

An aerial photograph of a snowy mountain landscape. In the foreground, a large, light-colored building complex with a flat roof is situated on a snow-covered slope. To the right, a winding road curves through the snow. Further up the slope, another long building with a yellow roof is visible. The background features a steep, snow-covered mountain with patches of evergreen trees. The sky is overcast and grey.

aktiv.

Sykehjemsveien 49, 9392 STONGLANDSEIDET

**Stort kombinasjonsbygg med
tilhørende nausttomt sentralt på
Stonglandseidet - godt
utviklingspotensiale.**



Daglig Leder

Mads Wallerheim

Mobil 995 13 630

E-post mads.wallerheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 63 880,-
Total ink omk.: Kr 2 563 880,-
Selger: Sbb Omsorgsbolig 1 AS

Salgsobjekt: Kombinasjonslokale
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total
Tomtstr.: 2667.9 m²
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 53
Oppdragsnr.: 1901250191

Stort kombinasjonsbygg med tilhørende nausttomt sentralt på Stonglandseidet.

Stort kombinasjonsbygg med stort utviklingspotensiale og tilhørende nausttomt. Opprinnelig del av bolig fra trolig 1975 og tilbygd del fra rundt 1995, bygget har inntil nylig vært brukt som omsorgsbolig. Oppgraderinger må påregnes, men bygget i seg selv har mange muligheter for bruk. Bygget ligger sentralt til på Stonglandseidet med gangavstand til både barnehage, skole, dagligvarehandel og sykehjem. Bygget går over flere halve etasjer samt en kjelleretasje og inneholder til sammen blant annet sju soverom, fem hybler med eget bad, vaskerom, to kjøkken og flere disponible rom. Eiendommen er regulert for offentlig administrasjon/næring, og er tilkoblet offentlig vann og avløp.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Nabolagsprofil	67
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse

Bruttoareal BTA

Kjeller: 100 kvm

1. etasje: 440 kvm

Bruksareal BRA-I

Kjeller: 91 kvm Bod, teknisk rom, spiserom, kjøkken, garderobe og arkiv.

1. etasje: 414 kvm Vindfang, gang, sju soverom, bad, kjøkken og stue.

Vindfang, gang, bod, fem hybler med bad, vaskerom, besøksrom, kjøkken, oppholdsrom og bad.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2667.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to parseller, en bebygd med kombinasjonslokale beliggende i skrånende terreng og en parsell nede ved sjø avsatt til naust/båtplass.

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet på Stonglandseidet med gangavstand til barnehage, skole, dagligvarehandel og sykehjem. Området består av spredt bebyggelse, og har nærhet til utmark og fjære. Omtrent 50 kilometer til Finnsnes sentrum med alt av bymessige fasiliteter samt daglig hurtigbåtavgang til Tromsø og Harstad.

Adkomst

Adkomst fra kommunal vei.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type takst

Verdi-/lånetakst

Byggemåte

Opprinnelig del har grunnmur av betong/betonghulstein. Yttervegger i bindingsverk med stående trepanel. Saltak med fabrikkproduserte sperrer og takteking av asfaltbelegg. Utkraget balkong på fasade. Tilbygd del har grunnmur av betong eller lettklinkerblokk. Yttervegger i bindingsverk med stående trepanel. Vinduer fra byggeår med tolags forseglet glass. Saltak takket med asfaltbelegg. Det er krypekjeller under både opprinnelig del og tilbygd del. Vannrør i plast og kobber. Avløp i plast og jern. Elektrisk anlegg med både skrusikringer og automatsikringer. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på enkelte våtrom og kjøkken.

Innhold

Stort kombinasjonsbygg som går over flere halve etasjer i tillegg til en kjelleretasje. En etasje med vindfang, gang, sju soverom, bad, kjøkken og stue. Videre en halv etasje med vindfang, gang, bod, fem hybler med bad, vaskerom, besøksrom, kjøkken, oppholdsrom og bad. Kjelleretasjen har bod, teknisk rom, spiserom, garderobe og arkiv.

Standard

Stort bygg med opprinnelig del fra rundt 1975 og en tilbygd del fra trolig 1995, bygget har inntil nylig vært benyttet som omsorgsbolig. Boligen har noe etterslep på vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. Innholdsrikt bygg med mange muligheter for bruk og har et godt utviklingspotensiale. Bygget går over flere halve etasjer samt en kjelleretasje, som til sammen rommer blant annet sju soverom, fem hybler med eget bad, vaskerom, to kjøkken og flere disponible rom. På eiendommen står det også et mindre uthus/sjå.

Parkering

Parkering på egen grunn.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Bygget har vedfyring i en stue, elektrisk oppvarming via panelovner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 38 907

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp.

Info formuesverdi

Formuesverdi år 2023, primærbolig: 1 198 178

Formuesverdi år 2023, sekundærbolig: 4 792 710

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 53 i Senja kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Bygget er oppført i to trinn. Eldste del ligger nærmest sjøen og vurderes som eldre enn 1977 (nøyaktig byggeår ukjent). Tilbygd del er antatt fra ca. 1995, men det kan være betydelige avvik fra dette. Takstmann har vært i kontakt med Senja kommune for innhenting av tegninger og brukstillatelser på bygninger, men det er ikke mulig å fremskaffe tegninger for opprinnelig del, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hele bygget.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir

pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Adkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert for offentlig administrasjon mens nærliggende eiendommer er avsatt til boligbebyggelse, offentlig og annet spesialområde.

Området er regulert i reguleringsplan for Stonglandseidet hvor det er avsatt 430m² til annet spesialområde (naust/båtplass), 21m² til unyansert formål (vann), 37m² til gang-/sykkelvei, 2 133m² til offentlig bygg og administrativt bygg, 46m² til felles avkjørsel.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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 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. 62 500,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,-
Grunnboksutskrift kr. 290,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 880

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.

Meglers vederlag

Meglers 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

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479

Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

04.12.2025









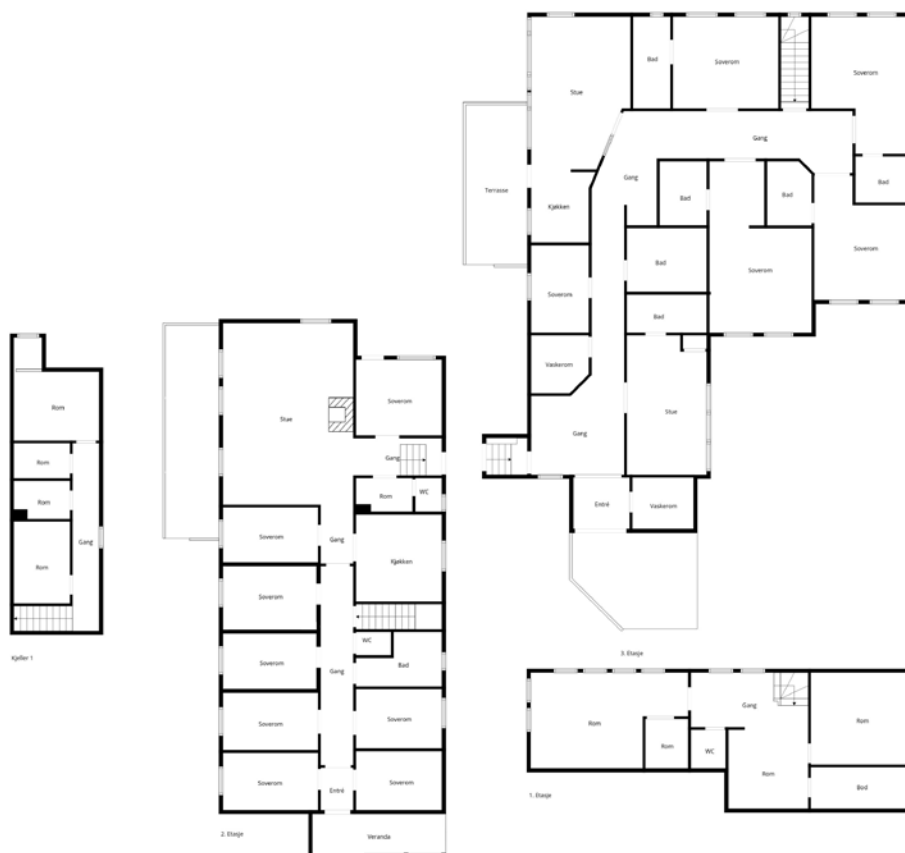












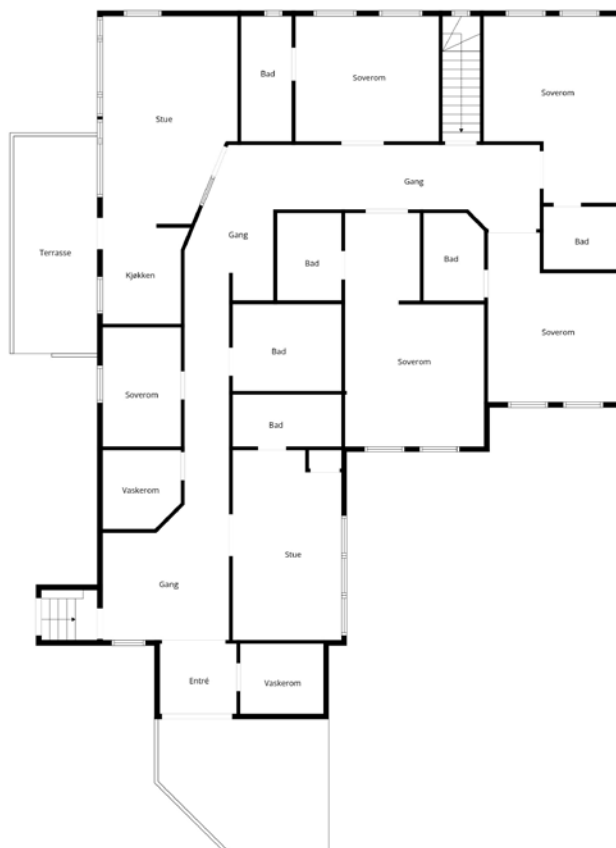
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



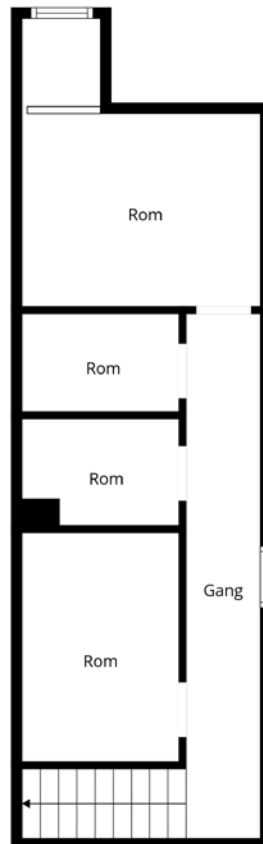
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



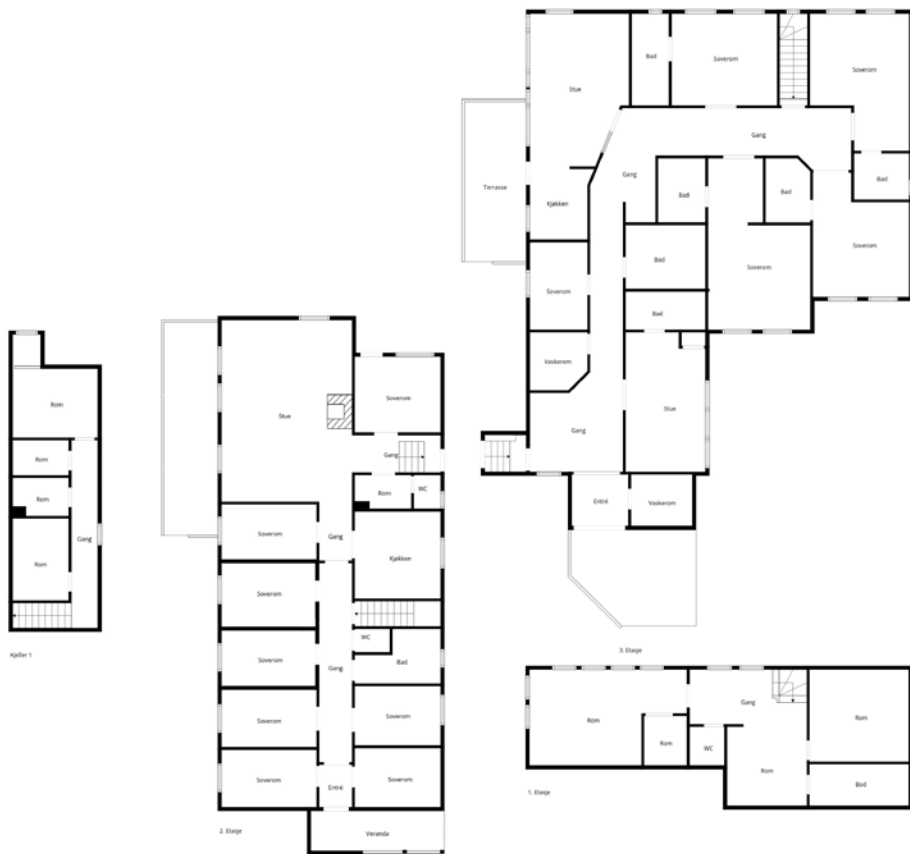
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Verditakst

Næringseiendom
Sykehjemsveien 49, 9392 STONGLANDSEIDET
Gnr 216: Bnr 53
5530 SENJA KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 19.11.2025

kr 2 500 000

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	7
3.1 - Eiendommer	7
3.2 - Sykehjemsveien 49	8
4 - Verdivurdering	11
4.1 - Sykehjemsveien 49	11
4.2 - Sammenlignbare objekter	12
4.3 - Teknisk verdi	12
5 - Forutsetninger	13

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Bygnings- og tomtebeskrivelse, sammen drag

Sykehjemsveien 49 er oppført i to byggetrinn; eldste del antas eldre enn 1977 og et tilbygg ca. 1995 (med mulige avvik). Opprinnelig del har betong/betonghulstein grunnmur, bindingsverksvegger med stående trekledning og saltak med asfaltbelegg; innvendig delvis modernisert. Tilbygget har tilsvarende konstruksjoner og inneholder fem hybler med egne bad. Det er krypkjellere under begge byggetrinn. Eiendommen ligger sentralt i Stonglandseidet (Senja), med kort avstand til barnehage, skole, handel og sykehjem, og god regional tilgjengelighet via Finnsnes, Skrolsvik/Harstad og Bardufoss. Tomten består av to parseller: hovedparsellen er bebygget (overnatting og uthus/sjå) med gruslagte trafikkarealer og delvis gjengrodd vegetasjon; sjøparsellen er ubebygget naturtomt med strandlinje. Reguleringsmessig er hovedparsellen avsatt til offentlig formål (opptil 2 etasjer, parkering etter behov), mens sjøparsellen er spesialområde naustområde med begrensninger i utforming og bruk.

Vedlikeholdsstatus, sammen drag

Det foreligger ikke ferdigattest, og bygningstegninger avviker fra utført bygg; det er ikke gjennomført tilstandsanalyse etter NS 3424. Visuell befaringsundersøkelse avdekket vedlikeholdsetterslep og flere alvorlige forhold: drenering antas fra byggeår med begrenset effekt; utvendig kledning er svært værslitt og stedvis råteskadet; krypkjellere vurderes som risikokonstruksjon med økt fuktrisiko; råteskader i rekkverk/bærende deler på veranda/balkong; mosedannelse på tak; bad i opprinnelig del har kraftig gulvsprekk med antatt svikt i tettesjikt og risiko for skjulte fuktskader; vinduer i tilbygg er værslitte og går tregt; bad i tilbygg har høy alder og økt lekkasjerisiko; tekniske installasjoner har behov for oppgradering/fornyelse. På denne bakgrunn vurderes teknisk usikkerhet som høy, og det anbefales grundig teknisk gjennomgang samt kommunal avklaring av lovlighet.

Leievurdering og kontantstrøm, sammen drag

Det er ingen registrerte leieinntekter på eiendommen i dag. Eiendommen er derfor verdsatt opp mot sammenlignbare eiendommer i regionen. Enkelte av eiendommene er solgt, flere av eiendommene i sammenligningsgrunnlaget er ikke solgt, dette sier også noe om markedsinteressen for eiendommer som dette.

Kunde/rekvirent

Sbb Omsorgsbolig 1 As
c/o Public Property Invest ASA, 0161 OSLO

Formål med taksten

Salg av eiendommen

Egne forutsetninger

Mandat for verditaksering av Sykehjemsveien 49, 9392 Stonglandseidet

Denne verditaksten er utarbeidet etter oppdrag fra SBB Omsorgsbolig 1 AS (org.nr. 912 507 238), ved Håkon Melseth. Formålet med takseringen er å fastsette eiendommens antatte markedsverdi ved salg i et åpent marked etter annonsering.

Takseringen er gjennomført på bakgrunn av fremlagte dokumenter, visuell befaring foretatt av takstingeniør, samt supplerende informasjon innhentet fra offentlige registre og tilgjengelig dokumentasjon.

Oppdraget er utført av TeGoVa-godkjent takstingeniør Anders Killie Solli, autorisert av Norsk takst med spesialisering innen næringseiendom. BRATAKST er tilknyttet bransjeorganisasjonen Norsk takst, og det foreligger ingen økonomiske bindinger mellom oppdragsgiver, takstingeniør eller takstforetaket.

F

or mer informasjon:

- www.bratakst.no
- www.norsktakst.no
- www.tegova.org

Viktige forutsetninger og avgrensninger:

Det foreligger ikke ferdigattest for bygningene. Det er videre påvist at bygningstegninger avviker fra faktisk utførte tiltak. Dette kan ha betydning for lovlighet og teknisk verdi, og det anbefales at kjøper foretar egen vurdering med bygningskyndig for videre avklaringer med kommunen.

Det er ikke gjennomført teknisk tilstandsvurdering i henhold til NS 3424. Ved visuell befaring er det påvist flere alvorlige skader og tegn til vedlikeholdsetterslep. Det anbefales derfor på det sterkeste at det foretas en grundig teknisk gjennomgang av hele bygningsmassen for å avdekke skader, teknisk risiko og behov for tiltak. Premissene for verdivurderingen må derfor anses å ha høy grad av usikkerhet knyttet til den tekniske tilstanden.

Verdivurderingen bygger på skjønnsmessige vurderinger foretatt på takseringstidspunktet og gjelder eiendommens tilstand slik den fremsto ved befaring. Taksten er ikke basert på inngrep i konstruksjoner og tar ikke høyde for skjulte feil eller mangler.

Arealopplysninger er hentet fra tilgjengelig dokumentasjon og matrikkelinformasjon. Det er ikke foretatt ny oppmåling som del av dette oppdraget. Ved eventuelt salg anbefales oppmåling for å sikre korrekt arealangivelse.

Verdien som angis er antatt markedsverdi, definert som det beløp eiendommen forventes å omsettes for i et fritt marked mellom uavhengige parter. Den tar ikke høyde for spesialinteresser, gunstige finansieringsbetingelser eller transaksjoner mellom nærstående parter.

Takseringen er utført i henhold til Norsk taksts retningslinjer og god takstskikk. Oppdragsgiver oppfordres til å gjennomgå rapporten og melde fra om eventuelle feil før videre bruk.

Verdi

kr 2 500 000

Dato verdsetting

19.11.2025

Befaringsdato

04.11.2025

Tilstede på befaringen

Anders Killie Solli, BRATAKST

Takstingeniør

Anders Killie Solli

anders@bratakst.no

Tlf. 93050271

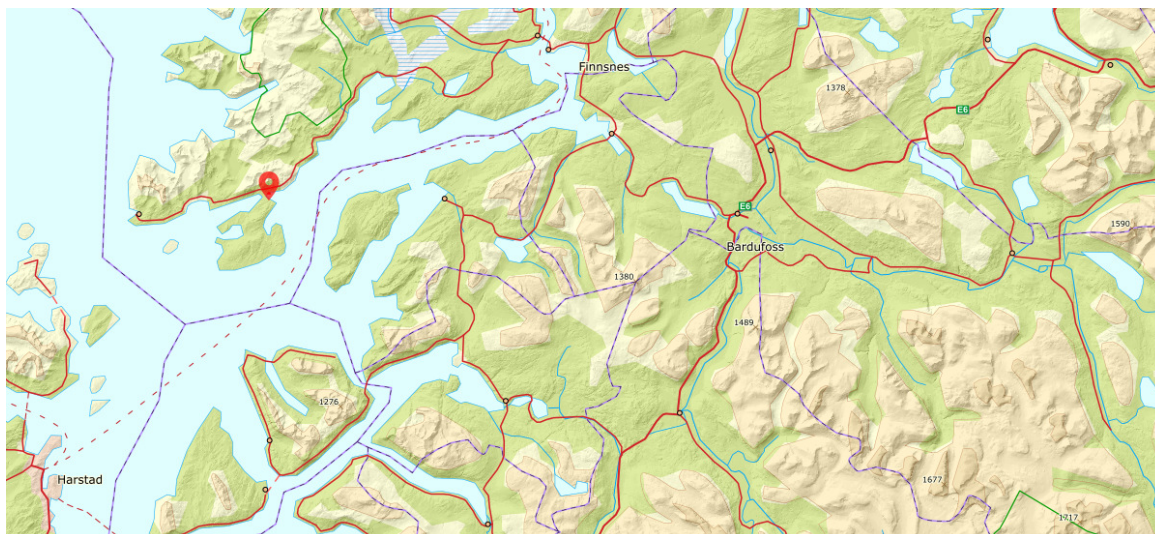
19.11.2025



Anders Killie Solli

(Oppdrag: b867c9ae-3bf4-476a-89f3-96c592a30ede - version 1)

Adresse: Sykehjemsveien 49, 9392 STONGLANDSEIDET
Matrikkel: Gnr 216: Bnr 53
Kommune: 5530 SENJA KOMMUNE



3 Eiendom og bygninger

3.1 EIENDOMMER

Matrikkel

Kommune 5530 SENJA

Gårdsnummer 216

Bruksnummer 53

Hjemmelshavere

SBB OMSORGSBOLIG 1 AS 100,0%

Areal 2667.9m²

Totalt areal 2667.9m²

3.2 SYKEHJEMSVEIEN 49

Annen bygning for overnatting

Sykehjemsveien 49

9392 STONGLANDSEIDET

BTA	540 m ²
BRA	505 m ²
Byggeår	1975
Kommune	5530
Gårdsnr.	216
Bruksnr.	53



KJELLER

BTA	100 m ²	Bod og tekniskrom i opprinnelig del. Spiserom, kjøkken, garderobe og arkiv i tilbygget del
BRA	91 m ²	

1. ETASJE

BTA	440 m ²	Vindfang, gang 7 soverom, bad, kjøkken og stue.
BRA	414 m ²	Vindfang, gang, bod 5 hybler med bad, vaskerom, besøksrom, kjøkken, oppholdsrom, bad i tilbygget del.

Beskrivelse av bygning

Kort beskrivelse av bygget

Sykehjemsveien 49 er oppført i to byggetrinn. Eldste del ligger nærmest sjøen og vurderes som eldre enn 1977 (nøyaktig byggeår ukjent). Tilbygget del er antatt fra ca. 1995, men det kan være betydelige avvik fra dette. Vi har kontaktet Senja kommune for innhenting av tegninger og brukstillatelser på bygningen, men det er ikke mulig å fremskaffe tegninger for opprinnelig del, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hele bygget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konstruksjoner og materialer

- Opprinnelig del: Grunnmur av betong/betonghulstein med registrert saltutslag. Yttervegger i bindingsverk med stående trepanel; vinduer relativt nye, men udaterte. Saltak med fabrikkproduserte sperrer og takteking av asfaltbelegg. Utkraget balkong på fasade. Innvendig modernisert med parkett, malte plater, kjøkken med platefronter/laminat og bad med flis på gulv samt baderomsplater på vegger.
- Tilbygg: Grunnmur av betong eller lettklinkerblokk. Yttervegger i bindingsverk med stående trepanel. Vinduer fra byggeår med tolags forseglet glass. Saltak teknet med asfaltbelegg. Inneholder fem hybler med egne bad.
- Det er krypekjellere under begge byggetrinnene.

Tekniske installasjoner

Vannrør i plast og kobber. Avløp i plast og jern. Elektrisk anlegg med både skrusikringer og automatsikringer. Naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk på enkelte våtrom og kjøkken. Anleggene er i hovedsak tilpasset oppføringstidspunktet.

Vedlikehold og skader

- Drenering vurderes å være fra byggeår og har begrenset effekt.
- Utvendig kledning er svært værslitt og stedvis råteskadet.
- Kryp kjellere vurderes som risikokonstruksjon med økt sannsynlighet for fuktrelaterte skader.
- Råteskader i rekkverk og bærende deler på veranda/balkong.
- Stedvis mosedannelse på taktekkingen.
- Bad i opprinnelig del har kraftig sprekk i gulvet; antatt svikt i tettesjikt med risiko for skjulte fuktskader.
- Vinduene i tilbygget del er værslitte og går tregt.
- Badene i tilbygget del har høy alder og anses å ha økt risiko for skade/lekasje.
- Tekniske installasjoner har behov for oppgradering/fornyelse.

Beskrivelse av område/tomt/regulering

Områdebeskrivelse – Stonglandseidet

Eiendommen ligger sentralt plassert i Stonglandseidet, en tettbebyggelse på sørsiden av Senja i Senja kommune. Området er preget av spredt boligbebyggelse med innslag av offentlige og kommersielle funksjoner. Det er gangavstand fra eiendommen til nærmeste barnehage, skole, dagligvarehandel og sykehjem, noe som understreker områdets funksjonelle karakter og gjør det særlig egnet for offentlig eller tjenestebasert virksomhet.

Avstanden til regionsenteret Finnsnes, som fungerer som kommunikasjons- og servicemessig knutepunkt for regionen, er omtrent 50 kilometer. Dette gir tilgang til et bredt spekter av handels-, helse- og utdanningstilbud samt videre transportmuligheter med buss og hurtigbåt. Til Skrolsvik, som har hurtigbåtforbindelse til Harstad fem dager i uken, er det i underkant av 20 kilometer. Dette gir mulighet for rask sjøtransport videre til Harstad og resten av Sør-Troms. Til Bardufoss lufthavn, som har daglige avganger til Oslo, er det cirka 95 kilometer, noe som gir god tilgjengelighet til nasjonale reisemål.

Området har et rolig preg med lav trafikkbelastning og nærhet til natur, samtidig som det er tilknyttet offentlig infrastruktur for vann og avløp, og inngår i regulerte arealplaner. Dette gjør det attraktivt både for offentlige formål og annen form for tjenesteyting som er avhengig av lokal tilstedeværelse og tilgjengelighet.

Reguleringsstatus for eiendommen Gnr 216 Bnr 53.

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en sentral beliggenhet i Stonglandseidet, sør på Senja i Senja kommune, og består av to adskilte parseller. Hovedparsellen er bebygget med et bygg for overnatting samt et tilhørende uthus/sjå, og det er etablert gruslagte trafikkarealer. Tomten bærer preg av manglende skjøtsel og er delvis gjengrodd med busker og kratt. Den andre parsellen har strandlinje og ligger nær sjøen, men er ubebygget og fremstår som naturtomt.

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Stonglandseidet i Tranøt kommune, vedtatt av

Tranøy Kommunestyre 27.02.81.

Reguleringsstatus for eiendommen Gnr 216 Bnr 53.

Eiendommen består av to parseller, som i henhold til reguleringsplankartet og planrapporten er avsatt til ulike formål:

1. **Hovedparsellen** (der bebyggelsen står) er regulert til offentlig formål.
 - Dette innebærer at det kan føres opp bebyggelse for offentlig virksomhet, som for eksempel omsorgsfunksjoner, helserelaterte tjenester eller annen offentlig tjenesteyting.
 - Reguleringsbestemmelsene (§3) tillater bebyggelse i inntil 2 etasjer.
 - Parkeringsareal skal avsettes i tråd med behov, som fastsettes av bygningsmyndighetene.
2. **Parsellen ved sjøen** er regulert til spesialområde – naustområde.
 - Innenfor slike områder kan det oppføres naust og nødvendige anlegg for fortøyning og opplag av mindre båter, samt lagring av redskap (§10.2).
 - Det stilles krav til at bygningene skal ha saltak, og det er ikke anledning til å etablere annen type bebyggelse eller virksomhet som ikke er i tråd med områdets formål.

Oppsummering av reguleringsmessige implikasjoner

- Eksisterende bruk som overnattingssted i hovedbygget bør vurderes opp mot formålsbruken "offentlig formål". Dersom bygget benyttes til tjenester rettet mot offentlig sektor (f.eks. bemannet omsorgsbolig, helse-/rehabiliteringstjenester), vil dette kunne være i samsvar med planen.
- Enhver videre utbygging eller endret bruk krever vurdering opp mot reguleringsformålet og kan utløse krav om bebyggelsesplan.
- Den ubebygde sjøparsellen gir et potensial for småbåtanlegg, men begrenset til naustformål med klare begrensninger i utforming og bruk.

4 Verdivurdering

4.1 SYKEHJEMSVEIEN 49

4.1.2 KOSTNADER

Alle beløp i NOK 1.000

Realverdier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
FDV-kostnader (Erfaringstall basert på areal, byggeår og bygningstype)	140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommunale avgifter og gebyrer	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	179	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

4.1.3 KONTANTSTRØM

Risikofri rente	0.00 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	3.00 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	3.00 %		
+ Eiendomsrisiko	3.00 %		
+ Renterisiko	3.00 %		
Nominelt avkastningskrav	12.00 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	10.00 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2025 (1 mnd)	0	179	-179	-179
2026	0	0	0	0
2027	0	0	0	0
2028	0	0	0	0
2029	0	0	0	0
2030	0	0	0	0
2031	0	0	0	0
2032	0	0	0	0
2033	0	0	0	0
2034	0	0	0	0
2035 (11 mnd)	0	0	0	0
Sum	0	179	-179	-179

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2035	0
Exit yield	0%
Nominell terminalverdi	0
Nåverdi av terminalverdi	0
+ Nåverdi av kontantstrøm	-179
Total verdi	-179

4.1.4 SENSITIVITETSANALYSE

Alle beløp i NOK 1.000

Markedsleie	Nominelt avkastningskrav										
	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%	11,50%	12,00%	12,50%	13,00%	13,50%	14,00%	14,50%
-25%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
-20%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
-15%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
-10%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
-5%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
0%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
5%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
10%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
15%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
20%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179
25%	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179	-179

4.2 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Pris	Areal	Pris/m ²
Skoleveien 45, 9386 Senjhopen <i>Hotell/overnatting</i>	03.07.2024	900 000	450	2 000
Landøyveien 152, 9372 Gibostad <i>Sykehjem</i>	02.05.2024	1 350 000	3 345	404

4.3 TEKNISK VERDI

Sykehjemsveien 49

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 12 960 000

Fradrag (utidmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) - 7 560 000

Teknisk verdi Sykehjemsveien 49 5 400 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.

Beregnet tomteverdi 667 000

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger 6 067 000

5 Forutsetninger

Denne rapporten er en kombinert verditakstrapport og tilstandsrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi og tekniske tilstand. Rapporten kan i noen tilfeller inneholde kun en verditakst eller kun en tilstandsrapport.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Tilstandsrapport

Den tekniske tilstanden er vurdert etter prinsippene i Norsk Standard NS 3424, som beskriver hvordan tilstandsanalyser skal gjennomføres og dokumenteres. Dette inkluderer en systematisk registrering av bygningsdeler, vurdering av risiko for unormal forringelse, samt konsekvenser av videre forringelse.

Tilstandsgrader (TG 0–3) benyttes for å indikere nivået på nødvendige tiltak.

NS 3424 opererer med fire tilstandsgrader (TG 0–3), hvor TG 0 og TG 1 regnes som "OK", mens TG 2 og TG 3 indikerer behov for tiltak.

Premissene for fastsettelse av tilstandsgrad:

Tilstandsgrad	Beskrivelse	Typiske symptomer	Tiltaksbehov
TG 0	Ingen symptomer	Ingen avvik	Ingen tiltak
TG 1	Svake symptomer	Mindre avvik, små skader	Mindre tiltak kan vurderes
TG 2	Middels kraftige symptomer	Større avvik, tydelige skader	Tiltak bør vurderes
TG 3	Kraftige symptomer	Alvorlige avvik, funksjonssvikt	Tiltak må iverksettes

Analysenivåer

NS 3424 skiller mellom tre nivåer for tilstandsanalyse, avhengig av formål og ønsket grundighet:

- Nivå 1: Overordnet, visuell kontroll og enkle målinger. Brukes for grov kartlegging.
- Nivå 2: Mer detaljert, inkluderer gjennomgang av dokumentasjon og grundigere undersøkelser.
- Nivå 3: Spesialundersøkelser, ofte med avanserte målemetoder eller laboratorieprøver.

Denne rapporten er utelukkende på **NIVÅ 1**, med mindre noe annet fremkommer tydelig i rapporten.

Undersøkelsene er basert på stikkprøver av deler av konstruksjonene, f.eks. er ikke alle vinduer kontrollert, men et utvalg av dem.

Kostnadsestimat for utbedringer

Dersom kostnadsestimater for utbedringstiltak er oppgitt i rapporten, må det gjøres oppmerksom på at dette er anslag med betydelig usikkerhetsfaktor. Faktorer som valg av løsning, skjulte avvik som kan oppdages under utbedringsarbeidet, samt markedssvingninger knyttet til material- og arbeidskostnader kan påvirke de faktiske kostnadene. Estimaten går alltid tilbake på angitt tiltak og angitt standard. De må betraktes som veiledende og

ikke bindende.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal. Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme. For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg, finansiering eller vedlikehold av næringseiendommer.

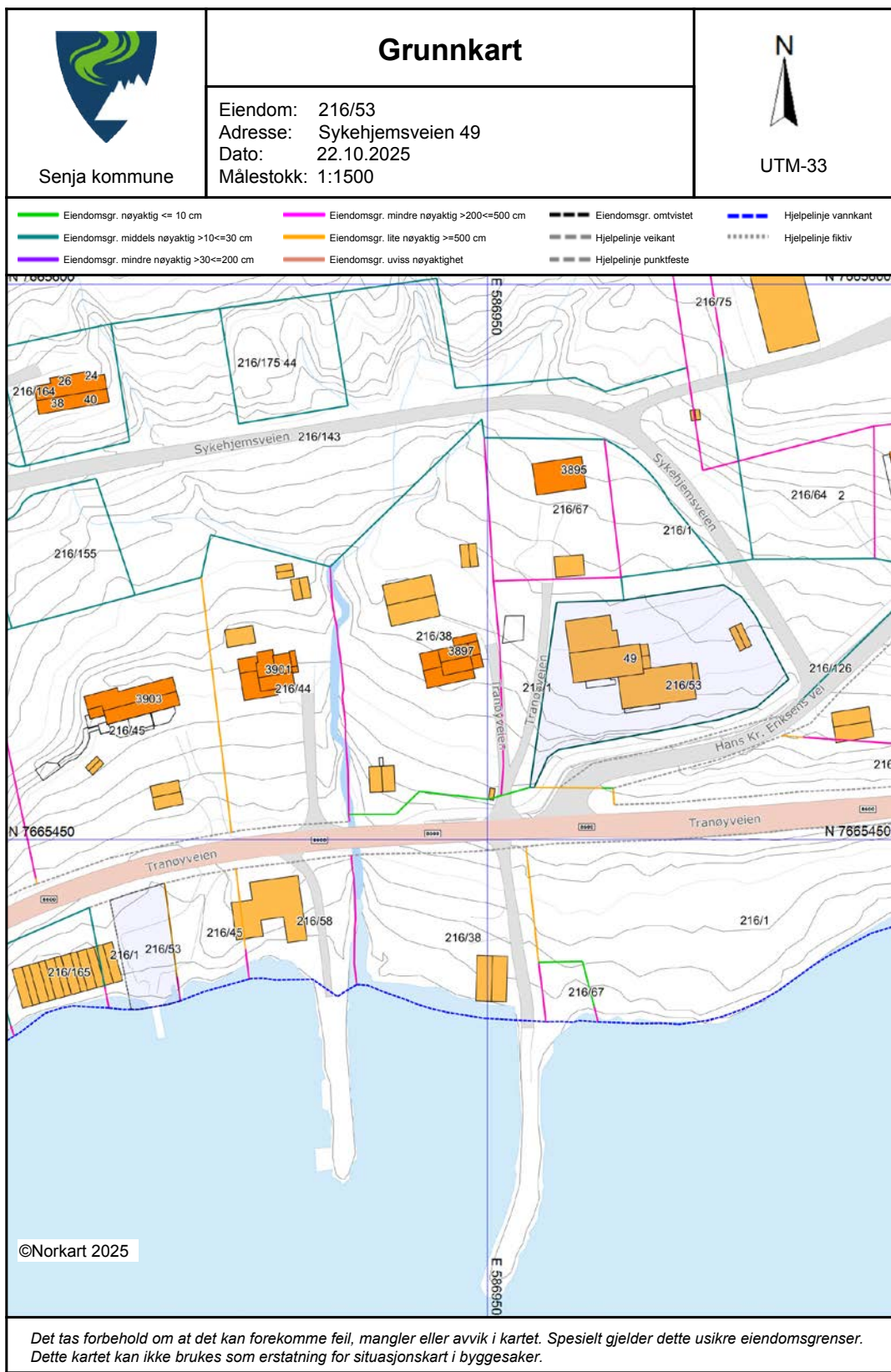
BRATAKST er et takstforetak etablert i 2017, med kjerneområde i Troms og oppdrag i hele Nord-Norge innen næringstaksering. Foretaket ledes av Anders Killie Solli, byggmester og takstingeniør med erfaring fra bransjen siden 2007. Han har autorisasjon for næringstaksering, utviklingstomter, tilstandsrapporter, skadetaksering og verditaksering, og er sertifisert gjennom TeGova for verdisetting av eiendom. I tillegg har han faglig utdanning fra Høgskolen på Vestlandet innen større næringseiendommer og utviklingstomter.

BRATAKST har bred erfaring fra ulike typer næringseiendommer, fra mindre nedlagte samvirkelag til større industrieiendommer. I alle oppdrag legges det vekt på grundig befaring, sikre metoder og tydelig dokumentasjon. Sporbarhet, etterrettelighet og integritet er grunnleggende prinsipper for foretaket, og habiliteten vurderes og opplyses ved hvert enkelt oppdrag.

Foretaket arbeider aktivt for å ligge i forkant av utviklingen i bransjen. Teknologi brukes som et naturlig verktøy for å styrke kvaliteten i vurderingene og øke presisjonen i arbeidet. Ambisjonen er å være et moderne og fremtidsrettet takstforetak som kombinerer lang erfaring med nytenkning.

En leser av rapportene fra BRATAKST skal sitte igjen med trygghet for at vurderingen er nøyaktig, forståelig og faglig solid. Målet er å levere rapporter som gir et klart og pålitelig beslutningsgrunnlag for banker, næringsdrivende og andre profesjonelle aktører.





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	FURULUND	Beregnet areal	2667.9
Etablert dato	06.11.1961	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant, Noen fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	216/53
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	216/53
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	01.11.2012 01.11.2012	12/174		1927-16/204 (29976,4) 1927-Mnrmangler, 216/1, 216/2, 216/6, 216/7, 216/34, 216/38, 216/44, 216/45, 216/46, 216/47, 216/53, 216/54, 216/55, 216/56, 216/58, 216/66, 216/78, 216/106, 216/107, 216/120, 216/165, 216/198, 216/199, 217/4
Grensejustering Kart- og delingsforretning med grensejustering	18.11.2009 26.02.2010	M924		216/1, 216/53 (-248,9), 216/126 (248,9), 216/198
Grensejustering Kartforretning med grensejustering	28.05.2009 01.02.2010			216/1 (135), 216/38, 216/53 (-40,5), 216/67 (-94,5), 216/126, 216/198
Skylddeling Skylddeling	06.11.1961			216/1, 216/53

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7665423	586854.44	0	Nei	451.4	Noen fiktive grenser (NF), Hjelpelinje vannkant (VA), Hjelpelinje vegkant (VE)
Eiendomsteig	7665493.92	586988	0	Ja	2216.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SBB OMSORGSBOLIG 1 AS S912507238	Hjemmelshaver (H) 1/1	c/o SBB Samfunnsbygg AS, Postboks 1882 Vika 0124 0124 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Sykehjemsveien 49

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9392 STONGLANDSEIDET	Kirkesogn	11030501 Tranøy
Grunnkrets	801 Eidet	Tettsted	

Valgkrets	10 Stonglandet		
-----------	----------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	191598857		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
2	191598865		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	
3	191598873		Annen bygning for overnatting (529)	Tatt i bruk (TB)	
4	191598873	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.06.1995

1: Bygning 191598857: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	17
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
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

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	216/53	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	17	17	0	0	0

2: Bygning 191598865: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
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
Bygning revet/brent		23.01.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	216/53	-	-	-	-	-

3: Bygning 191598873: Annen bygning for overnatting (529), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	365
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	365
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		21.05.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sykehjemsveien 49	H0102	216/53	0	0	0	0	
Bolig	Sykehjemsveien 49	H0101	216/53	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	0	365	365	0	0	0

4: Bygningsendring 191598873-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.06.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

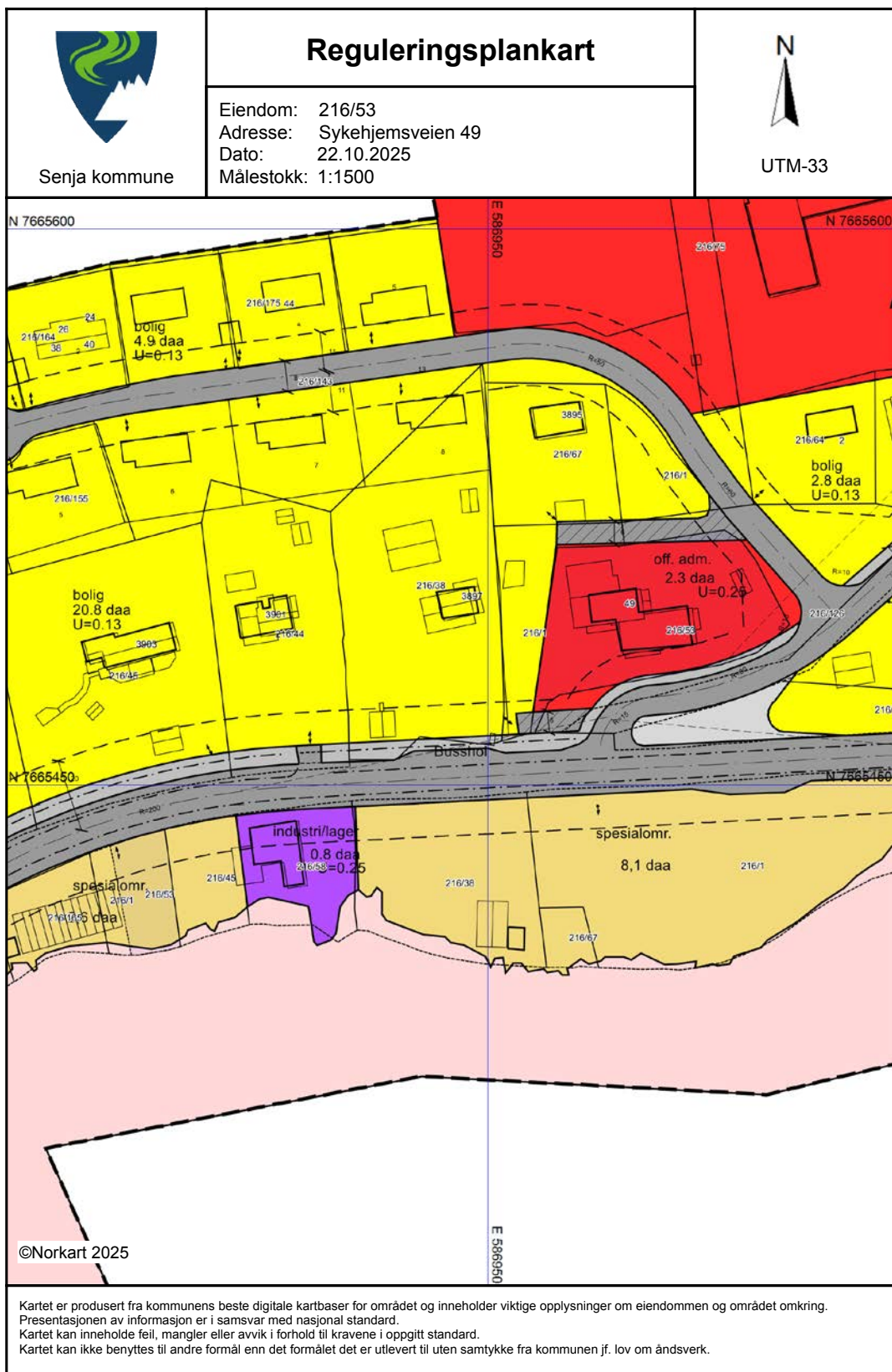
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.01.1995	28.05.1996
Igangsettingstillatelse	15.01.1995	28.05.1996
Tatt i bruk	15.06.1995	28.05.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Sykehjemsveien 49	-	216/53	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager
-  Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
-  Offentlig administrasjon

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje

-  Avkjørsel

- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

- Abc Påskrift areal

- Abc Påskrift utnyttning

- Abc Påskrift radius

- Abc Påskrift plantilbehør



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 22.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	216	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sykehjemsveien 49, 9392 STONGLANDSEIDET								

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 under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20191927
Navn	Kommunedelplan for land- og sjøområdene i tidligere Tranøy kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3220/PID_20191927_Bestemmelser_20190618.PDF

Delarealer	Delareal	2 099 m ²
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	2 628 m ²
	KPHensynsonenavn	197801
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	197801	
Navn	Reguleringsplan for Stonglandseidet	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	29.10.1985	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/1/PID_197801_Bestemmelser_19851029.pdf	
Delarealer	Delareal	430 m ²
	Formål	Annet spesialområde
	Utdyp.	Naust/båtplass
	Delareal	21 m ²
	Formål	Unyansert formål
	Utdyp.	Vann
	Delareal	37 m ²
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	2 133 m ²
	Formål	Offentlig bygg - administrativt bygg
	Delareal	46 m ²
	Formål	Felles avkjørsel

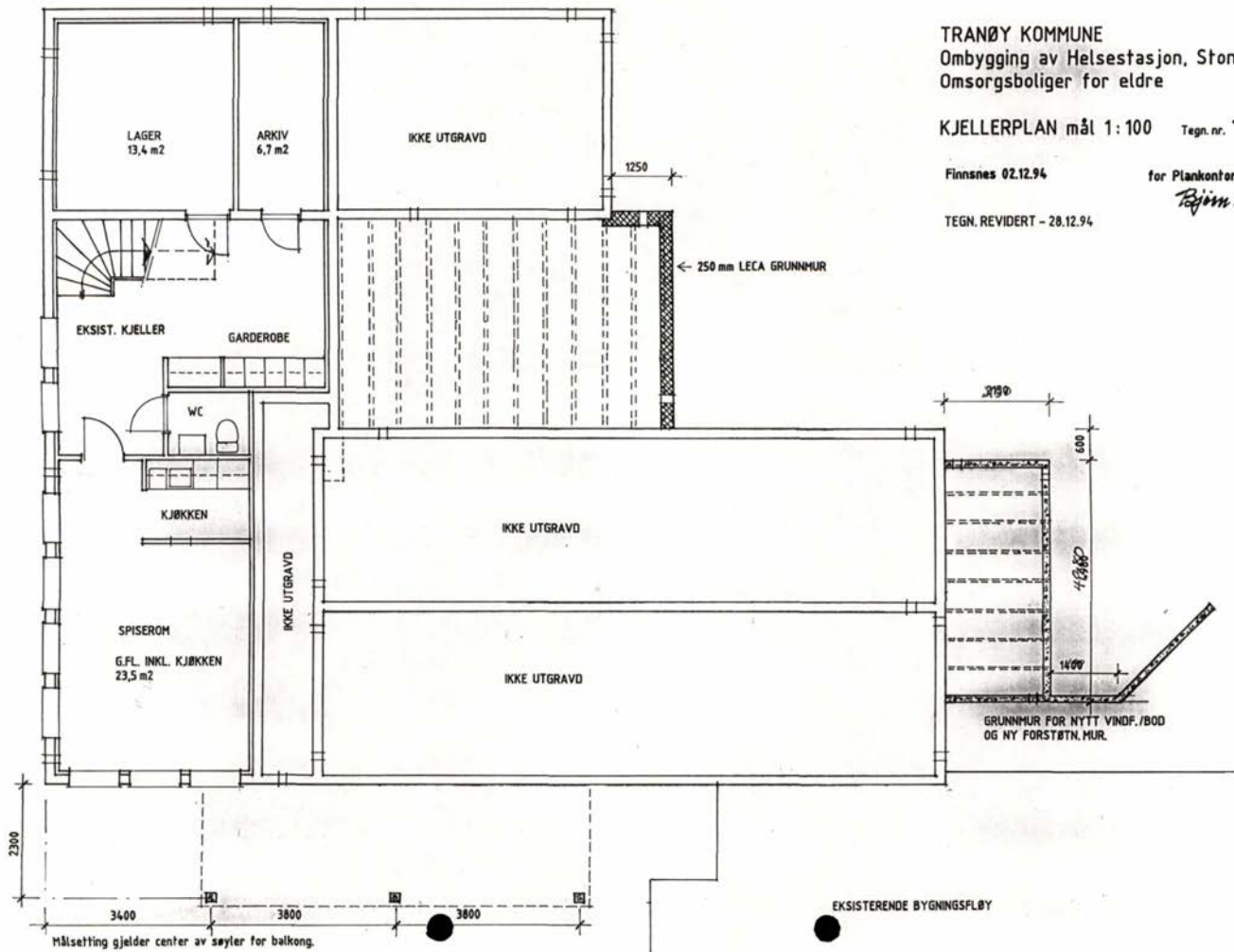
TRANØY KOMMUNE
Ombygging av Helsestasjon, Stonglandseidet
Omsorgsboliger for eldre

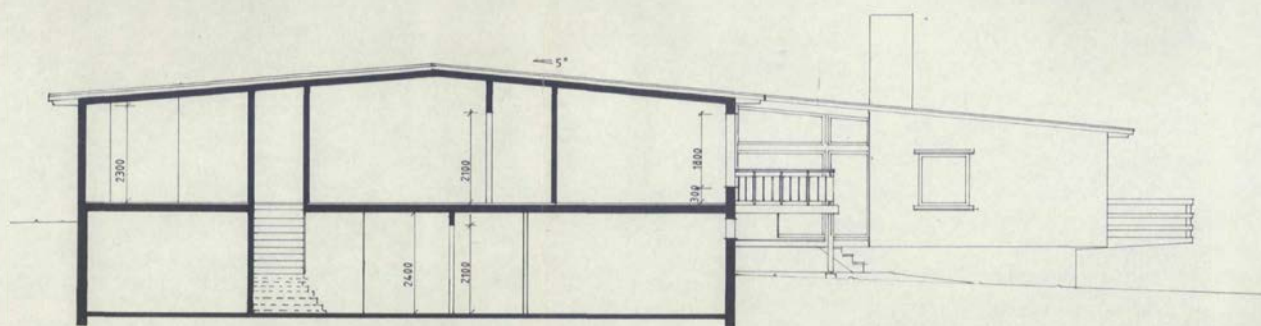
KJELLERPLAN mål 1:100 Tegn. nr. **101**

Finnsnes 02.12.94

for Plankontoret a.s
Reinhold Nilsen

TEGN. REVIDERT - 28.12.94





SNITT A-A.

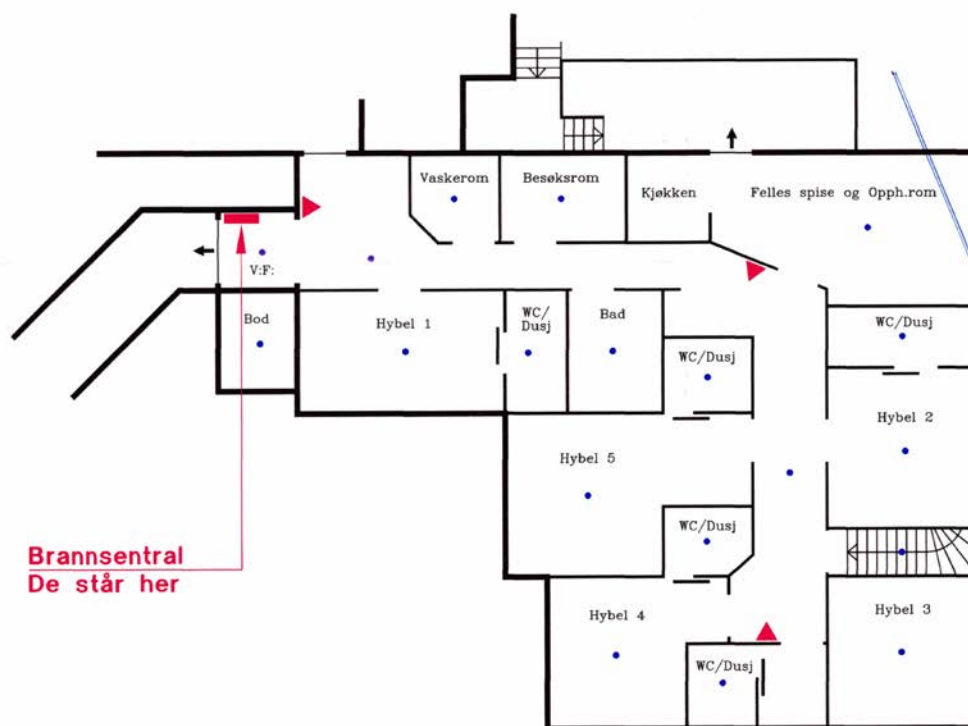
dato	rev.	ant.	revideringen gjelder	signatur
oppdragsgiver		TRANØY KOMMUNE		målestokk 1:100
oppdrag		Ombygging Helsestasjon Stonglandseidet OMSORGSBOLIGER FOR ELDRÉ		dato 28.12.94
		SNITT A - A.		saksbeh. <i>Bjørn Olsen</i>
				saks- og tegn.nr. 007-93- 103
				rev.
		plankontoret a.s. rådgivende ingeniører m.m. arkitekter finansies		postboks 269 9301 finnesnes telefon 089 40299

ORIENTERINGSPLAN BRANNALARMANLEGG

Furulund Omsorgsbolig

Brannvesen tlf.: **110**
Service tlf.: 77 06 65 22
Ansvarshavende.:

- ▼ Manuell melder
- Detektorplassering



0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Vedlegg III

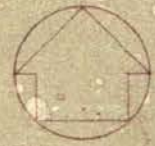
TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

- BOLIGER
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- FORRETNINGER
- ALLM. NYTTIG FORMÅL
- LAGER
- LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK
- MARKKOMRÅDER
- KJØREVEG
- GANG- / SYKKELVEG
- FRIDOMRÅDER
- PARK, TURVEG
- RECREASJONSRÅDER
- SPLEISLOMRÅDER
- FRILUFTSOMRÅDE
- ANDRE BESTEMMELSER
- FEILLES ADKOMST, PARKERING
- FEILLES LEKEPlass

STREKSYMBOLER M.V.

- BYGNINGSREGLER
- GRENSE FOR BYGNINGSREGLER
- BYGGEGRENSE
- BYGGEGRENSE
- FRANKTEINTE
- STATISTISK REDUKERT VEG
- OMRÅDE AV PLANLAGT BYGNING
- OMRÅDE AV EKSTERNØTT BYGG SOM INVOLVER PLANER



MÅLSTOKK 1:1000
10m

NORDPIL

DATO	SIGN	KARTBLAD
7.7.1977	<i>Trond Kjør</i>	
10.4.1978	<i>Trond Kjør</i>	
27.6.1978	<i>Trond Kjør</i>	

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

DATO	SM. NR.
20.10.1977	208/77
1.11 - 1.12.1977	
14.3.1978	48/78
16.5.1978	76/78

REGULERINGSPLAN KORTKORT FOR

STONGLANDSEIDET
RANØY KOMMUNE

Bygghuset Arkitektkontor A.S.

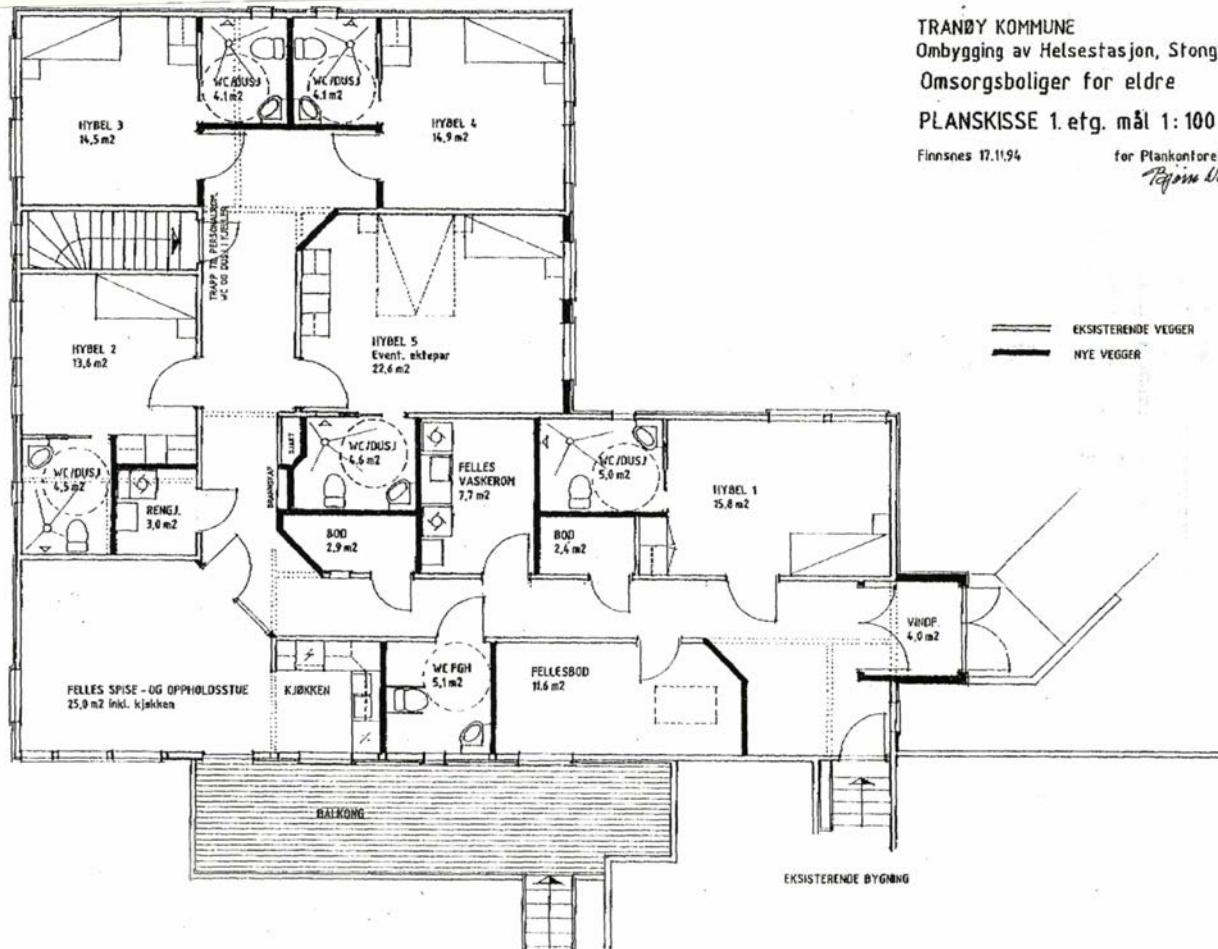
06-0177-A1

TRANØY KOMMUNE
Ombygging av Helsestasjon, Stonglandseid
Omsorgsboliger for eldre

PLANSKISSE 1. etg. mål 1:100

Finnsnes 17.11.94

for Plankontoret a.s.
Per Arne Olsen

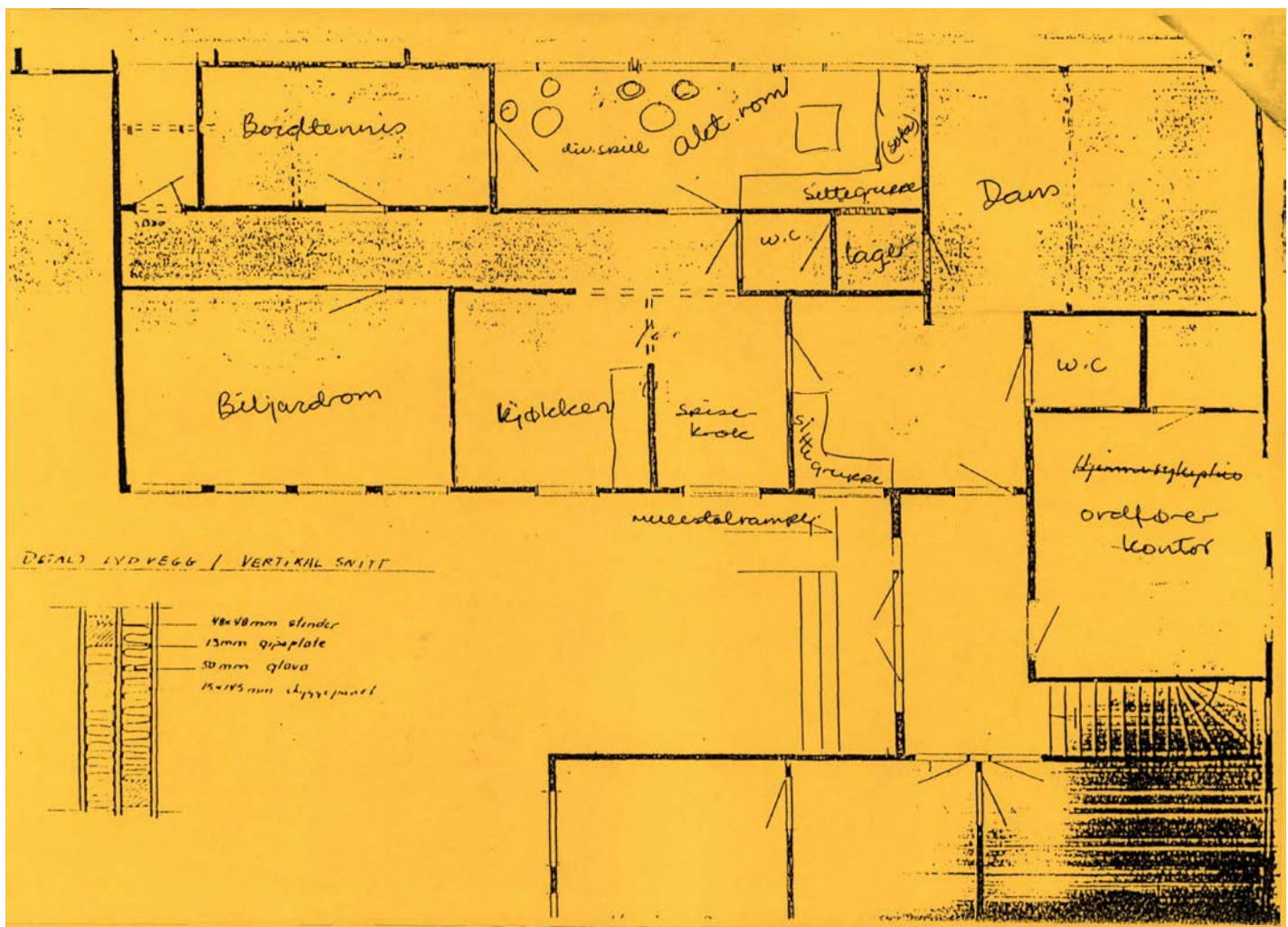


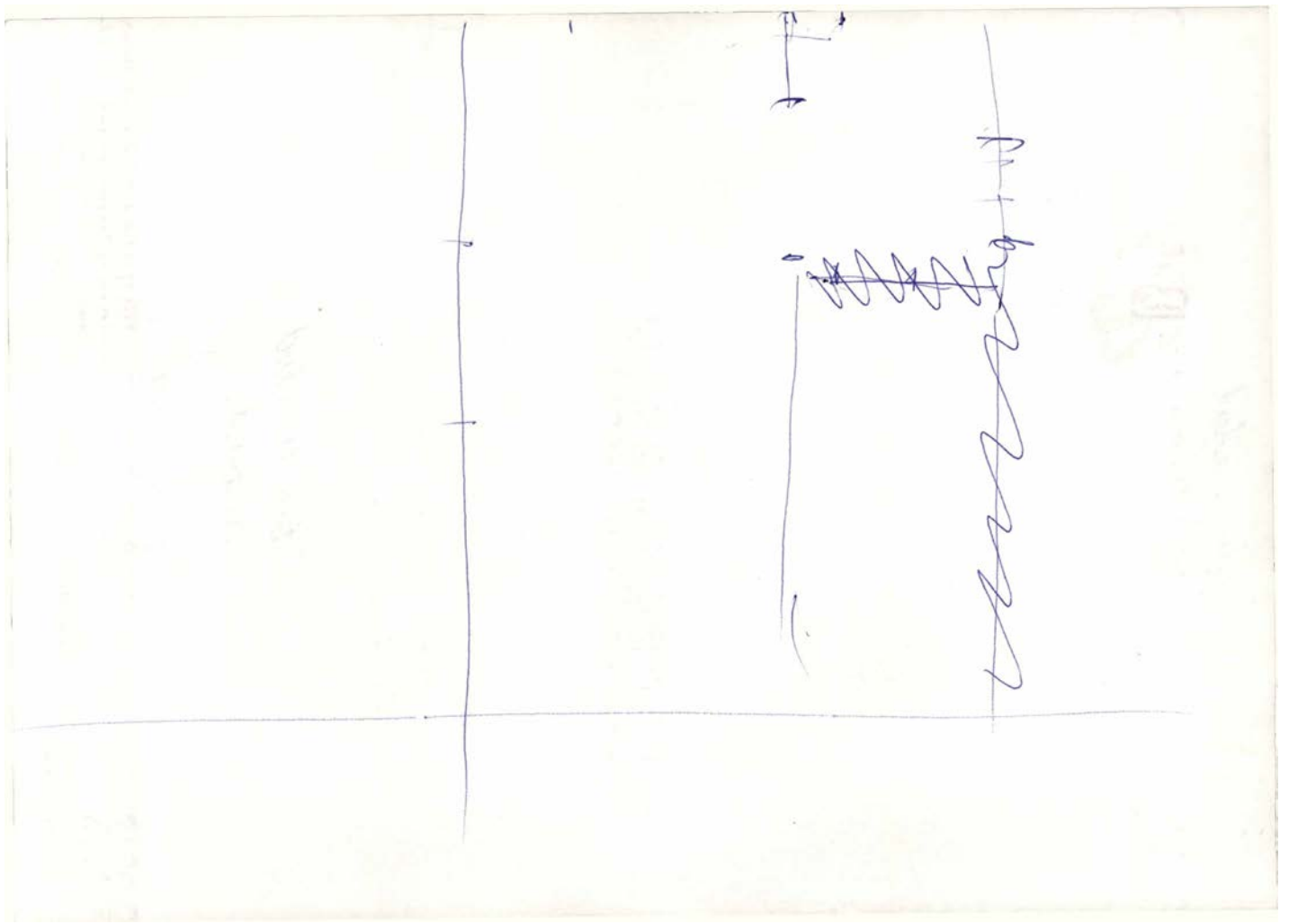
Sylindertype angis med C ved dobbel sylinder

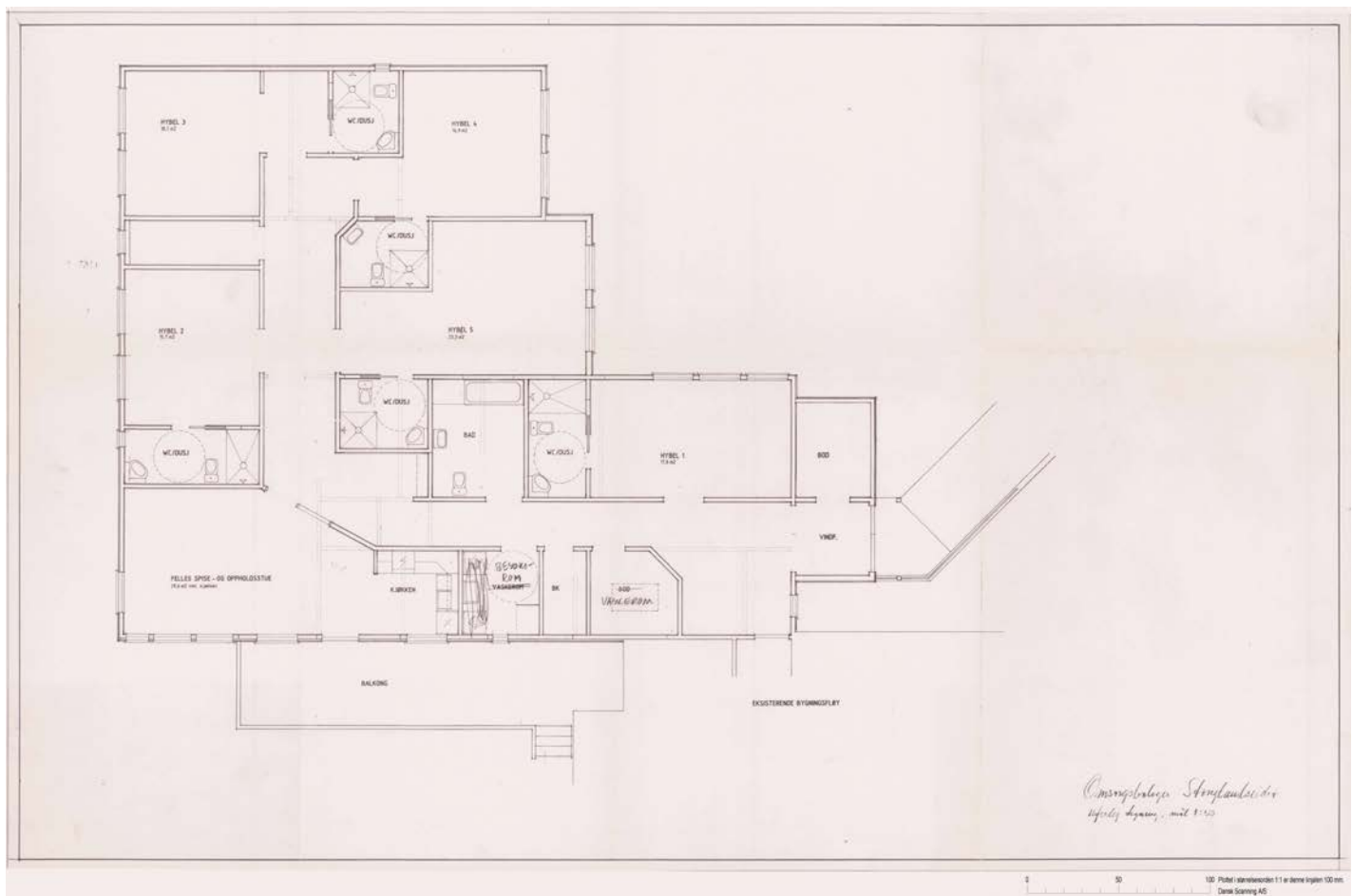
5520 (c)		TriolVing's standard syl benyttes hovedsaklig til låskasser i 51-serien.
5506		Continental syl. Ofte brukt til stram-bryter syl. Oppgi plassering av arm.
505 (c)		Benyttes hovedsaklig til låskasser i 52-serien.
5511 (c)		Continental syl. Leveres også i enkle utførelse my/knapp
5537 (c)		Benyttes til TriolVing's 51-serie Bodo, Abloy Assa/Ruko
1844		Skoplås Nøkkel kan trekkes ut i låst stilling.
504 (c)		Benyttes til gamle 50-serien. NB! Utstyr leveres ikke til denne syl.
5866		Skoplås Nøkkel kan trekkes ut i både låst/ulåst stilling Oppgi skogrethning.
5532		Passer til utenpå-liggende låskasser.
5611 5612 5619 5620		Kan også leveres med forlenget bøyle.
5538		Espagnolett syl. Benyttes bl.a. til balkong-dører og garasjeporter.
5568		Benyttes til TriolVing's 51-serie. Bodo, Abloy Assa/Ruko

Tlf.: 69 25 02 00
Fax: 69 25 02 41

TriolVing a.s.
Systemavdelingen
Postboks 510, Høyden
1522 Moss









Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 22.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	216	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sykehjemsveien 49, 9392 STONGLANDSEIDET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	11 868,56 kr
Eiendomsskatt	9 432,00 kr
Renovasjon	4 950,00 kr
Vann	12 656,40 kr
Sum	38 906,96 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
VANN FAST DEL - PRIVAT	15%	1 Stk	3956.92	1/1	0 %	3 956,92 kr
VANN FORBRUK ETTER BRUKSAREAL - PRIVAT	15%	472 m ²	12.68	1/1	0 %	5 983,83 kr
AVLØP FAST DEL - PRIVAT	15%	1 Stk	2548.40	1/1	0 %	2 548,40 kr
AVLØP ETTER BRUKSAREAL - PRIVAT	15%	472 m ²	19.33	1/1	0 %	9 123,39 kr
RENOVASJON (SØPPEL) - PRIVAT	25%	1 Stk	5050.00	1/1	0 %	5 050,00 kr
Eiendomsskatt - næring	0%	1572000 prom	6.00	1/1	0 %	9 432,00 kr
					Sum	36 094,54 kr

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

Topographic map of a mountainous area in Norway, showing roads, buildings, and a legend. The map includes labels for 'Sykehjemsveien' and 'Tranøyveien'. A red outline highlights a specific area. The legend lists various road types:

- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Ferje
- Gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelveg
- Annet gangareal
- Annet gangareal

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met

Eiendom	5530 216/53		
Utskriftsdato	22.10.2025	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.

3 Berørte datasett

- ❶ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❶ Snøskred - aktsomhetsområder

- ❶ Faresonekart for skred i bratt terreng

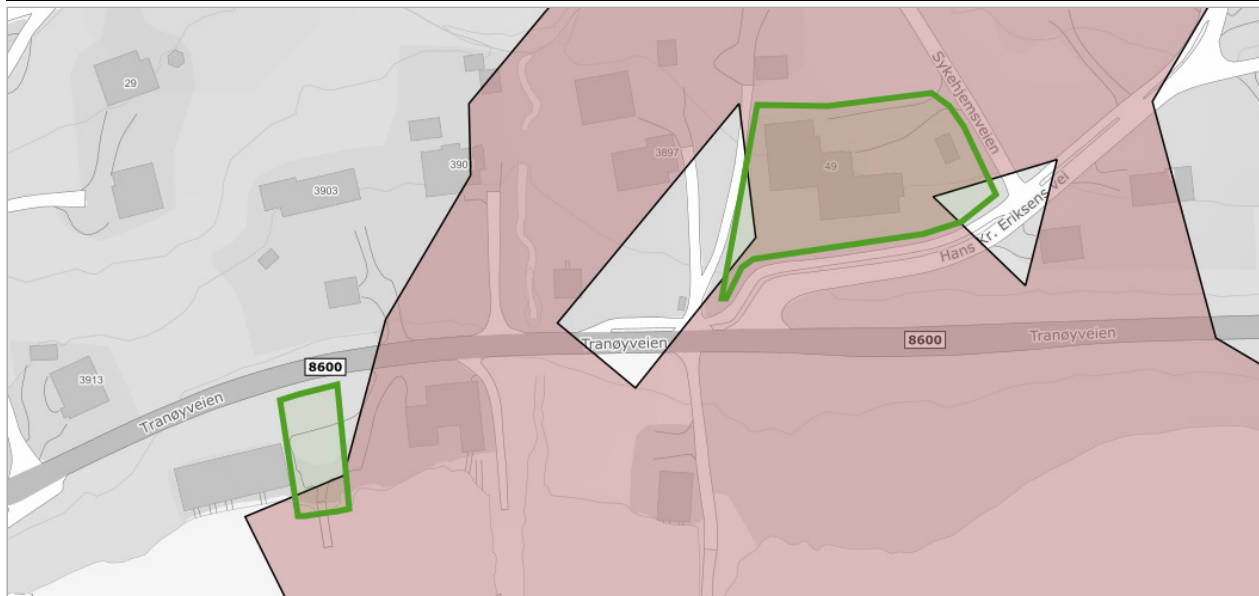
2 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ Aktsomhetskart for steinsprang

- ❷ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	21.10.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

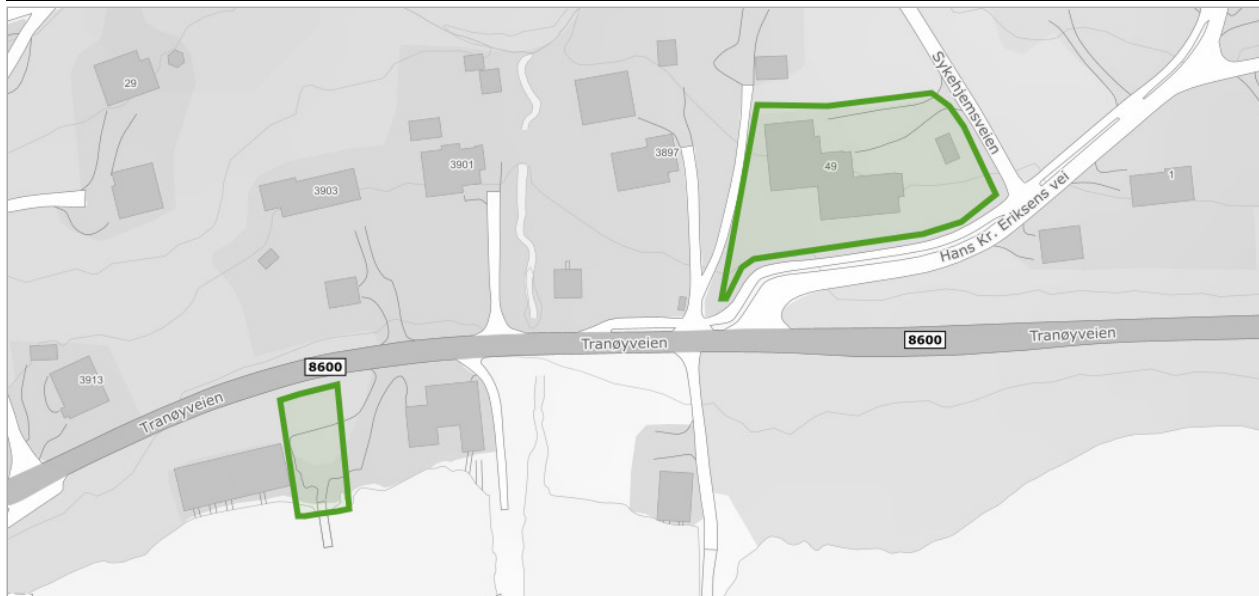
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet 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
- jord og flomskred aktsomhetsområder

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	21.10.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



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

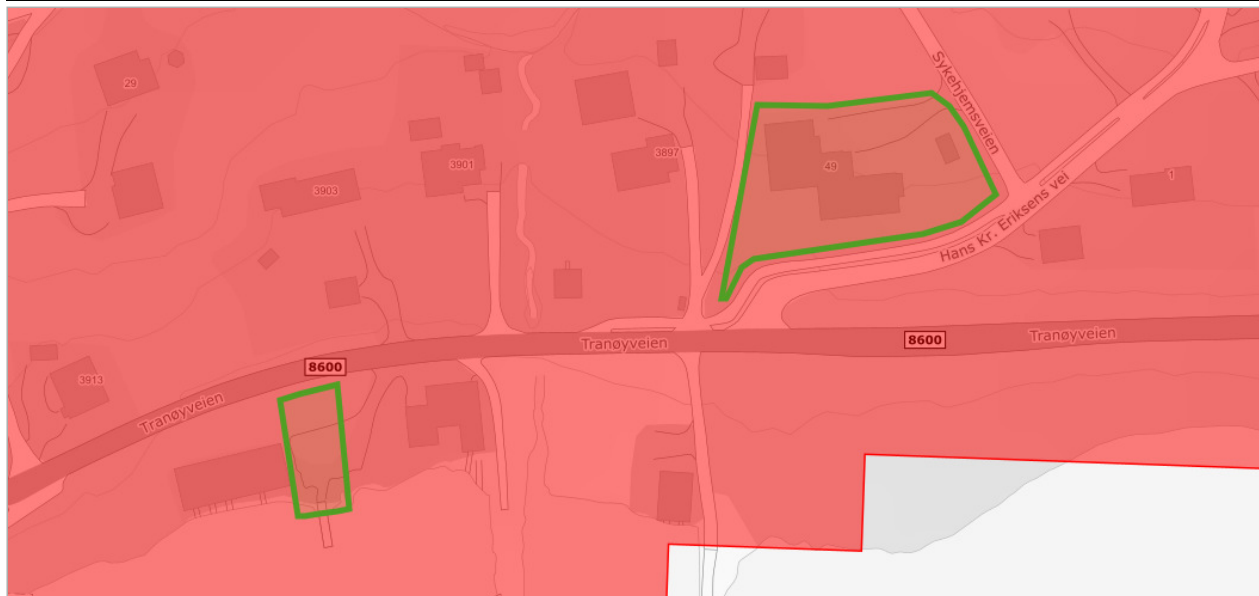
Skredfaresone
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfaresone avgrensning

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)

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 terrenget 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.

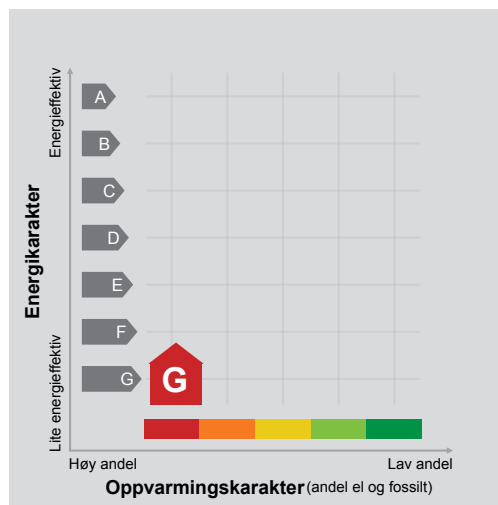
Tegnforklaring

Utløpsområde for snøskred
Utløpsområde for snøskred

ENERGIATTEST



Adresse	Sykehjemsveien 49
Postnummer	9392
Sted	STONGLANDSEIDET
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	191598873
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194986
Dato	03.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Sykehjemsveien 49

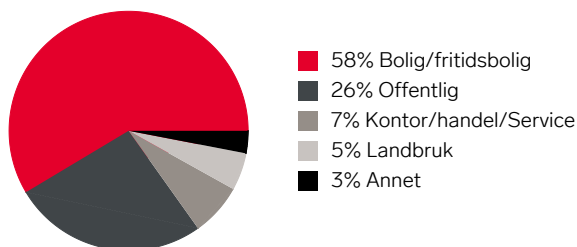
Lokal transport

🚶 Stonglandseidet øst	1 min 🚶
Linje 350	0.1 km
🚶 Stonglandet skole	3 min 🚶
Linje 350, 357, 359	0.2 km

Transport for lengre reiser

🚢 Skrolsvik hurtigbåtkai	18 min 🚢
Linje 6	18.6 km
✈ Bardufoss lufthavn	1 t 24 min 🚶
✈ Andøya lufthavn Andenes	48.8 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

🚗 Ishavskraft - Stonglandseidet	9 min 🚶
---------------------------------	---------

Største bedrifter i området

	Ansatte
Stonglandet Sykehjem	51
Senja Kommune Hjemmetjenesten Stongl...	31
Eidet Handel A/S	18
Stonglandet Skole	17
Stonglandet Barnehage	13
Senjarent AS	9
Stonglandet SFO	4
Safe Group AS	2
Senja Historielag	1
Safe-V AS	1
Senja Historielag	1
Nilssen Etc	
Troms Minimaskiner Knut Magne Olsen	
Sør-Tranøy Pensjonistforening	
Likkavegen Skogsveivedlikeholds- Forening	

Dagligvare

Joker Stonglandseidet	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Sykehjemsveien 49
9392 STONGLANDSEIDET

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mads Wallerheim

Telefon: 995 13 630
E-post: mads.wallerheim@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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre