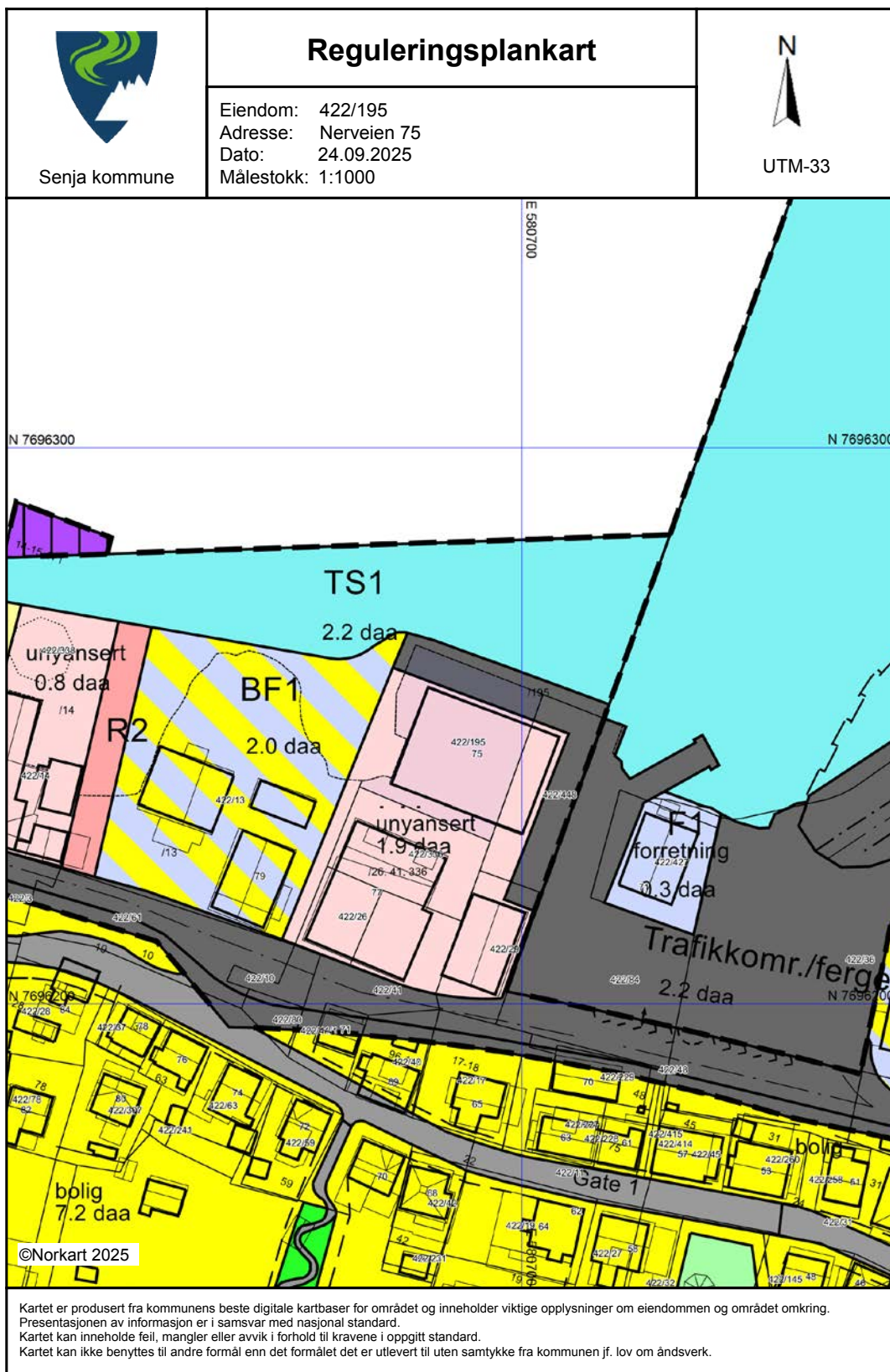
 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Farled - nåværende

 Abc Påskrift områdenavn



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for forretning
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Havneområde (landdelen)
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag
-  Annettrafikkområde i sjø/vassdrag
-  Annettrafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park
-  Annetfriområde

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Område for anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)

-  Bolig/Forretning
-  Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 24.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	422	Bruksnr.	195	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nerveien 75, 9380 GRYLLEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202002
Navn	Kommuneplanens arealdel for kystområdene (Kystsoneplan) Senja kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/4181/PID_202002_Bestemmelser_retningslinjer_20210311.pdf
Delarealer	Delareal 442 m ²
	Arealbruk Havneområde i sjø,Nåværende
	Områdenavn VHS-01
	Delareal 442 m ²
	KPHensynsonenavn H910
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 442 m ²
	KPHensynsonenavn H310
	KPFare Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202108
Navn	Kommuneplanens arealdel for sjøområdene (kystsoneplan) i Senja kommune
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	202103
Navn	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011011						
Navn	Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Torsken kommune						
Plantype	Kommunedelplan						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	21.03.2011						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3217/PID_2011011_Planbestemmelser_Planprogram_20110321.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>81 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H310</td></tr><tr><td>KPFare</td><td>Ras- og skredfare</td></tr></table>	Delareal	81 m ²	KPHensynsonenavn	H310	KPFare	Ras- og skredfare
Delareal	81 m ²						
KPHensynsonenavn	H310						
KPFare	Ras- og skredfare						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>642 m²</td></tr><tr><td>Arealbruk</td><td>Industri,Nåværende</td></tr><tr><td>Områdenavn</td><td>AB2</td></tr></table>	Delareal	642 m ²	Arealbruk	Industri,Nåværende	Områdenavn	AB2
Delareal	642 m ²						
Arealbruk	Industri,Nåværende						
Områdenavn	AB2						

Reguleringsplaner

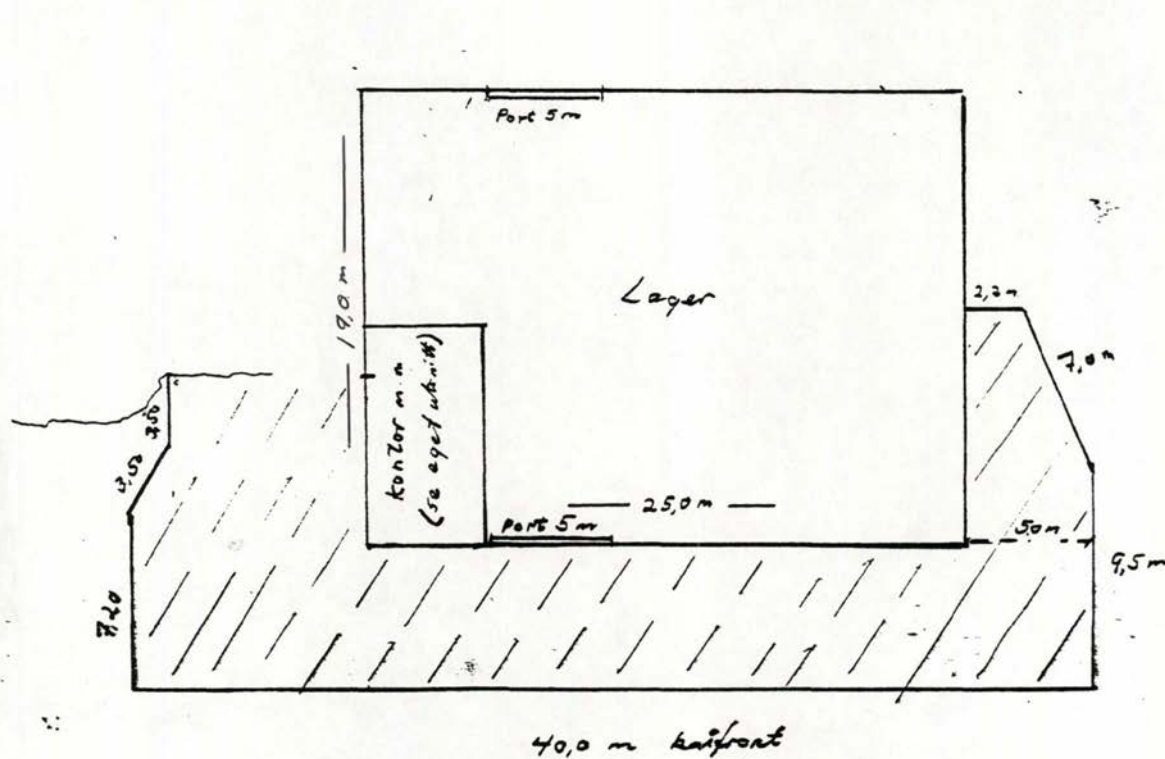
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996011928								
Navn	Reguleringsplan for sentrum, Gryllefjord								
Plantype	Eldre reguleringsplan								
Status	Endelig vedtatt arealplan								
Ikrafttredelse	21.10.1996								
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/400/PID_1996011_Bestemmelser_19961021.pdf								
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>518 m²</td></tr><tr><td>Formål</td><td>Unyansert formål</td></tr><tr><td>Feltnavn</td><td>F11</td></tr><tr><td>Utdyp.</td><td>Unyansert formål</td></tr></table>	Delareal	518 m ²	Formål	Unyansert formål	Feltnavn	F11	Utdyp.	Unyansert formål
Delareal	518 m ²								
Formål	Unyansert formål								
Feltnavn	F11								
Utdyp.	Unyansert formål								

Delareal 126 m²
Formål Annet trafikkområde
Feltnavn T1
Utdyp. Trafikkområde/parkering

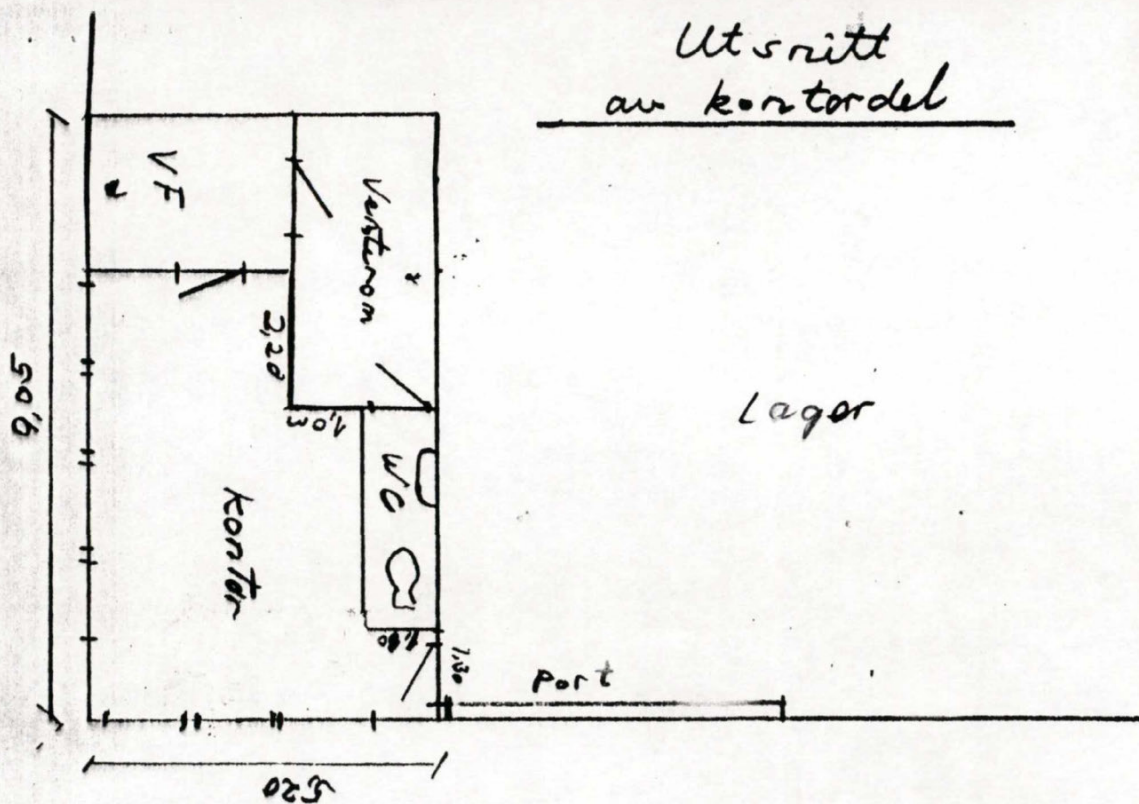
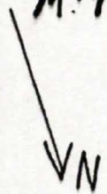
Mellageret i Gyllerød
gnr 22, bnr 795

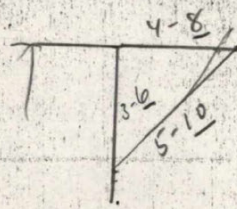
M: 1:200



Utsnitt
av kontordel

M: 1:100

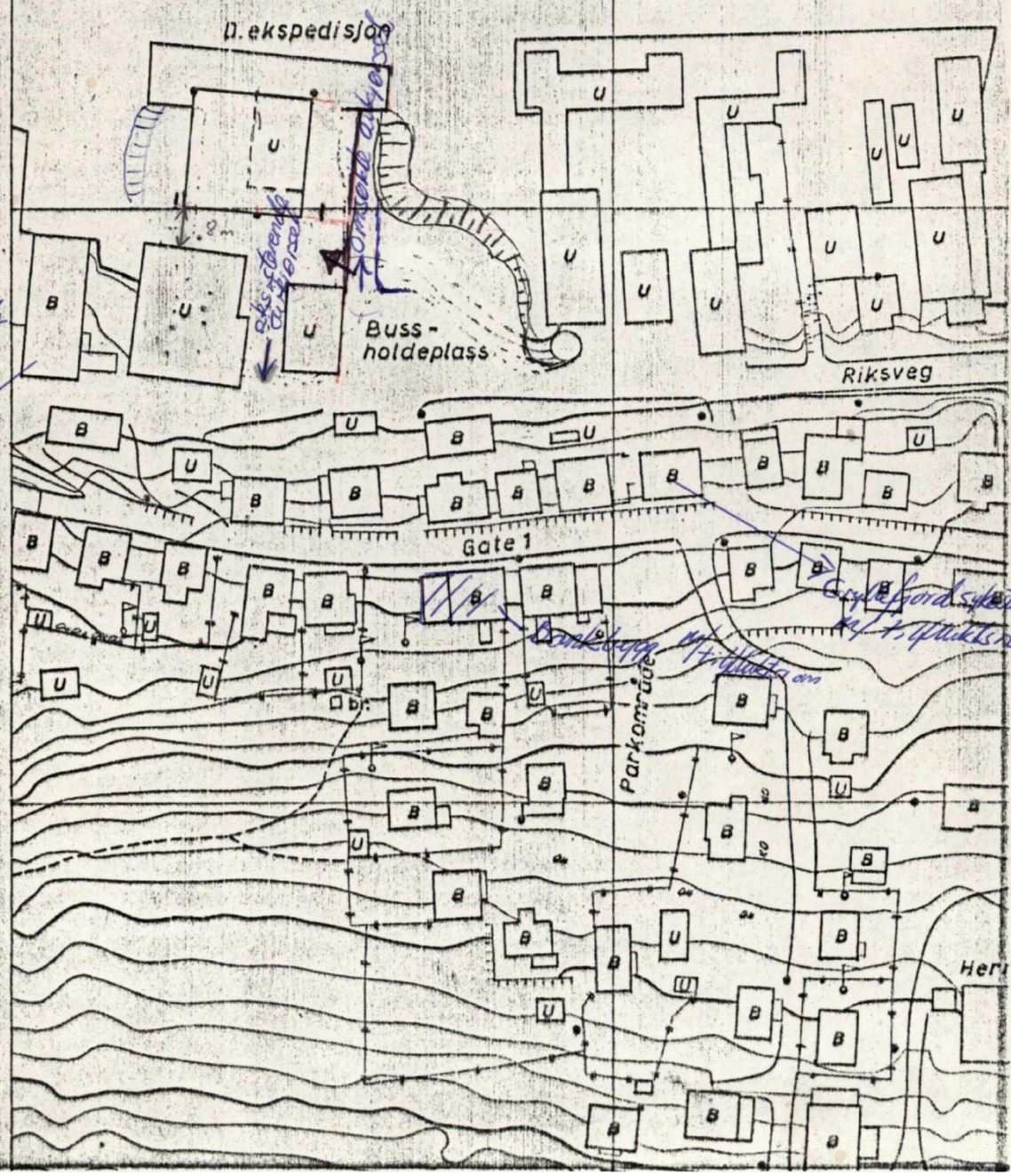




TORSKEN BYGNINGSRÅD
9380 GRYLLEFJORD
Dato 16/10-80 Sak 106/80

SENJA SIVILFORSVARSKRETS
9400 HARSTAD 16/12-80
CB

Gryllefjord skole
m/tilfluktsrom



Gryllefjord skole
m/tilfluktsrom

Reguleringsplan

Johannes Karlson, Gryllefjord

Skisse over vei og buss-holdeplass

på Riksvegen g.nr. 22 b.nr. ...

(Gryllefjord gårdsveg)

Oppmåling av veigrunn etter
reguleringskartet.
Området er benyttet til vei og
holdeplass i Gryllefjord.

Utgangspunkt: Mål: 1:500

1. Buss holdeplass etter reg. kart.

$$b \times b = 16,5 \times 7 = 115,5 \text{ m}^2$$

2. Utvidet holdeplass.

$$b \times b = 16 \times 8 = 128 \text{ m}^2$$

$$243,5$$

Veigrunn med tillegg.

$$3. \left(\frac{H+h}{2} \right) \cdot b = \left(\frac{4+3}{2} \right) \cdot 26,5 = 92,5 \text{ m}^2$$

$$4. L \times b = 16,5 \times 2,75 = 45,5 \text{ m}^2$$

$$5. \left(\frac{H+h}{2} \right) \cdot b = \left(\frac{2,5+1,5}{2} \right) \cdot 10 = 20 \text{ m}^2$$

$$\text{Tilsammen } 158 \text{ m}^2$$

$$\text{Tilleggsareal: } 1. L \times b = 29 \times 15,15 = 439,35 \text{ m}^2$$

$$2. L \times b = 9 \times 6,5 = 58,5 \text{ m}^2$$

$$497,85 \text{ m}^2 + 498 \text{ m}^2$$

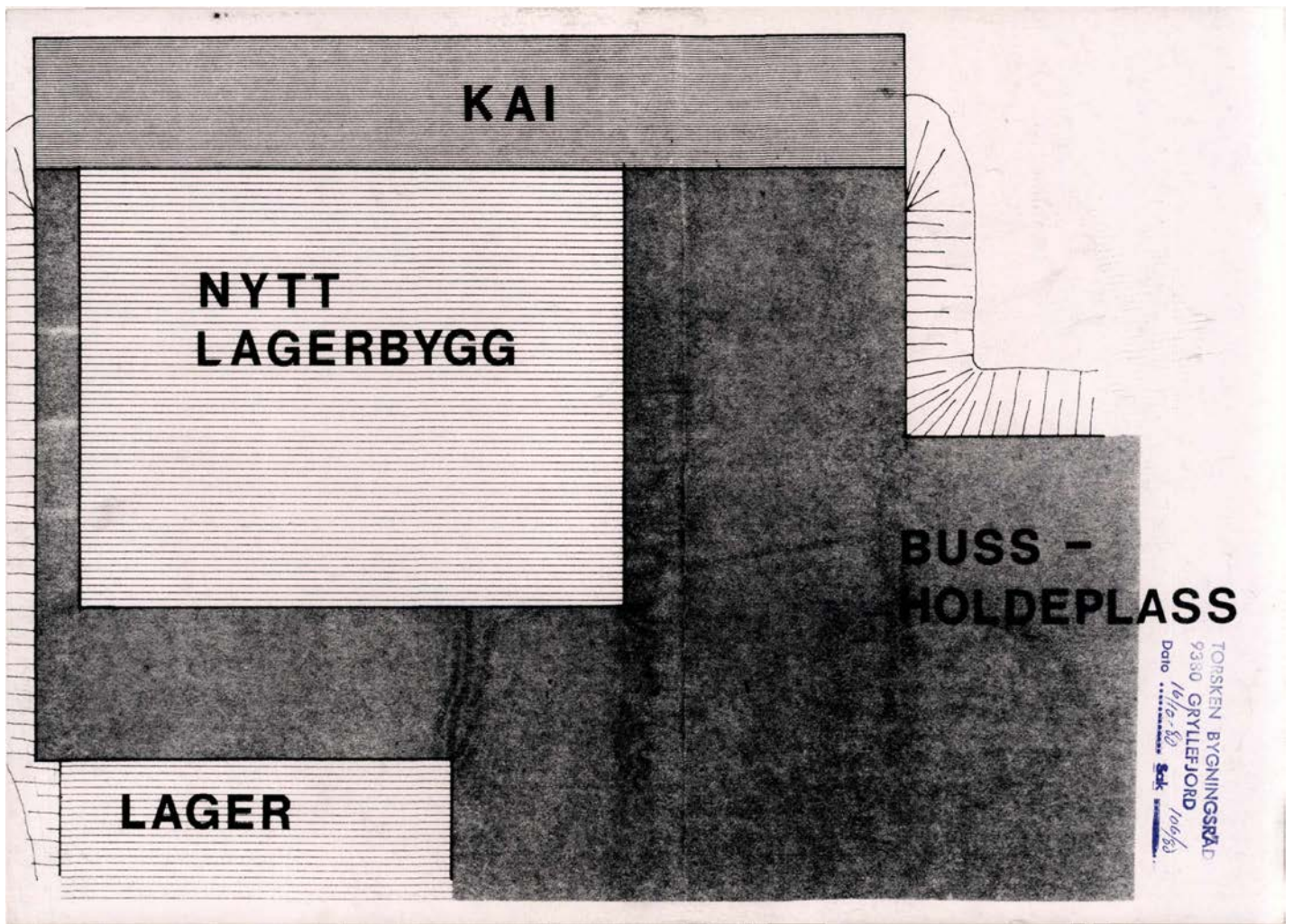


IOHANNES BYGNINGSÅD
9380 GRYLLEFJORD
Date 1/11/88

1. 1. areal er etter godkjent reguleringskart.
2. 2. areal er tilleggsareal til godkjent bussholdeplass.
Veigrunn med tillegg.

Pkt. 2 er areal som er brukt til riksvei.

1. 1. og 2. areal som er brukt til veigrunn, for grunnstøtse
for bygging av bilog på 2,75 m. til f. l. og r. i riksvei

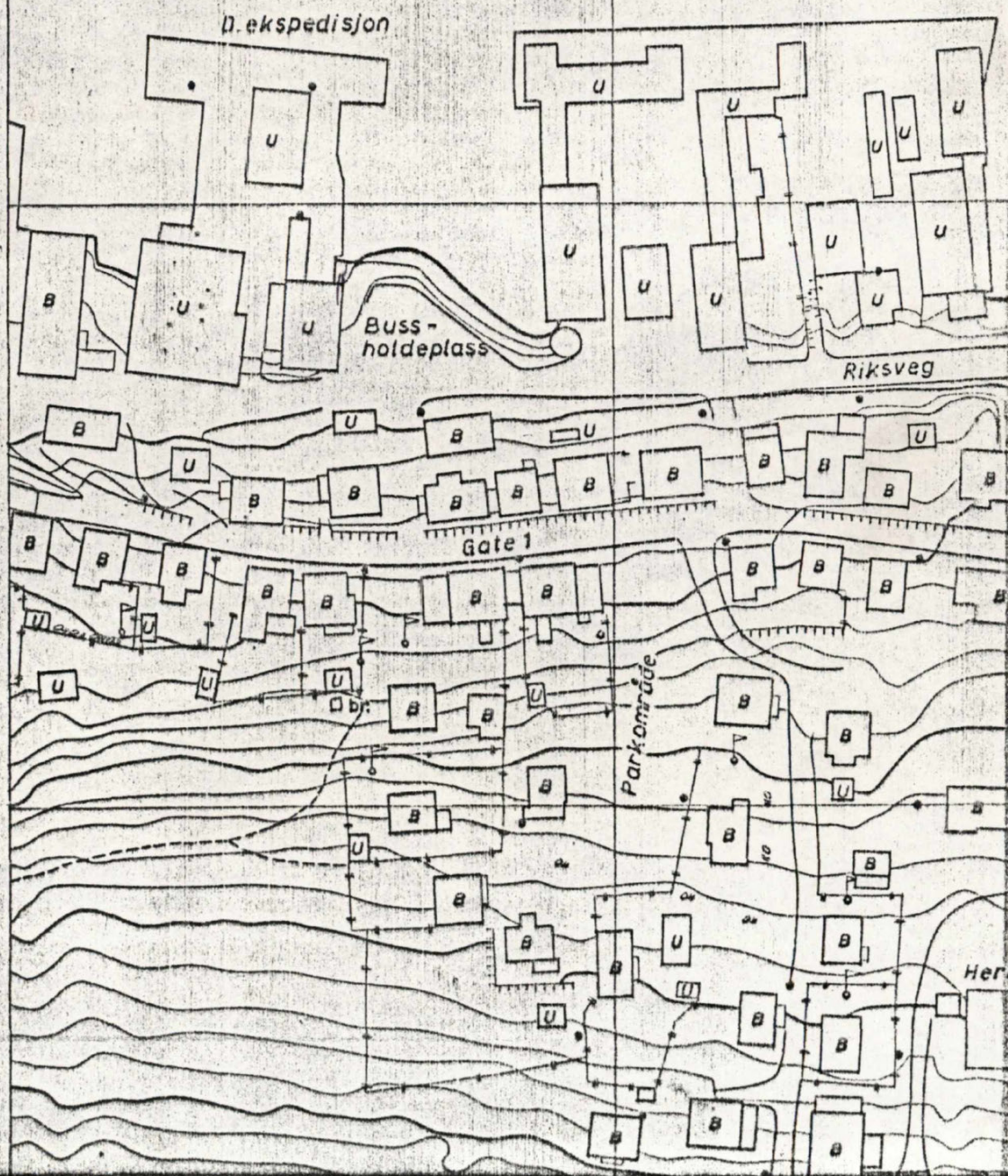


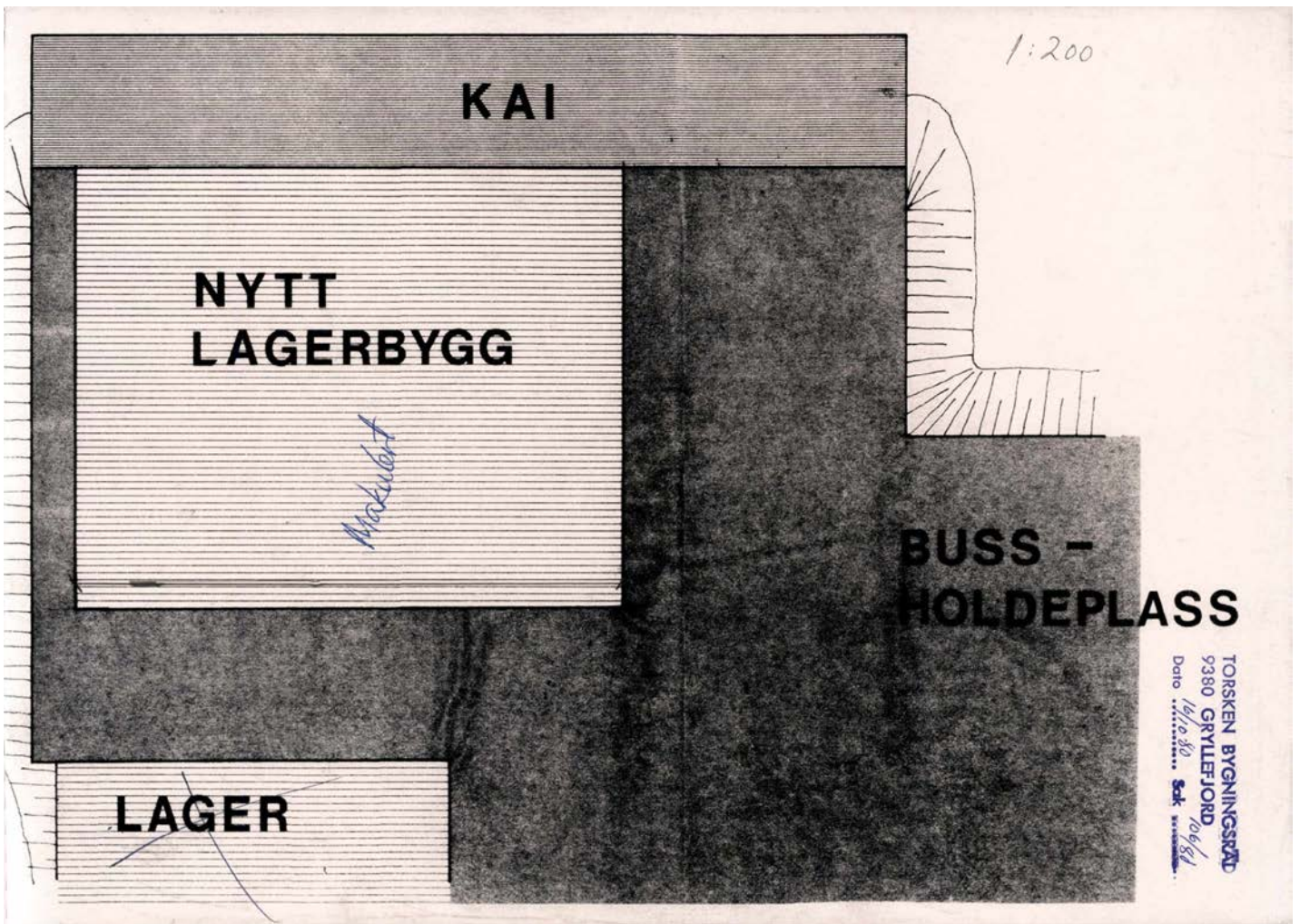
TORSKEN BYGNINGSRÅD
9380 GRYLLEFJORD

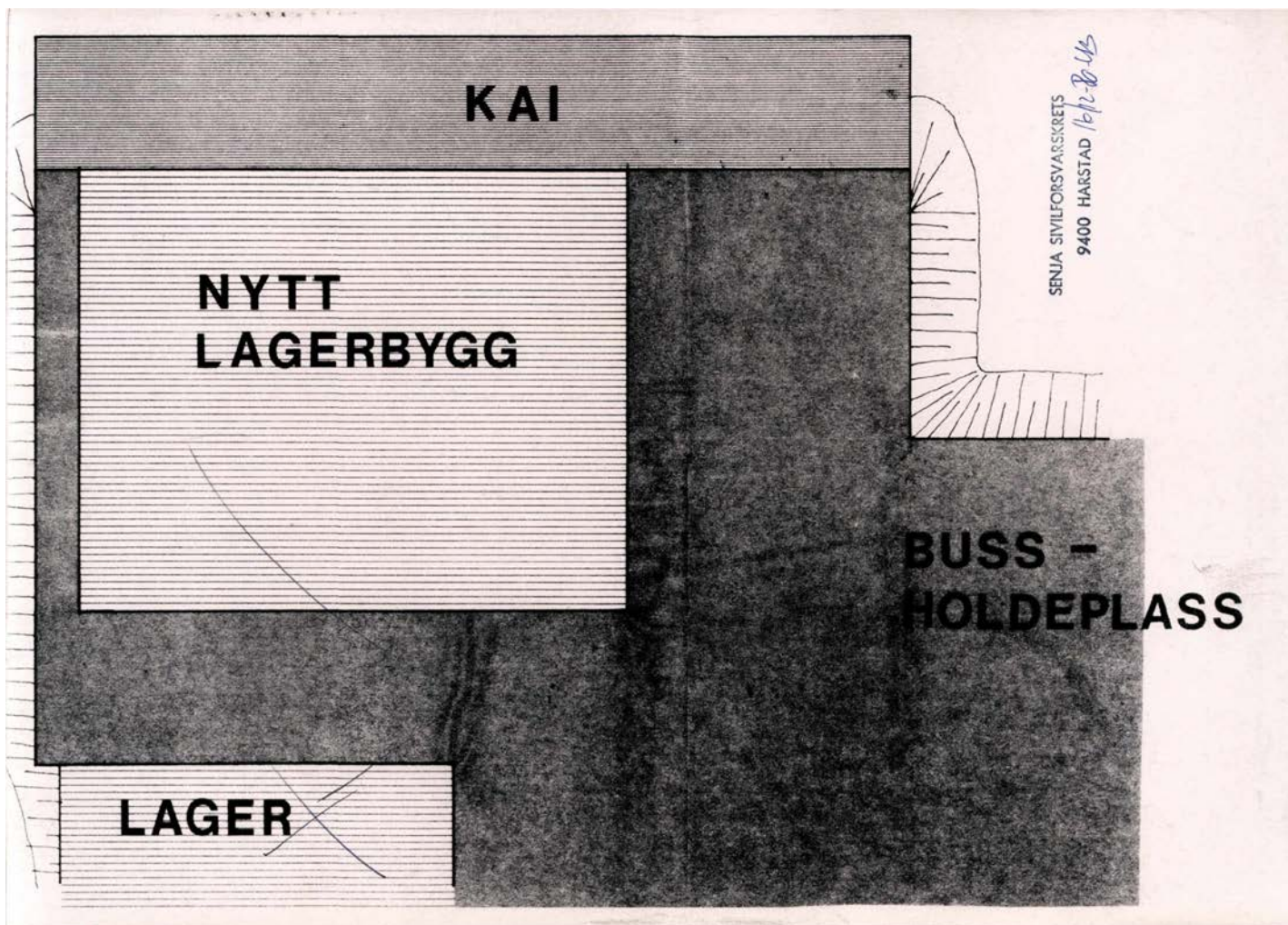
Dato 16/2-81 Sak 10/81....

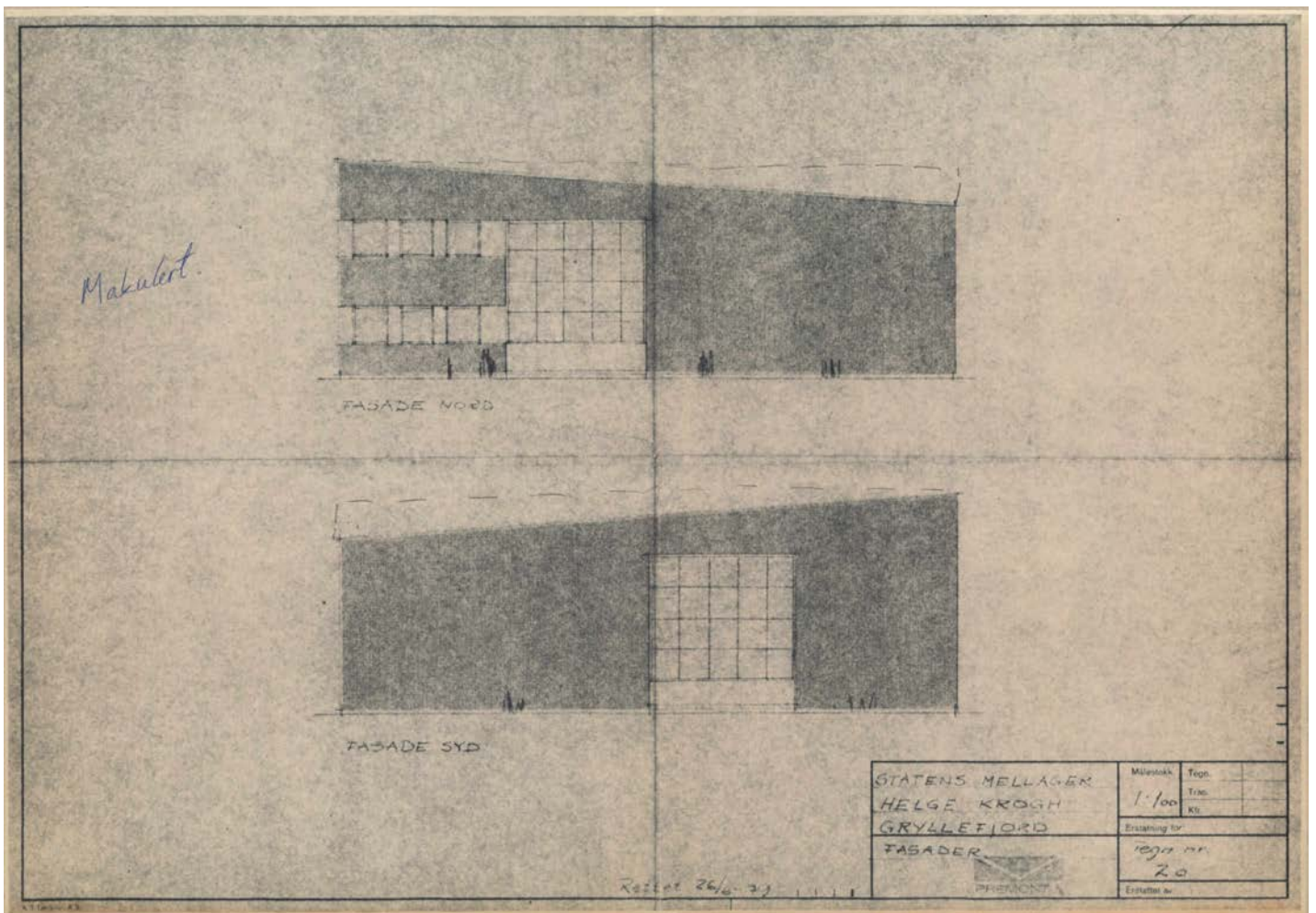
TORSKEN BYGNINGSRÅD
9380 GRYLLEFJORD

Dato 16/10-80 Sak 106/80



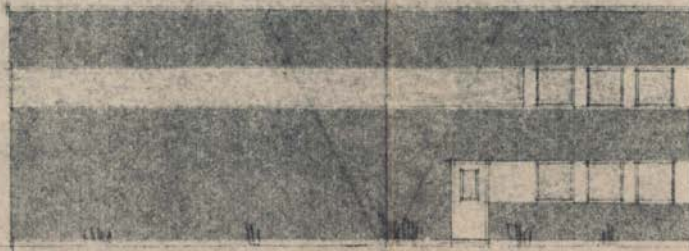






TOPSKEN BYGNINGSRÅD
 S. O. GRYLLEFJORD 106/83
 Dato 18/10-83

Makulert



FASADE ØST

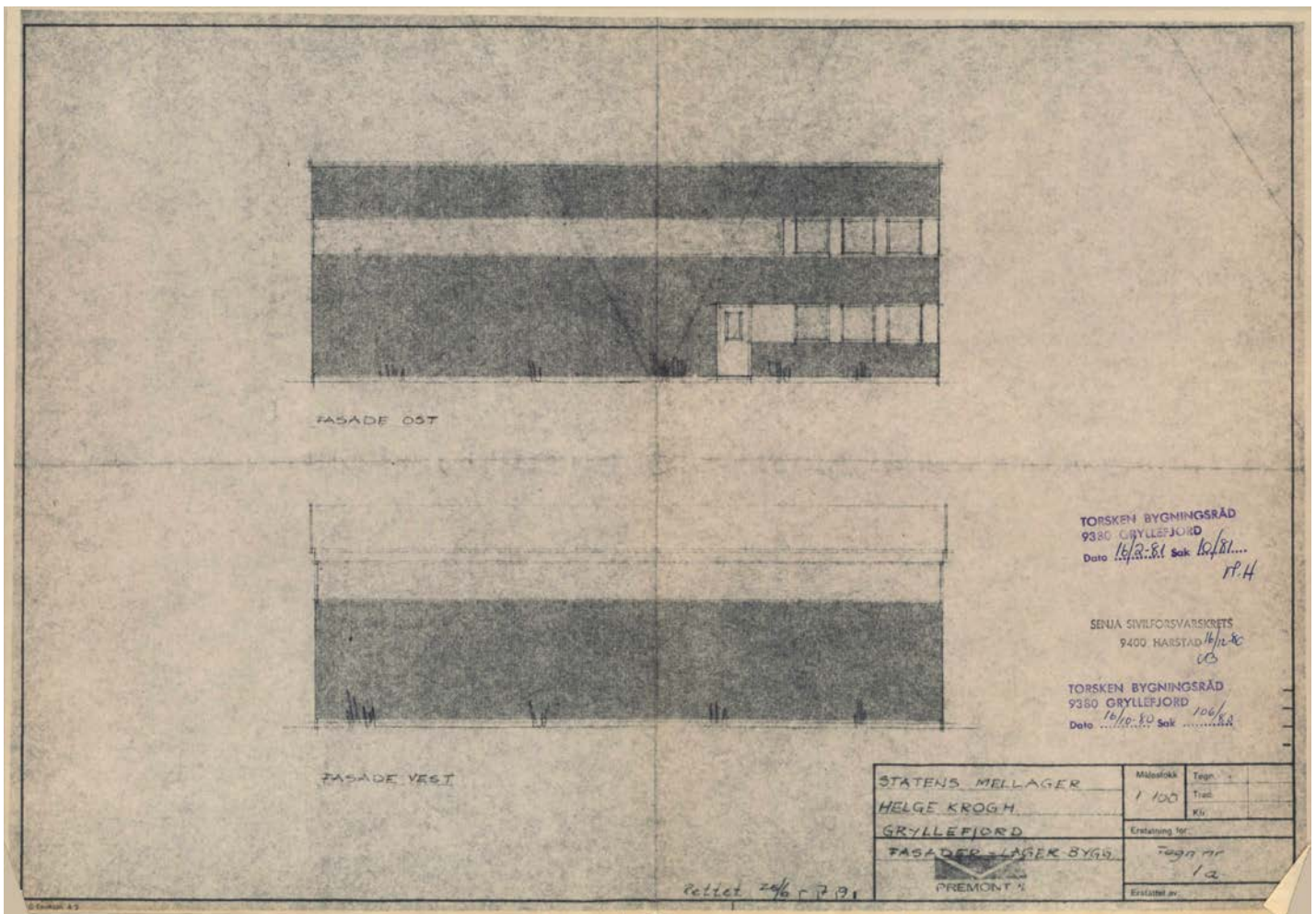


FASADE VEST

STATENS MELLAGER	Målestokk	Tegn.
HELGE KROGH	1/100	Tegn.
GRYLLEFJORD		Kv.
FASADE-LAGER BYGG	Kartellering for	
	Tegn. nr.	
	12	
	Erfattet av	

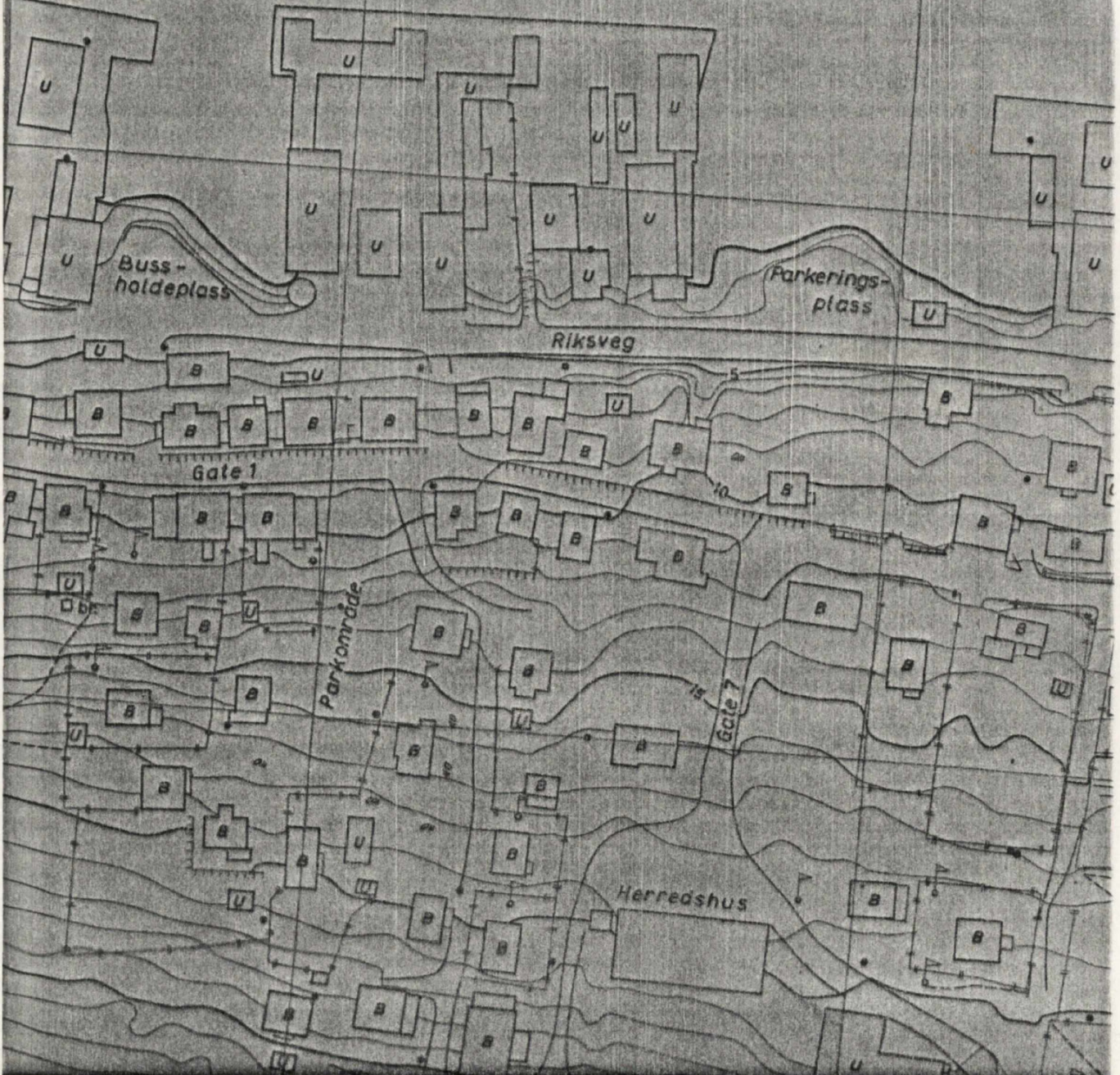
Rettet 29/1-73

PREMONT



TØRSKEN BYGNINGSRÅD
9380 GRYLLEFJORD
16/10
106/81
Dato

ekspeidisjon



Revised plan

Johannes Karlsen Gryllefjord

Skisse over vei og buss -holdeplass

på Riksvegen g.nr.22 b.nr.:

(Gryllefjord gårdsveg)

Omramling av veigrunn etter reguleringskartet. Området er benyttet til vei og holdeplass i Gryllefjord.

Utgivning: Mål: 1:500

1. Buss holdeplass etter riq. Kort.

$$L \times b = 16,5 \times 7 = 115,5 \text{ m}^2$$

2. Utvidet holdeplass.

$$L \times b = 16 \times 8 = 128 \text{ m}$$

243.5

Veigrunn med tillegg.

$$3 \cdot \left(\frac{H+h}{2} \right) \cdot b \cdot \left(\frac{4+3}{2} \right) \cdot 26.5 = 92.5 \text{ m}^2$$

$$A_{Lab} = 16,5 \times 2,75 = 45,5''$$

$$5 \cdot \left(\frac{4+4}{2} \right) \cdot 4 = \left(\frac{25+15}{2} \right) \cdot 10 = 200$$

Tilsammen 158.- m²

Tilleggsareal: $l_p \times b = 29 \times 15,15 = 439,35 \text{ m}^2$

$$2.6 \times 6 = 9 \times 6.5 = 58.5$$

497,85 m² vs 498 m²



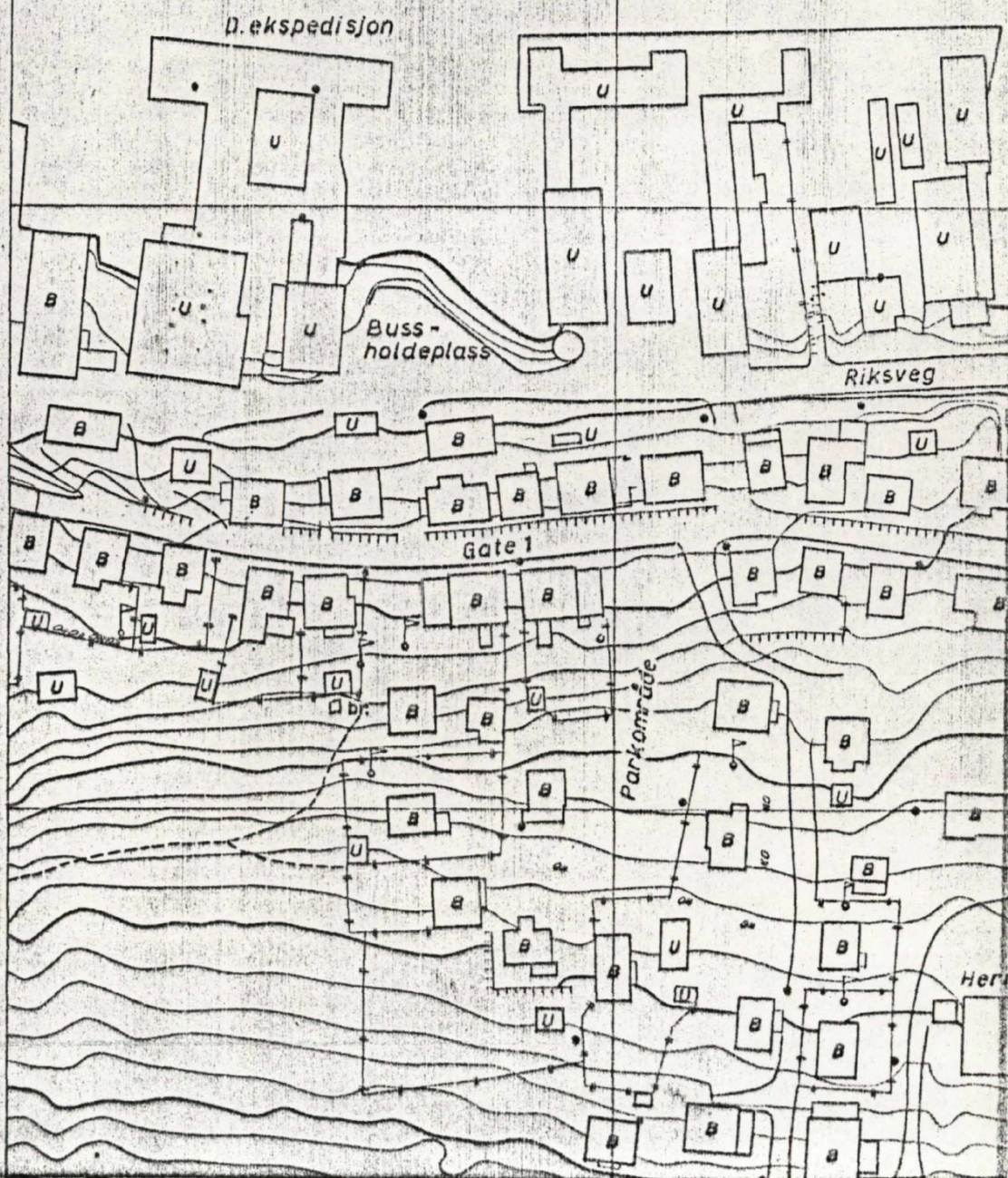
TOPSKEN BYGNINGSRAD
9380 GRYLLEFJORD
16/10 106/80 Sak

2) Årsrætt er tillagt til Rådets bemyndigelse.

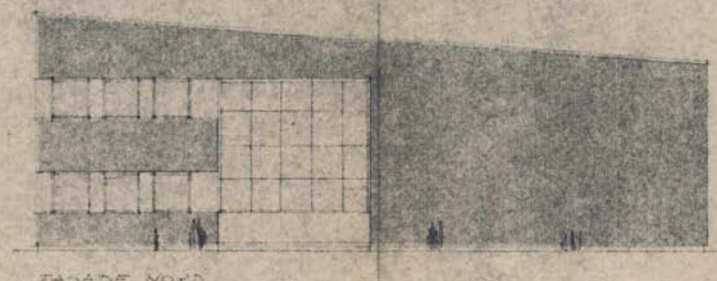
Bemerkung.

TORSKEN BYGNINGSRÅD
9380 GRYLLEFJORD

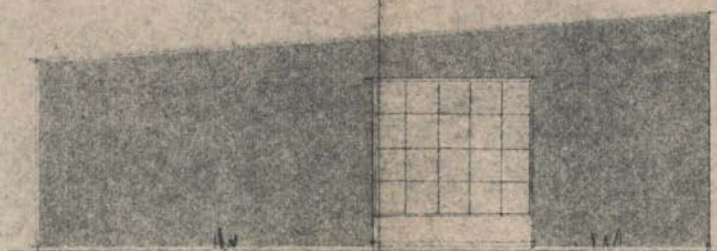
Dato 16/10 Sak 106/80







FASADE NOED



FASADE SYD

TORSKEN BYGNINGSRÅD
9300 GRYLLEFJORD
Dato 16/2-80 Sak 106/80
P. H.

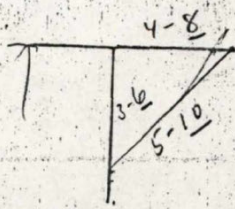
SENJA SIVILFORSVAREKONTES
9400 HÅRSTAD 16/2-80
13

TORSKEN BYGNINGSRÅD
9380 GRYLLEFJORD
Dato 16/2-80 Sak 106/80

STATENS MELLAGER HELGE KROGH GRYLLEFJORD FASADER	Målestokk	Tegn.
	1:100	Trass
	Kb	
	Erstatning for	
	10/11 nr.	
	2.0	
	Erstatning av	

Revisert 26/6-80

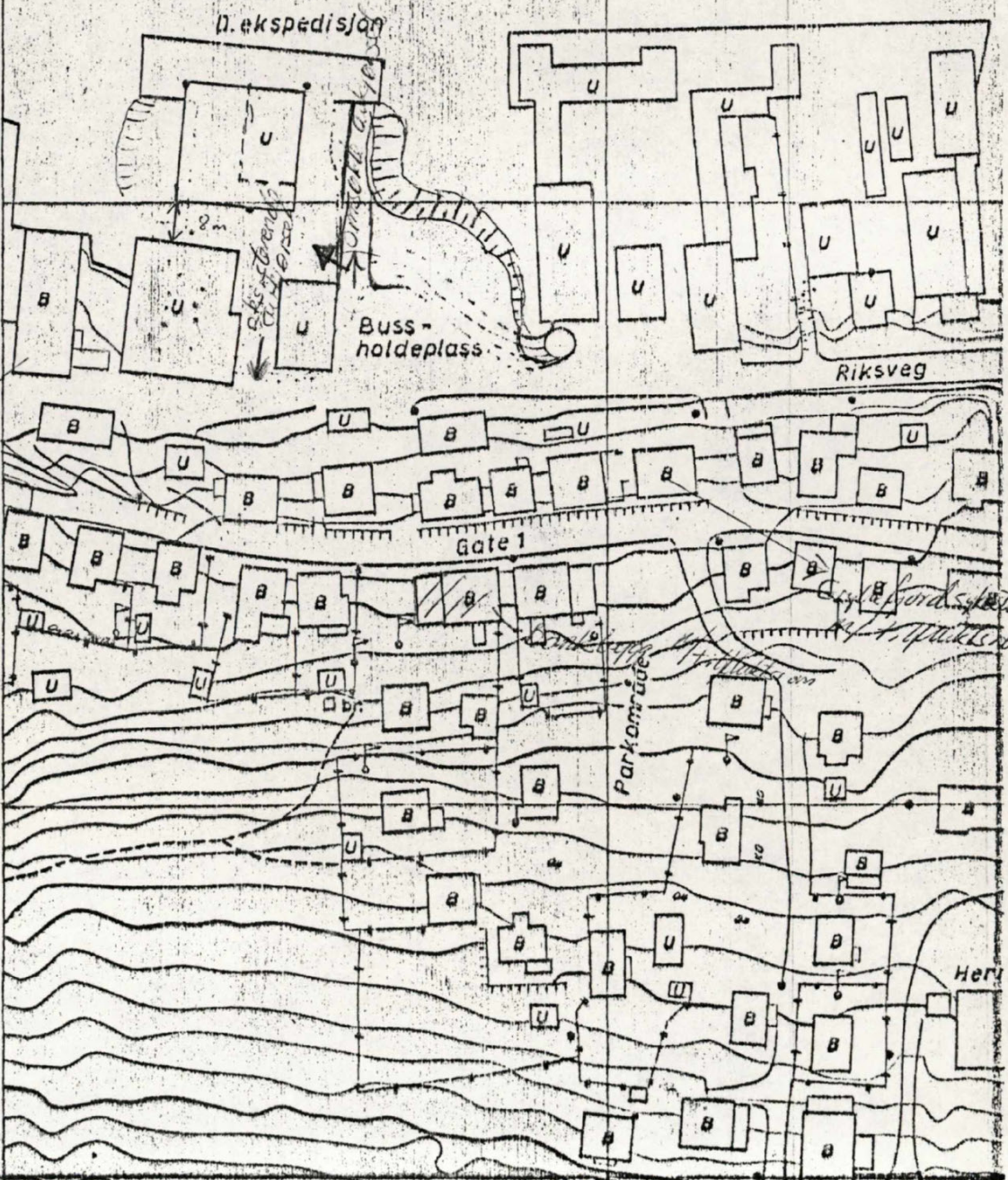




TORSKEN BYGNINGSRÅD
 9380 GRYLLEFJORD
 Dato 16/10-80 Sak 106/80

SRU STADENS BYGNINGSRÅD
 16/12-80
 13

Gryllefjord skole
 Høflighetsrom



FORSKEN BYGNINGSMATERIAL
9380 GRYLLEJONN
Dato 16/7/88 Sk 16/8/88

Hand-drawn site plan of a residential development. The plan shows several rectangular plots, some of which are subdivided. Key features include:

- A large central plot labeled "barr. 83/48" with dimensions 30, 16, 28, and 11.75.
- A plot to its left labeled "Utvärdet Busshålls" with dimensions 16 and 15.
- A plot below that labeled "Busshålls 1. Reguleringsplan" with dimensions 16 and 15.
- A plot to the right labeled "otter gödlyngstjärn" with dimensions 2.75 and 11.
- A "plass" (square) at the top left.
- A "L." (likely a lake or stream) on the left side.

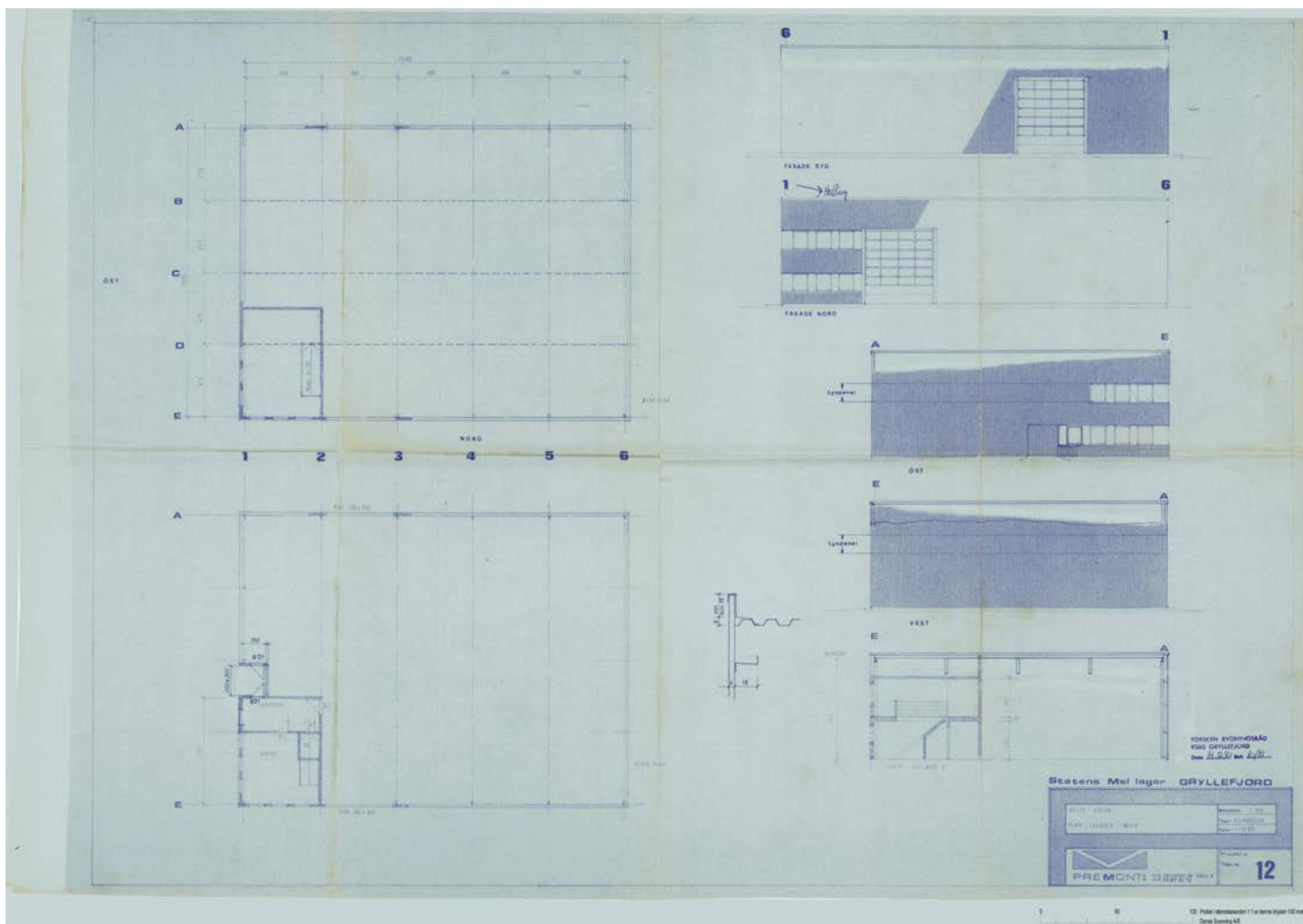
Dimensions are given in meters (m).

Vejledning med tillæg.

Nr. 2 er ændret som at drøjt til riksret.

Nr. 7 og 8 er ændret som følgende til Vejledning: For grænsebestemmelserne mellem de forskellige stater i det nordlige Skandinavien.

$$497,85 \text{ m}^2 \approx 498 \text{ m}^2$$





FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
9380 Gryllefjord			22	95	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Mellager m/kontor	1/9-80	dato 16/2-81 sak 10/81		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Helge Krogh		9380 Gryllefjord		56163	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
ds		ds			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
ds		ds			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Lagerbygget er fullført i sin helhet, men det gjenstår noen mindre innredninger i kontordelen, hovedsaklig innredninger i 2.etg. i kontorfløyen.

Gryllefjord den 24/3-82

Odd Wilhelmsson
Odd Wilhelmsson
Bygningsråd
Torsken
Gryllefjord

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 24.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	422	Bruksnr.	195	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nerveien 75, 9380 GRYLLEFJORD								

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

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

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner
- ✓ Kommunedelplaner
- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202002
Navn	Kommuneplanens arealdel for kystområdene (Kystsoneplan) Senja kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.03.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/4181/PID_202002_Bestemmelser_retningslinjer_20210311.pdf
Delarealer	Delareal 442 m ²
	Arealbruk Havneområde i sjø,Nåværende
	Områdenavn VHS-01
	Delareal 442 m ²
	KPHensynsonenavn H910
	KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 442 m ²
	KPHensynsonenavn H310
	KPFare Ras- og skredfare

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202108
Navn	Kommuneplanens arealdel for sjøområdene (kystsoneplan) i Senja kommune
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Id	202103
Navn	Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011011
Navn	Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Torsken kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.03.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3217/PID_2011011_Planbestemmelser_Planprogram_20110321.pdf
Delarealer	Delareal 81 m ²
	KPHensynsonenavn H310
	KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 642 m ²
	Arealbruk Industri,Nåværende
	Områdenavn AB2

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996011928
Navn	Reguleringsplan for sentrum, Gryllefjord
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.10.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/400/PID_1996011_Bestemmelser_19961021.pdf
Delarealer	Delareal 518 m ²
	Formål Unyansert formål
	Feltnavn F11
	Utdyp. Unyansert formål

Delareal 126 m²
Formål Annet trafikkområde
Feltnavn T1
Utdyp. Trafikkområde/parkering

Eiendom	5530 422/195		
Utskriftsdato	24.09.2025	Antall datasett	5

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.

4 Berørte datasett

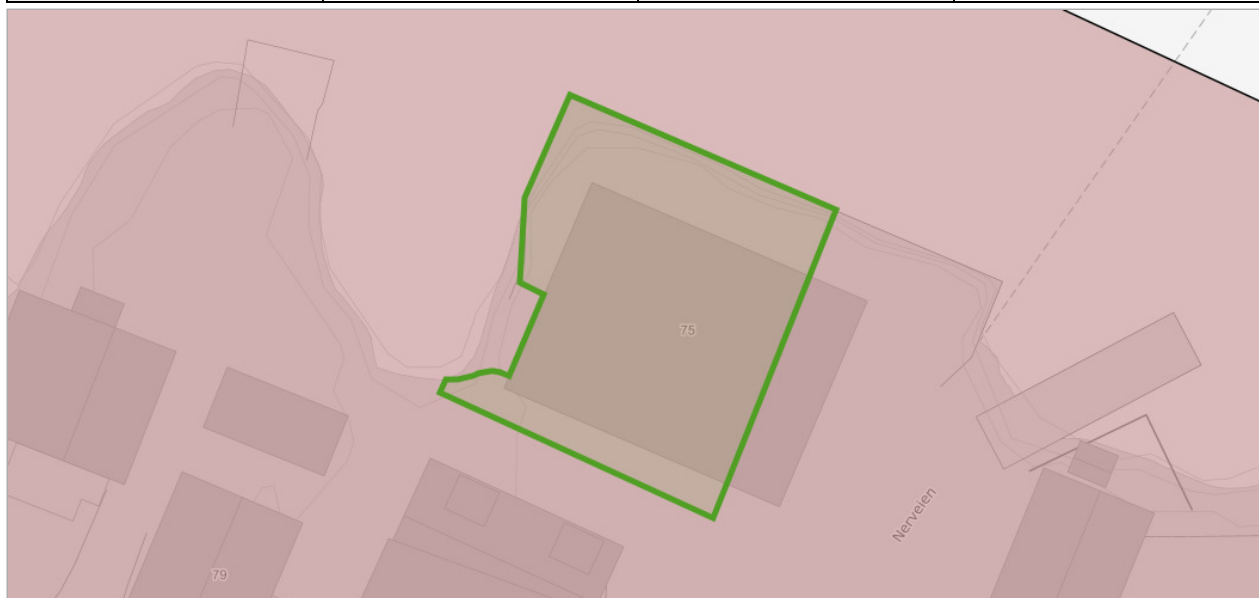
- ❶ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❶ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- ❶ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❶ Snøskred - aktsomhetsområder

1 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❶ Aktsomhetskart for steinsprang

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

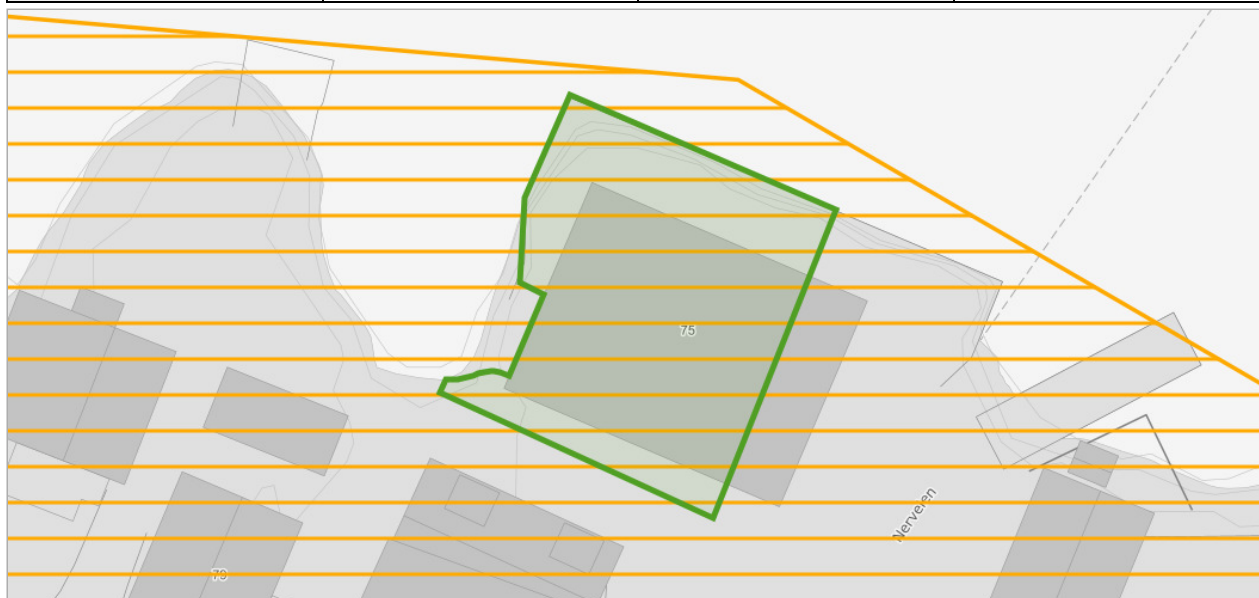
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet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

Tegnforklaring

sv. rive_6. potensielt skredfareområde
grønn utløpsområde

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	23.09.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klart

Tegnforklaring

Skredfaresone
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

Analyseområde

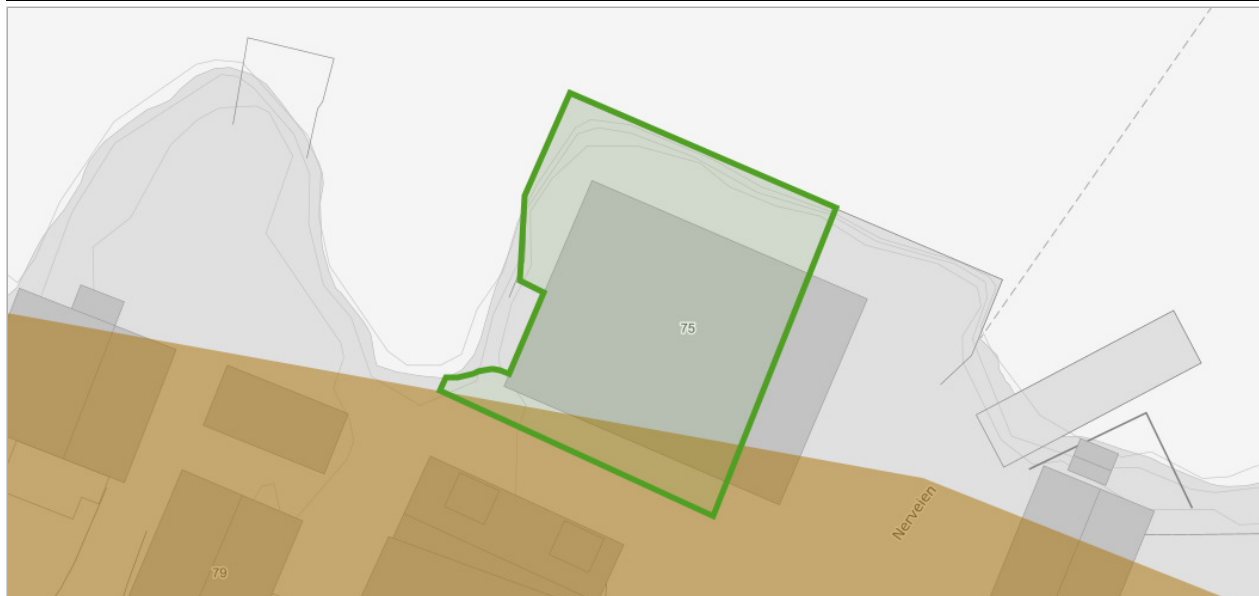
Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/troms/senja-kommune)	Rapporturl (http://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2019/eksternrapport2019_54.pdf)

Skredfaresoner

Skredsannsynlighet
5000

Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

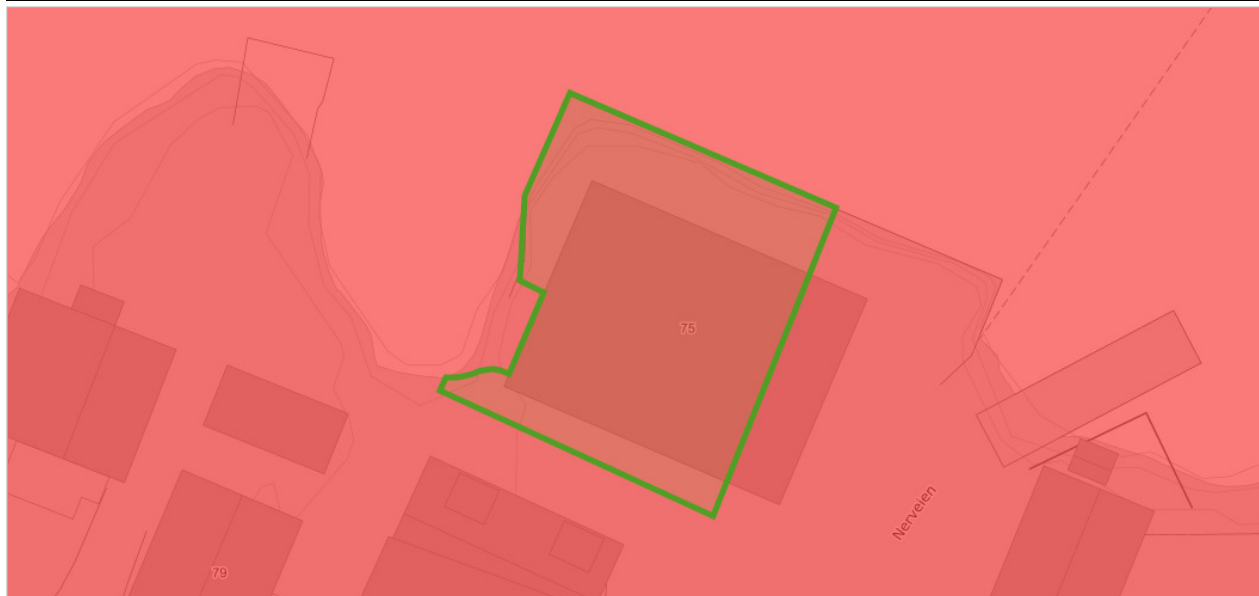
Aktsomhetsområdene for snø- og steinskred viser aktsomhetsområder samlet for de to skredtypene. Det er som regel snøskredfaren som er dimensjonerende for utstrekningen av aktsomhetsområdene, fordi det er snøskred som normalt har størst rekkevidde. Aktsomhetsområdene i disse kartene er identifisert ved å bruke helningskart for å finne terreng der skred kan utløses. Utløpsområdene er beregnet ved bruk av en empirisk basert modell utviklet av NGI. Dette arbeidet er gjort manuelt. Deretter er de aktuelle områdene befart og vurdert av skredsakkyndige, før grensa for aktsomhetsområdene er tegnet inn. Kartserien dekker deler av landet. Bare områder som kan nå fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert. Utstrekningen av aktsomhetsområdene på disse kartene er vanligvis mindre enn aktsomhetsområdene på de nasjonalt dekkende, automatisk genererte aktsomhetskartene for snøskred, fordi skredkyndighet ved befaringer og har gitt mulighet til å ta hensyn til lokale faktorer som begrenser skredutløp, slik som skog, terrengdetaljer og lignende. Aktsomhetsområdene omfatter ikke områder som kan være utsatt for sørpeskred.

Tegnforklaring

Potensielt skredfareområde
Skredfarevurdering 1 - Potensielt fareområde

Snøskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	27.04.2022
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred.

Det gjøres oppmerksom på at arealene som dekkes av utløsningsområder i praksis også er utløpsområder, ettersom skred som løsner helt øverst i et utløsningsområde beveger seg gjennom nedenforliggende utløsningsområder før det når utløpsområdene nedenfor. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør derfor som en hovedregel både utløsningsområder og utløpsområder benyttes sammen. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terreng der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert. Aktsomhetsområdene gjelder ikke skredfare knyttet til sørpeskred.

Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred
Utløpsområde for snøskred



Senja kommune

Ledningskart

Eiendom: 422/195
Adresse: Nerveien 75
Dato: 24.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-33

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Stuk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nabolagsprofil

Nerveien 75

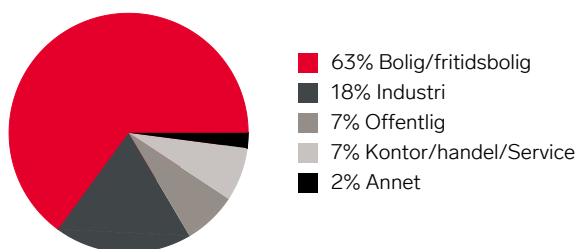
Lokal transport

 Gryllefjord Linje 360, 930	1 min  0.1 km
 Gryllefjord skole Linje 360	4 min  0.3 km

Transport for lengre reiser

 Gryllefjord ferjekai Linje 180	1 min  0 km
 Bardufoss lufthavn	1 t 35 min 
 Andøya lufthavn Andenes	36.9 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

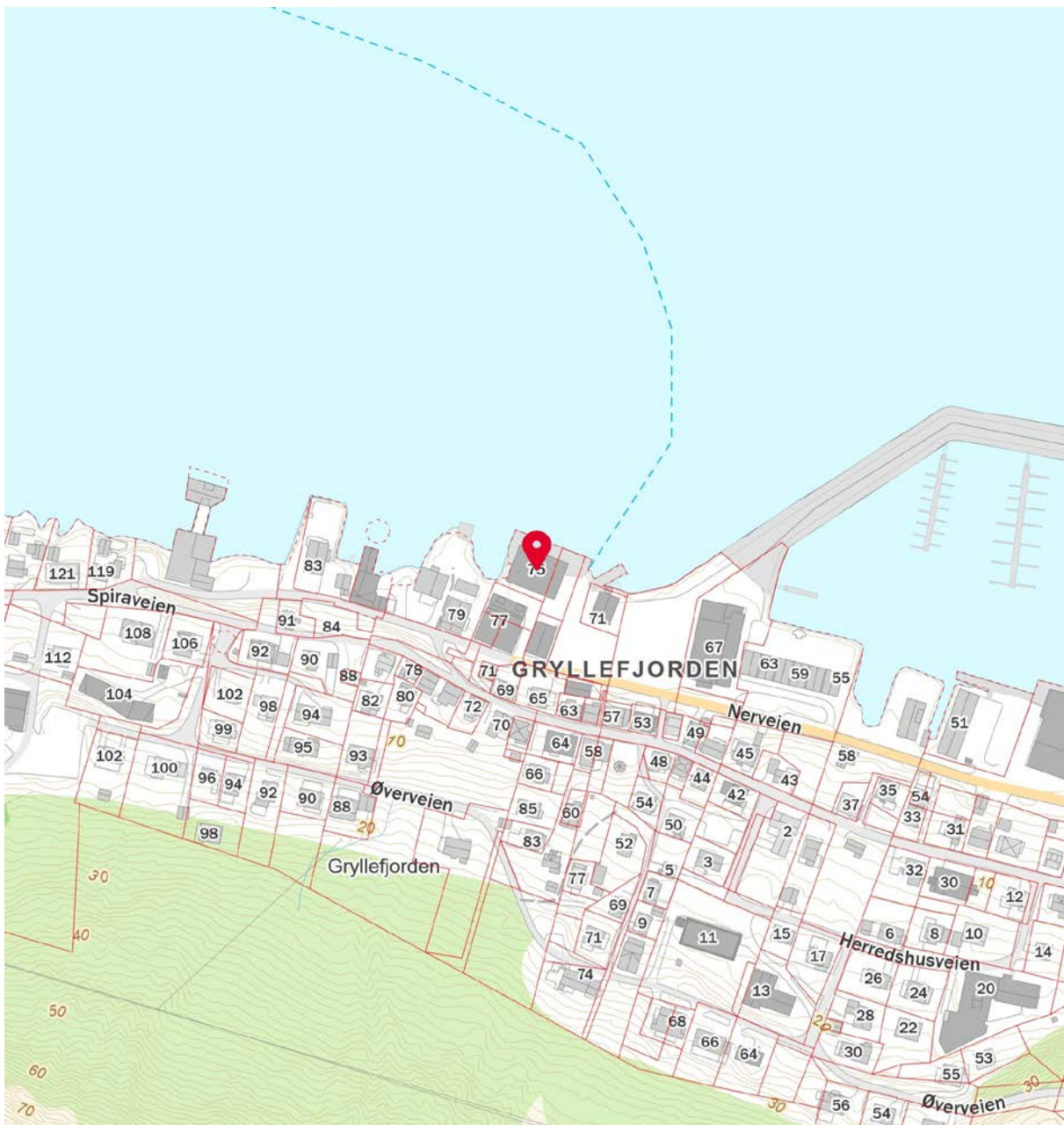
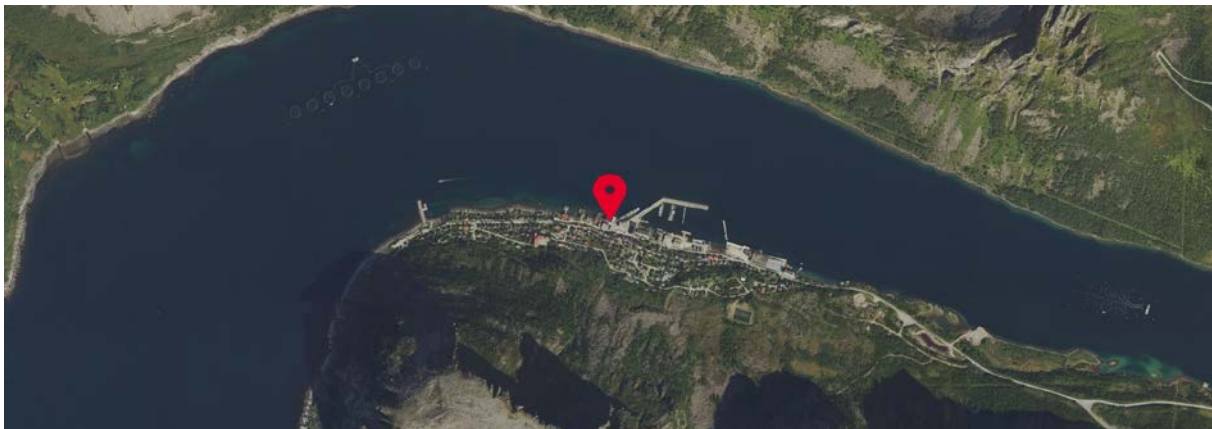
 Ishavskraft - Gryllefjord	1 min 
---	---

Største bedrifter i området

	Ansatte
Gryllefjord Skole	15
Skreien Spiseri AS	12
Widsten Handleri AS	4
Johan F Rederi AS	1
Halibut AS	1
Helge Leikvik Havfiske	
Gryllefjord Båtforening	
Gryllefjord og Omegn Jeger og Fiskeforen...	
Kjell Harald Solvang	
Harald O. Holding AS	
Jenssen Allservice AS	
Gryllefjord og Omegn Jeger og Fiskeforen...	
Nydal Bilutleie	
Boheem Johanne Rudi Grande	
Fishcom AS	

Dagligvare

Matkroken Gryllefjord Post i butikk, PostNord	2 min  0.1 km
--	---





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

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.

For eiendommen:

Adresse: Nerveien 75
9380 GRYLLEFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristina Aastrøm

Telefon: 915 34 351
E-post: kristina.aastrom@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre