

Tilstandsrapport - NS 3600

Svandalsveien 1690

9385 Skaland

Gnr: 343 Bnr: 7



Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Rapport kode: 989872
Opprettet: 10.09.2025
Utskrift: 23.09.2025



MTE AS

Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverktjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.

I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

Jeg er bygg- og tømrermester med mesterbrev og eier av MTE AS. Med over 25 års erfaring i bygg- og anleggsbransjen har jeg opparbeidet meg solid kompetanse gjennom roller som tømrer, kalkulator, prosjekteringsleder og prosjektleder. I tillegg har jeg verdifull erfaring fra produksjon av prefabrikkerte takstoler og elementer til både tømmerbygg og tradisjonelle bygg.

MTE AS ble etablert i 2021 som en videreføring av mitt enkeltpersonforetak fra 2005. Vi tilbyr profesjonelle tjenester innen taksering og arkitektur, og leverer skreddersydde løsninger til både næringsliv og private kunder – enten det gjelder nybygg, tilbygg, påbygg eller ombygging.

Som sertifisert medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund tilbyr jeg takseringstjenester innen skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved boligsalg. I tillegg bistår jeg med arkitekttjenester og prosjektledelse, og følger prosjektene tett fra idé til ferdigstillelse.



Godkjenningsmerker / logoer



Premisser og forutsetninger

Premisser

Denne tilstandsvurderingen er gjennomført i henhold til Norsk Standard NS 3600:2018. Standarden stiller krav til systematisk registrering og vurdering av byggteknisk tilstand, og gir grunnlag for en objektiv og etterprøvbar beskrivelse av boligens tilstand på befaringstidspunktet.

Forutsetninger

Vurderingen er basert på visuell observasjon, enkle målinger og fuktindikator, uten destruktive inngrep. Det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler. Tilstandsgrader er satt i henhold til kriteriene i NS 3600:2018, og bygger på tilgjengelig informasjon og forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaring.

Oppsummering av bygningens tilstand

Fritidsbolig

TG 0 3 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Geologiske forhold

Skredfare

Branntekniske forhold

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

TG 1 28 stk

Drenering

Drenering og fuktsikring

Yttervegg

Konstruksjon

Kledning

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Utstyr på tak

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Beslag

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Ventilasjon
Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Avløp og vannrør
Avtrekk
Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder
Skorsteiner inne i huset

Loft (innredet og uinnredet)

Overflater - Gulv
Overflater - Vegger
Overflater - Himling
Konstruksjonsoppbygging
Statikk (ved innredet loft)
Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2
10 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon
Oljetanker

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)
Skorsteiner over tak

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Geologiske forhold

Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Frittstående byggverk - Uthus

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

TG 3
1 stk**Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

25 000,-**Estimerte kostnader på TG3****25 000,-****TG IU**
0 stk**Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand**

Bygningen vurderes som gjennomgående i god teknisk stand. Flertallet av bygningsdelene er gitt tilstandsgrad 1 (TG1), som indikerer normal slitasje og tilfredsstillende funksjon. Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), hovedsakelig knyttet til vinduer, yttertak og skorsteiner, hvor det bør påregnes vedlikehold eller oppgradering på sikt. Det elektriske anlegget er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3), og det anbefales nærmere kontroll av autorisert fagperson. Ingen bygningsdeler er vurdert som "ikke undersøkt" (TGIU), noe som gir et godt grunnlag for en helhetlig vurdering av byggets tekniske tilstand.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:** Frode Karl Lysberg**Rekvirert dato:** 25.08.2025**Besiktigelse****Til stede:** Frode Karl Lysberg**Besiktigelsesdato:** 11.09.2025**Kommentar til oppdragsopplysninger**

Kunden har bestilt en boligtilstandsrapport. Rapporten skal dokumentere boligens tekniske tilstand i forbindelse med salg, og utarbeides etter gjeldende standard for tilstandsrapporter (NS 3600). Formålet er å gi en objektiv vurdering av boligen som grunnlag for eiendomstransaksjonen.

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Svandalsveien 1690, 9385 Skaland**Kommunnr:** 5530**Kommune:** Senja

Gnr	Bnr
343	7

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):Frode Karl Lysberg
Elin Eriksen

Kommentar til matrikkelopplysninger

Eiendommen med gårdsnummer 343 og bruksnummer 7 ligger i Senja kommune, med adresse Svandalsveien 1690, 9385 Skaland. Den er registrert som en grunneiendom og er ikke seksjonert eller festet bort. Bruksnavnet er tinglyst, og eiendommen har koordinatene 7693885, 596430 (sone 33, Euref89). Det totale arealet er 1 068,7 m², med et historisk oppgitt areal på 1 069,4 m². Det er ingen pågående sammenslåing, og det foreligger ingen registrert grunnforurensning, kulturminner, grunnnervv eller krav om jordskifte. Eiendommen omfattes heller ikke av MUF-områder.

På eiendommen står det to bygninger: en fritidsbolig (bygningsnummer 300476588) og en garasje/uthus/anneks tilknyttet fritidsboligen (bygningsnummer 301168327). Begge bygningene er registrert som tatt i bruk, men er ikke SEFRAK-registrert eller fredet. De er klassifisert som "annet som ikke er næring".

Eiendommen ligger i grunnkretsen Strømsnes, kirkesognet Berg og valgkretsen Skaland.

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Festekontrakt	09.06.2014	Tomt hvor du har fått leie (feste) grunn av en grunneier for å bygge og bruke et naust i tilknytning til en fritidsbolig.
Reguleringsplan og tomteforhold	20.12.2001	Gjeldende reguleringsplan, utnyttelsesgrad og eventuelle utviklingsmuligheter.
Grunnboksutskrift	20.09.2025	Utskrift fra grunnboken som viser eiendommens rettigheter og heftelser.
Egenerklæringsskjema BMTF	06.09.2025	Viktig informasjon som takstmann har behov for å få svar på.
Egenerklæringsskjema eierskifte	06.09.2025	Informasjon fra selgeren om boligens tilstand, tidligere utførte arbeider, og eventuelle kjente feil eller mangler.

Kommentar til dokumentkontroll

Dokumentkontroll i en boligtilstandsrapport er viktig av flere grunner. For det første sikrer det nøyaktighet og pålitelighet ved å bekrefte at all informasjon i rapporten er korrekt og pålitelig, inkludert tidligere utførte arbeider og endringer på boligen. For det andre hjelper det med å verifisere at alle endringer og tilbygg er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter, noe som er avgjørende for å fastslå lovligheten av arbeidet. En grundig dokumentkontroll forebygge konflikter mellom kjøper og selger etter salget, ved å gi begge parter trygghet om at de har fullstendig og korrekt informasjon om boligen.

Utstyrskontroll

Type utstyr

Beskrivelse	Kommentar
3D og punktscanner	3D punktscanner gir svært nøyaktige målinger av bygninger og eiendommer.
Nivelleringsinstrumenter	For å sikre at konstruksjoner er i vater og følger de tekniske spesifikasjonene.
Smarttelefon	For å dokumentere visuelt og inkludere bilder i rapporter.
Fuktmålere	For å måle fuktighetsnivået i materialer og sikre at det ikke er fuktproblemer

Kommentar til utstyrskontroll

Det benyttes forskjellige utstyr ved befaring og undersøkelse av bolig for å få en nøyaktig og grundig vurdering av boligens tilstand. Ulike verktøy og instrumenter hjelper med å avdekke skjulte problemer som fuktighet og strukturelle skader. Dette sikrer at rapporten gir et korrekt bilde av boligens verdi og tilstand, noe som er viktig for både selger og kjøper

Svandalsveien 1690

9385 Skaland

Gnr.: 343 Bnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 10.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 068
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Propcloud

Tomtebeskrivelse

Svandalsveien 1690

Eiendommen ligger naturskjønt til langs Svandalsveien på Senja, med nærhet til både sjø og fjell. Tomten har adkomst fra offentlig vei og ligger i et område med spredt fritidsbebyggelse. Området byr på gode friluftsmuligheter, men har begrenset servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Byggeår

2002



Uthus

Byggeår

2002



Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Bygning 1

Arealskjema

Etasje	BRA-i	BRA-e	TBA
Hovedplan	49	6	18
Sum BRA:		55	

Romfordeling

Etasje	Romtype
Hovedplan	BRA-i: Gang, Wc, Stue, Kjøkken, Sov x 3, Trapp, Hems BRA-e: Bod TBA: Terrasse

Kommentar til arealopplysninger

Arealene er nøyaktig målt til to desimaler og avrundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Målingene er utført i henhold til standarden NS 3940, men uten å ta hensyn til gjeldende lover og forskrifter.

Ved å benytte 3D laser for oppmåling, oppnår vi svært presise målinger av arealer. Denne avanserte teknologien gir nøyaktige og detaljerte resultater, noe som er essensielt for korrekt vurdering og dokumentasjon av eiendommens størrelse. 3D laseroppmåling reduserer risikoen for feil og gir en pålitelig basis for videre analyser og beslutninger knyttet til eiendommen.

Bygningsbeskrivelse

Fritidsbolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Kupert tomt med hytte plassert på pæler. Det er sommervann tilkoblet. Det er etablert en egen vanntank som fylles opp med takvann. Gråvann føres ut av hytte og dreneres i grunn gjennom isolert løsning. Det er plassert en En Summin oljetank fra Nopro.no på 175 liter under fritidsboligen. En lagringstank for fyringsolje som brukes til oppvarmingsenhet i hytter.

Vurdering / Avvik

TG 0

Terrengforhold

Terrenget er skrått med naturlig vegetasjon. Tomten har normal avrenning.

TG 2

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Det er installert et eget gråvannssystem, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, godkjenning eller vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Uten dokumentasjon er det vanskelig å vurdere om systemet er fagmessig utført og om det fungerer som det skal. Dette kan medføre risiko for lekkasjer, fuktskader eller forurensning.

Anbefalt tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på systemets oppbygning og godkjenning.

Ved manglende dokumentasjon bør systemet inspiseres av fagperson for å vurdere tilstand og funksjon.

TG 2

Oljetanker

Det er installert en oljetank på 175 liter, men det foreligger ingen dokumentasjon utførelse, godkjenning eller vedlikehold.

Årsak / Konsekvens:

Manglende dokumentasjon kan føre til usikkerhet om tankens tilstand og sikkerhet, samt problemer ved salg eller forsikring.

Anbefalt tiltak:

Skaff dokumentasjon fra tidligere eiere eller leverandør hvis mulig.

Få tanken kontrollert og eventuelt godkjent av fagperson.

Etabler rutiner for jevnlig vedlikehold og dokumentasjon.

Bilder



Det er installert et eget gråvannssystem, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, godkjenning eller vedlikehold.



Foreligger ingen dokumentasjon på Summin oljetank fra Nopro på 175 liter.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Plassbygde fundamenter og pæler i armerte betongkonstruksjoner tilpasset de stedlige grunnforhold.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Eier opplyser at byggegrunn består av småstein, grus og sand.

Fundamenter

Fundamenter er ikke synlige eller tilgjengelige for kontroll. Det er derfor ikke utført nærmere beskrivelse eller vurdering av denne bygningsdelen.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering utføres i terrenget rundt og under hytta. Terrenget er formet med fall bort fra pælene, slik at vann ledes vekk.

Vurdering / Avvik

TG 1

Drenering og fuktsikring

Terreng rundt og under hytta er skrådd med fall bort fra pælene.

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Veggen er konstruert med vertikale stendere med antatt senteravstand på ca. 600 mm. Konstruksjonen består av et tradisjonelt bindingsverk med utvendig vindtetting og liggende trekledning. Det forutsettes at veggen er isolert og har dampspærre på innvendig side i henhold til vanlig byggeskikk for perioden.

Vurdering / Avvik

TG 1

Konstruksjon

Konstruksjon har normal slitasje etter alder. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

TG 1

Kledning

Kledning har normal slitasje etter alder. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og ytterdører er laget av tre, med tolags isolerglass. De fleste vinduene har sidehengslet åpning ut. Utført fra byggets byggeår.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Feil avslutning av kledning mot beslag. Ikke anbefalte detaljer.
Manglende oppbrett i ender av beslag.
Vinduet er ikke behandlet på innsiden.

Årsak / Konsekvens:

Feil avslutning og manglende oppbrett kan føre til vanninntrenging og fuktskader.
Ubehandlet innside av vindu kan gi redusert levetid og risiko for råte.

Anbefalt tiltak:

Feil avslutning og manglende oppbrett kan føre til vanninntrenging og fuktskader.
Ubehandlet innside av vindu kan gi redusert levetid og risiko for råte.

Bilder



Feil avslutning av kledning mot beslag. Ikke anbefalte detaljer.
Manglende oppbrett i ender av beslag.



Vinduet er ikke behandlet på innsiden.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Det er etablert en platting som er en lav konstruksjon i tre, plassert rett på eller nær bakken, uten rekkverk og tak.

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Terrassebordene er av ubehandlet impregnert virke og har ikke blitt vedlikeholdt.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for sprekke-dannelser, deformasjoner og råte.
Redusert levetid og estetisk forringelse av terrassen.

Anbefalt tiltak:

Rengjør og vurder tilstanden på treverket.
Påfør egnet trebeskyttelse (f.eks. olje eller beis) for å hindre videre nedbrytning.
Gjennomfør jevnlig vedlikehold, helst årlig.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen er fra 2002 og er utført med saltak. Konstruksjonen er i tre, og det er etablert et mindre loftsrom. Tekkingen er takshingel.

Vurdering / Avvik

TG 1

Takkonstruksjon

Konstruksjonen fremstår som solid og i god teknisk stand, og det er ikke behov for utbedringer utover normalt vedlikehold.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Taket er tekket med shingel og har gjennomføring for pipehatt.

Vurdering / Avvik

TG 2

Tekking (undertak, lekter og yttertekkning)

Slitasje eller aldring av takbelegg.
Alge- eller mosevekst på takflaten.

Årsak / Konsekvens:

Redusert levetid på taket og økt risiko for lekkasjer.
Mose og alger kan holde på fuktighet og skade takmaterialet over tid.

Anbefalt tiltak:

Rens takflaten for alger og mose.
Vurder vedlikehold eller utskifting av takbelegg ved omfattende slitasje.

TG 1

Utstyr på tak

Takutstyr er i god stand uten synlige skader eller mangler.

TG 2

Skorsteiner over tak

Sprekk eller riss i fuge rundt pipehatt.

Årsak / Konsekvens:

Kan føre til vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.

Anbefalt tiltak:

Fugen bør utbedres med egnet tettemateriale for å hindre videre skade.

Bilder



Slitasje eller aldring av takbelegg.
Alge- eller mosevekst på takflaten.



Slitasje eller aldring av takbelegg.



Sprekk eller riss i fuge rundt pipehatt.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med takrenner, takfotbeslag og nedløp i stål. Komponentene av galvanisert stål med et beskyttende belegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Renner og nedløp

Takrenner og nedløp er i god stand uten synlige skader eller lekkasjer.

TG 1

Beslag

Beslag i forbindelse renner og nedløp er i god stand uten synlige skader eller mangler.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Baderomsinnredningen består av en enkel vask tilkoblet sommervann. Dusjkabinettet brukes med bøtte. Toalettet er et separat-toalett av typen Villa.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvets overflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggoverflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1**Overflater - Himling**

Himlingen fremstår uten synlige skader eller misfarging.

TG 1**Ventilasjon**

Separat toalett med påmontert direkte ventilasjon er i god stand.

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Sanitærutstyr og innredning er i god stand uten synlige skader eller funksjonssvikt.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med fast innredning bestående av over- og underskap samt benkeplate. Det er åpne nisjer tilpasset hvitevarer. Mellom overskap og underskap er det flislagt vegg. Ventilasjon ivaretas av en frittstående ventilator montert i overskap, med utblåsning gjennom vegg. Kjøkkeninnredningen fremstår som en fast installasjon, tilpasset normal bruk og rengjøring.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvets overflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggoverflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1**Overflater - Himling**

Himlingen fremstår uten synlige skader eller misfarging.

TG 1**Avløp og vannrør**

Vann- og avløpsinstallasjoner er i god stand uten synlige lekkasjer eller skader

TG 1**Avtrekk**

Kjøkkenavtrekket er funksjonelt og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

TG 1

Innredning

Kjøkkeninnredningen har normal bruksslitasje og fremstår i god teknisk stand.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Etasjeskilleren mellom terreng og hovedetasje består av et bjelkelag av tre. Bjelkene ligger horisontalt og er plassert med jevne mellomrom over terrenget.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Etasjeskiller er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til deformasjoner.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Rett trapp fører opp fra hovedetasjen til loftet. Trappen er plassert innendørs og har rette løp uten sving.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Manglende håndlister på vegg.
Inntrinn og opptrinn ikke iht. krav.

Årsak / Konsekvens:

Økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.
Trappen kan være vanskelig å bruke for personer med nedsatt funksjonsevne.

Anbefalt tiltak:

Montere håndlister på begge sider av trappen for bedre støtte og sikkerhet.
Justere inntrinn og opptrinn slik at de oppfyller krav til trappens utforming.

Bilder

Manglende håndlister på vegg.
Inntrinn og opptrinn ikke iht. krav.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Ovn med konveksjonskappe er montert i stuen og tilkoblet lecapipe.

Vurdering / Avvik**TG 1****Ildsteder**

Ildsted er i god stand uten synlige skader eller tegn til feilfunksjon.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Skorstein er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til lekkasjer.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Loftsrommet er innredet med en loftstue rett opp fra trappen. Fra loftstuen er det adkomst til hems med to soveplasser.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Gulvets overflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1**Overflater - Vegger**

Veggoverflater er i god stand uten synlige skader, sprekker eller tegn til fuktskader.

TG 1**Overflater - Himling**

Himlingen fremstår uten synlige skader eller misfarging.

TG 1**Konstruksjonsoppbygging**

Det er ikke registrert synlige skader, deformasjoner eller tegn til svakheter i bærende konstruksjoner. Løsningene fremstår som solide og i samsvar med byggetidens krav.

TG 1**Statikk (ved innredet loft)**

Visuell inspeksjon gir ingen indikasjoner på statiske utfordringer. Loftet vurderes å tåle forventet belastning. Konstruksjonen er lukket, og full vurdering av statikk er derfor begrenset.

TG 1**Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)**

Ventilasjon er funksjonelt og utført i samsvar med gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Oppholdsrommene består av stue, soverom og andre rom for varig opphold. Planløsningen følger boligens opprinnelige utforming og inneholder nødvendige rom for en boenhet.

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Rom for varig opphold har rømningsveier i henhold til dagens forskrift. Minst annethvert rom har rømningsvindu, og det er to uavhengige rømningsveier eller direkte tilgang til sikkert sted fra branncellen.

Dagslysflate

Oppholdsrommene har vindusflater som gir dagslys og utsyn. Vindusarealet utgjør minst 10 % av gulvarealet i hvert rom.

Takhøyde

Takhøyden er målt til 2080 mm i soverom og 1970 mm i skråtak på hems. Boligen oppfyller kravene for bygg omsøkt før 01.07.2011, med minimum takhøyde på 2,0 meter.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Hytta står på pæler. Radon fra grunnen har begrenset kontakt med innemiljøet på grunn av luftrommet under bygget.

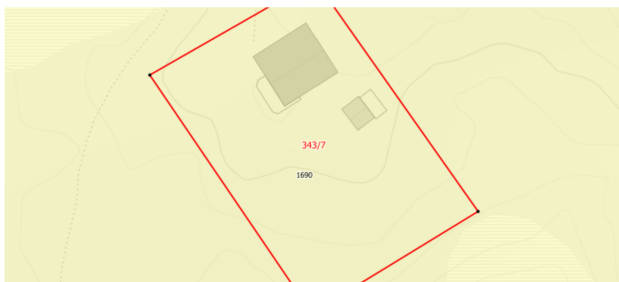
Vurdering / Avvik**Radon**

Hytta er fundamentert på pæler, noe som gir et luftrom mellom bygget og grunnen. Dette luftrommet reduserer risikoen for at radon fra grunnen trenger inn i innemiljøet. Det vurderes derfor som lite sannsynlig at radon utgjør en risiko for hyttas innemiljø.

Boligen ligger i et område som i aktsomhetskartet for radon er registrert med moderat til lav aktsomhet. Dette innebærer at det er liten til middels sannsynlighet for forhøyede radonnivåer i grunnen der boligen er plassert.

Bilder**Radon aktsomhet**

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Risikorapport i Propcloud har vurdert berørte kartlag. Geologiske undersøkelser kan avdekke risikoer som jordskred, flom og radonforurensning. Dette er avgjørende for å sikre at boligen er trygg å bo i. Radon er behandlet i eget punkt.

Vurdering / Avvik**TG 0****Skredfare**

Boligen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område.

TG 2**Flomfare**

Ifølge aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med potensiell flomfare.

Årsak / Konsekvens:

Det er økt risiko for vannskader på uteområder ved kraftig nedbør eller flom.

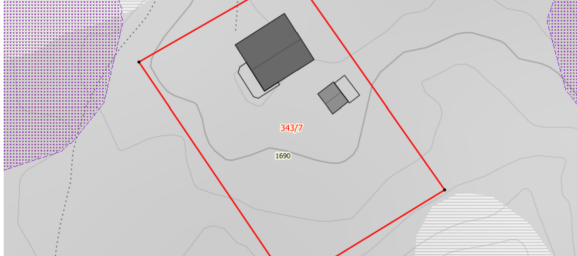
Anbefalt tiltak:

Følg med på varsler om flom og vurder å kontakte fagperson for nærmere vurdering hvis det skulle bli aktuelt.

Bilder

Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



Flom aktsomhetsområder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

Tekniske anlegg består av solcellepanel med batteri. VVS-anlegg omfatter ikke innlagt vann eller avløp. Sommervann samles fra takrenne.

Vurdering / Avvik

TG 2

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Det foreligger ingen dokumentasjon på løsning for avløpsrør til gråvann.

Årsak / Konsekvens:

Det er usikkerhet om avløpssystemet fungerer tilfredsstillende og i henhold til gjeldende krav.

Anbefalt tiltak:

Innhent dokumentasjon eller få utført kontroll av avløpsløsningen av fagperson.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventilasjonen i oppholdsrommene er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav på byggetidspunktet.

Frittstående byggverk Uthus

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Frittstående uthus med kort avstand til fritidsboligen. Den er naturlig plassert i forhold til fritidsbolig og terreng.

Vurdering / Avvik

TG 2

Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Uthuset har ikke takrenner.

Tak er mosegrodd.

Årsak / Konsekvens:

Det kan oppstå noe fuktsprut på kledningen ved kraftig regn, men den gode avstanden til terreng og type terreng reduserer risikoen.

Mose på taket kan føre til fukt og redusert levetid på tekkingen.

Anbefalt tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, men det kan vurderes å montere takrenner for ekstra beskyttelse av kledningen over tid.

Fjerne mose fra taket for å hindre fuktskader.

Bilder



Uthuset har ikke takrenner.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Solcellepanel på 80 watt er montert. Batteribank av typen Sundwind, 300 Ah, er plassert i eget skap med fordeling.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2005	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Nei	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Samsvarserklæring foreligger ikke.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Nei	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	

Vurdering / Avvik

TG 3

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Anlegget er gammelt og tilfredsstillende ikke dagens krav.
Det mangler dokumentasjon på utførelse og tilstand.
Det er uisolerte ledninger som man kan komme i berøring med.
Det er usikkerhet rundt om arbeidet er fagmessig utført.
Anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.

Årsak / Konsekvens:

Økt fare for elektrisk støt og brann.
Vanskelig å vurdere sikkerheten uten dokumentasjon.
Anlegget kan være uforvarlig i bruk.

Anbefalt tiltak:

Utfør en utvidet el-kontroll av godkjent fagperson.
Utbedre eller oppgradere anlegget etter dagens krav.
Sørg for at dokumentasjon og samsvarserklæring blir fremskaffet.

Estimert kostnad:

25 000,-

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Brannslukker, brannvarsler og gassvarsler er montert. Varslerne er tilkoblet 12 V-anlegg.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (brann-detektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik

TG 0

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Etter gjennomgang av sjekklisten for det branntekniske anlegget i boligen, konkluderes det med at alle relevante krav er oppfylt. Dette gir et solid grunnlag for trygghet ved brann og viser at boligen er godt tilrettelagt for både varsling, slokking og evakuering.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Fritidsbolig	2 244 726,-	460 898,-	25 000,-	1 758 828,-
Uthus	71 854,-	16 850,-	0,-	55 004,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Detaljert	325 862,-			325 862,-
Sum	2 642 442,-	477 748,-	25 000,-	2 139 694,-

Kommentar til teknisk beregning

Ved beregning av bygningens tekniske verdi tas det utgangspunkt i gjenanskaffelsesverdi – altså hva det ville kostet å oppføre tilsvarende bygg i dag, basert på gjeldende regelverk og byggekostnader. Fra denne verdien trekkes det fra for:

Alder – lineært fradrag basert på forventet levetid (f.eks. 60 år).

Slitasje – vurderes som normal eller høy, og gir ytterligere fradrag.

Tilstand – skader og mangler som påvirker byggets tekniske funksjon.

Forskriftsmangler – avvik fra dagens tekniske krav (f.eks. brann, energi).

Uferdige arbeider – mangler som må ferdigstilles og gir direkte fradrag.

Tomtens tekniske verdi baseres på råtomtpris, areal, parkering, vegetasjon, vann- og avløpssystem, samt beliggenhet og utviklingspotensial. Tomtens alder påvirker normalt ikke verdien, og teknisk verdi må ikke forveksles med markedsverdi.

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21.

Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Fritidsbolig

Med vesentlig endring eller vesentlig reparasjon mener vi oppgradering, fornyelse eller utskifting av en avgrenset del av bygningen, for eksempel en bygningsdel eller en bygningsteknisk installasjon. Dette kreves som regel der søknad og tillatelse, og relevante krav i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder.

Vi har dessverre ikke mottatt byggegodkjente tegninger av boligen. For å kunne ta stilling til om bygget er iht. byggegodkjente tegninger, må nødvendige dokumentasjon fremskaffes. Eier opplyser at veranda bak frittstående bod ikke er byggesøkt.

Festetomt

Festeopplysninger

Bortfesters navn	Senja kommune
Festers navn	Frode Karl Lysberg
Årlig oppjustert festeavgift	312
Festetidens utløpsår	Evigvarende kontrakt

Fradrag for festetomt

Vurdering / forklaring

Markedsverdi for tilsvarende tomt uten festeavtale (Selveiertomt) vurderes til kr.: 20 000
Det blir derfor gjort fradrag for den årlig fremtidige kostnaden knyttet til festeavtalen.

Per i dag beregnes fradraget med 25 ganger årlig oppjustert festeavgift. Dette er det samme grunnlaget som ved beregning av innløsningssum av festetomt iht. Tomtefesteloven §37.

Beregning av fradrag

Årlig oppjustert festeavgift		Faktor	
312	x	25	
Fradraget for årlig oppjustert festeavgift utgjør kr.:		=	7 800

Beregning av markedsverdi

Markedsverdi for tilsvarende tomt uten feste:	=	20 000
Fradraget for årlig oppjustert festeavgift:	=	7 800
Sum markedsverdi med fradrag for feste	=	12 200

Kommentar til festetomt

5530/343/1/45.
Festeavgift 09.06.2014: 212 kr
KPI juni 2014: 93,7
KPI august 2025: 138,0

Uregning:
 $Ny\ festeavgift = 212 \times (138,0 / 93,7) = 312,23\text{ kr}$

Ny årlig festeavgift etter KPI-regulering blir altså 312,23 kr.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Beliggenhet og attraktivitet
Eiendommen ligger landlig og naturskjønt til langs Svandalsveien på yttersida av Senja, ca. 10 km nordvest for Skaland sentrum. Området har spredt fritids- og landbruksbebyggelse, og er attraktivt for dem som søker ro,

Svandalsveien 1690

9385 Skaland

Gnr.: 343 Bnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 10.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



sjøutsikt og naturopplevelser. Det er gode muligheter for friluftsliv med fiske, båtliv og turterreng i nærområdet. Avstanden til Finnsnes er ca. 45 km, og Bardufoss lufthavn ligger ca. 70 km unna.

Prisnivå og marked

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris for fritidsboliger på Senja varierer mellom 16#000 og 22#000 kr/m², avhengig av beliggenhet, utsikt og standard. I mer avsidesliggende områder som Svandalsveien er prisene ofte noe lavere. Tomter uten infrastruktur selges typisk fra 100#000 til 300#000 kr, mens utviklede fritidseiendommer med anneks og sjøtilgang kan oppnå høyere verdi.

Markedstrender

Fritidsboligmarkedet på Senja har vært stabilt med jevn etterspørsel, særlig fra kjøpere med tilknytning til regionen og naturinteresserte. Etter en svak nedgang i boligprisene nasjonalt i Q2 2025 (SSB), har markedet på Senja vist motstandskraft, med fortsatt interesse for eiendommer med naturnær beliggenhet.

Utviklingspotensial

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse og regulert arealbruk. Det finnes både helårs- og fritidsboliger i området. Tiltak må vurderes opp mot kommuneplanens arealdel og eventuelle krav til dispensasjon. Det er viktig å undersøke grunnforhold og skredfare ved videre utvikling. Oversikter over reguleringsstatus finnes på kommunekart.com.

Investeringsvurdering

Eiendommen har potensial for fritidsbruk med mulighet for utleie til natur- og friluftinteresserte. Beliggenheten gir lavere inngangspris enn mer sentrale strøk, men høy opplevelsesverdi. Verdiøkning kan oppnås gjennom oppgradering av bygningsmasse, etablering av moderne fasiliteter eller tilrettelegging for helårsbruk.

Områdebeskrivelse

Svandalsveien 1690 ligger på yttersida av Senja, i et naturskjønt og rolig område med nærhet til både fjell og sjø. Området preges av spredt fritids- og landbruksbebyggelse, og er ideelt for friluftaktiviteter som fiske, båtliv og fotturer. Det er ca. 10 km til nærmeste tettsted, Skaland, og ca. 45 km til Finnsnes med handel og tjenester. Området har høy opplevelsesverdi og tiltrekker seg naturinteresserte og dem som søker stillhet og avkobling.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand	Kommentar
Skaland (nærmeste tettsted)	10,0 km	Nærmeste tettsted med dagligvare og tjenester
Finnsnes	45,0 km	Regionens handelssenter med butikker og kollektivknutepunkt
Bardufoss lufthavn	70,0 km	Nærmeste flyplass med forbindelser til Oslo og Tromsø
Ersfjordstranda	20,0 km	Kritthvit sandstrand med utsikt mot storhavet
Tungeneset	18,0 km	Utsiktspunkt med gangbro og utsikt mot Okshornan

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplanen Svanvatnan hytteområde, Svandalen (plan-ID 42200101), vedtatt 20.12.2001 i henhold til PBL 1985. Planstatus er "endelig vedtatt arealplan", og reguleringsformålet er fritidsbebyggelse. Planbestemmelser gjelder både kart og tekst, og eiendommen ligger på grunnen/vannoverflate. Tiltak må være i tråd med gjeldende planbestemmelser.

Rettigheter

Hjemmelsopplysninger
Eiendommen eies av:

Elin Eriksen, født 23.11.1954 – ideell andel: 1/2
Frode Karl Lysberg, født 31.07.1963 – ideell andel: 1/2
Kjøpesum ved overdragelse 11.04.2019: kr 690 000
Heftelser og servitutter

Pantedokument tinglyst 11.04.2019 med beløp kr 750 000 til SpareBank 1 Nord-Norge (org.nr. 952 706 365). Erklæring/avtale fra 1923 (dok.nr. 900142-1/80) med bestemmelser om at deler av eiendommen, bygninger, tilbehør og rettigheter er unntatt. Gjelder denne og flere registerenheter. Overført fra hovedbruket gnr. 343 bnr. 1.

Grunndata

Eiendommen ble opprettet som egen matrikkelenhet 10.03.2008, fradelt fra gnr. 343 bnr. 1. Tidligere registrert som festenummer (utgått) og har gjennomgått kommuneendringer og omnummerering i 2020 og 2024.

Merknad

Servitutter tinglyst på hovedbruket før fradelingen, eller eldre enn festekontrakten, er ikke overført til denne enheten og må undersøkes i grunnboken til gnr. 343 bnr. 1.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Svandalsveien 1682, 9385 SKALAND	27 m ²	19.06.2024	510 000,-	20 000,-	0	0 stk
Ellevollen 182, 9385 SKALAND	45 m ²	13.11.2023	600 000,-	15 111,-	0	1 stk

Kommentar til sammenlignbare objekter

I dette tilfellet foreligger det ikke tilstrekkelig med sammenlignbare salg eller tidligere verdivurderinger i nærområdet som kan danne et pålitelig grunnlag for markedsverdi. Dette skyldes lav omsetning i området og begrenset tilgjengelig salgsstatistikk.

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, og det finnes ikke tilsvarende objekter i området som kan benyttes som sammenligningsgrunnlag. Som følge av dette benyttes teknisk verdi som utgangspunkt for vurderingen. Denne er beregnet med hensyn til byggekostnader, alder, vedlikeholdstilstand og standard, og gir en objektiv vurdering av eiendommens minimumsverdi.

Det presiseres at teknisk verdi ikke nødvendigvis reflekterer faktisk markedsverdi, som påvirkes av etterspørsel, beliggenhet og kjøperinteresse. Vurderingen er derfor gjort med faglig skjønn og basert på tilgjengelig informasjon.

Estimert salgspris:
1 100 000 kr (20 000 kr/m²)

Estimert prisintervall:
Lavt: 880 000 kr
Høyt: 1080 000 kr

Svandalsveien 1690

9385 Skaland

Gnr.: 343 Bnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 10.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Storveien 73
9310 Sørreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 100 000,-

Signatur

Signatur

Sørreisa - 23.09.2025

Sted - Dato

RAYMOND MEIER