

aktiv.



Svandalsveien 1690, 9385 SKALAND

**Vedlikeholdt hytte med nausttomt
like ved Ytre Svanvatn,
naturskjønn beliggenhet med
nærhet til fjell og vann.**



Advokatfullmektig

Tine Fredriksen

Mobil 469 65 418

E-post tine.fredriksen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 47 250,-
Total ink omk.: Kr 1 247 250,-
Selger: Elin Eriksen
Frode Karl Lysberg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 49/55 kvm
Tomtstr.: 1068.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 343, bnr. 7
Gnr. 343, bnr. 1
Oppdragsnr.: 1901250161

Vedlikeholdt hytte med nausttomt like ved Ytre Svanvatn, naturskjønn beliggenhet.

Vedlikeholdt hytte med naturskjønn beliggenhet og et rolig område med nærhet til både fjell og vann. Hytta ble oppført i 2002 og er idag tilkoblet solcellepanel med batteribank, separat-toalett og bruksvann som samles av regnvann. Drikkevann hentes fra nærliggende bekk. Innredet med to soverom og hems benyttet som soverom byr hytta på rikelig med soveplass til hele familien, og stuen møbleres etter eget ønske. Praktisk fjernstyrt oljekamin som startes med sms slik at hytten varmes opp før ankomst.

Området er ideelt for friluftaktiviteter som fiske, jakt og fotturer. Det er ca. 10 km til nærmeste tettsted Skaland med nærbutikk, og ca. 45 km til Finnsnes med handel og tjenester. Ubebygd nausttomt ved Ytre Svanvatn medfølger.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	57
Budskjema	79

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 49 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m² Gang, Wc, Stue, Kjøkken, Sov x 3, Trapp, Hems

BRA-e: 6 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1068.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger naturskjønt til langs Svandalsveien på Senja, med nærhet til både vann og fjell. Tomten har adkomst fra offentlig vei med kloppet sti frem til hytta og ligger i et område med spredt fritidsbebyggelse. Området byr på gode

friluftsmuligheter sommer som vinter.

Beliggenhet

Svandalsveien 1690 ligger på yttersida av Senja, i et naturskjønt og rolig område med nærhet til både fjell og vann. Området preges av spredt fritids- og landbruksbebyggelse, og er ideelt for frilftsaktiviteter som fiske og fotturer. Det er ca. 10 km til nærmeste tettsted Skaland med nærbutikk, 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.

Adkomst

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei, parkering for bil ved vei og sti frem til hytta. Stien er kloppet over området med myr.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Mte AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er fra 2002 og er plassert på pæler. Den er utført med saltak og har et mindre loftsrom. Tomten er kupert. Plassbygde fundamenter og pæler i armerte betongkonstruksjoner er tilpasset de stedlige grunnforholdene. Byggegrunnen består av småstein, grus og sand. Fundamentene er ikke synlige eller tilgjengelige for kontroll. Drenering utføres i terrenget rundt og under hytta. Terrenget er formet med fall bort fra pælene, slik at vann ledes vekk. Gråvann føres ut av hytta og dreneres i grunn gjennom isolert løsning. Veggkonstruksjonen består av vertikale stendere med antatt senteravstand på ca. 600 mm. Den er et tradisjonelt bindingsverk med utvendig vindtetting og liggende trekledning. Vegg forutsettes å være isolert og ha dampspærre på innvendig side i henhold til vanlig byggeskikk for perioden. Takkonstruksjonen er i tre og er utført som saltak. Tekkingen er takshingel. Taket er tekket med shingel og har gjennomføring for pipehatt. Boligen er utstyrt med takrenner, takfotbeslag og nedløp i stål. Komponentene er av galvanisert stål med et beskyttende belegg. Etasjeskilleren mellom terreng og hovedetasje består av et bjelkelag av tre. Bjelkene ligger horisontalt og er plassert med jevne mellomrom over terrenget. Vinduer og ytterdører er laget av tre, med tolags isolerglass. De fleste vinduene har sidehengslet åpning ut og er utført fra byggets byggeår. Det er etablert en platting som er en lav konstruksjon i tre, plassert rett på eller nær bakken, uten rekkverk og tak. Et frittstående uthus fra 2002 er plassert med kort avstand til fritidsboligen. Det er naturlig plassert i forhold til fritidsbolig og terreng.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

Avvik: 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.

- Mur, terreng, stikkledninger og tanker - Oljetanker

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

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

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

- Balkonger, terrasser, veranda og lignende - Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Avvik: Økt risiko for sprekkdannelse, deformasjoner og råte. Redusert levetid og estetisk forringelse av terrassen.

- Yttertak - Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

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

- Yttertak - Skorsteiner over tak

Avvik: Kan føre til vanninntrenging og fuktskader i takkonstruksjonen.

- Innvendige trapper - Innvendige trapper

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

- Geologiske forhold - Flomfare

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

- Tekniske anlegg, VVS-anlegg - Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

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

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Elektrisk anlegg - Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Avvik: Økt fare for elektrisk støt og brann. Vanskelig å vurdere sikkerheten uten dokumentasjon. Anlegget kan være uforsvarlig i bruk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har bygd hytta selv i 2002.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ikke firma

Beskrivelse: Er utdannet tømrer selv

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 12v anlegg med solcelle montert selv. Oljekamin med tank montert selv

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ikke firma

Beskrivelse: Er utdannet tømrer selv

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja

Beskrivelse: Ferdigattest vil bli framskaffet

Innhold

BRA-i 49 kvm: Gang, wc, stue, kjøkken, to soverom, trapp og hems

BRA-e 6 kvm: Bod

TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Pen og velholdt hytte fra 2002 med praktisk sjå for rikelig med oppbevaring. Hytta er tilkoblet solcellepanel med batteribank og får bruksvann via utvendig påfylling fra regnvann, hytta har i tillegg et separett-toalett. I tillegg til vedfyring varmes hytta opp med fjernstyrt oljekamin som kan startes med sms, dette sikrer ferdig oppvarmet hytte før adkomst. Stuen i hytta byr på rikelig med møbleringsmuligheter etter eget ønske, og har store vindusflater som gir mye naturlig lysinnslipp samt rammer inn den fantastiske utsikten. Hytta inneholder også to soverom samt hems innredet som soverom, stor entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy. Overbygd inngangsparti med platt og bål plass bygd av stein. Med hytta medfølger også en

nausttomt ved Ytre Svanvatn.

Kjøkken:

Kjøkkenet er utstyrt med fast innredning bestående av over- og underskap samt benkeplate. Det er flislagt vegg mellom overskap og underskap. En frittstående ventilator med utblåsning gjennom vegg er montert i overskap. Det er åpne nisjer tilpasset hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Toalettrom:

Toalettrommet er utstyrt med en enkel vask tilkoblet sommervann, et dusjkabinett som brukes med bøtte og et separett-toalett av typen Villa med tre beholdere som kan byttes og har høy kapasitet. Toalettet har påmontert direkte ventilasjon.

Innvendige overflater:

På kjøkkenet er det flislagt vegg mellom overskap og underskap. For øvrig er overflater på gulv, vegger og himling i kjøkken og toalettrom beskrevet uten synlige skader.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Det er sommervann tilkoblet. En egen vanntank fylles opp med takvann. VVS-anlegg omfatter ikke innlagt vann.
- Avløpsrør: Gråvann føres ut av hytta og dreneres i grunnen gjennom en isolert løsning. Det foreligger ingen dokumentasjon på løsningen for avløpsrør til gråvann.
- Ventilasjon: Ventilasjonen i oppholdsrommene er utført i henhold til forskriftskrav på byggetidspunktet. Kjøkkenet har en frittstående ventilator med utblåsning gjennom vegg, og toalettet har påmontert direkte ventilasjon.
- Elektrisk anlegg: Anlegget fra 2005 består av et 80 watts solcellepanel og en Sundwind batteribank (ca 8-9 år gamle batterier) på 300 Ah plassert i eget skap med fordeling. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens krav, og det er uisolerte ledninger. Det mangler dokumentasjon på utførelse og tilstand.
- Branntekniske forhold: Brannslukker, brannvarsler og gassvarsler er montert. Varslerne er tilkoblet 12 V-anlegget.
- Oljetank: Under fritidsboligen er det plassert en 175 liters Summin oljetank for fyringsolje til oppvarmingsenhet. Fjernstyrt Wallas oljekamin som fyres med farget diesel fra ca 2004, fjernstyres med sms.
- Kipor 2600w aggregat.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert slik det framgår av bildene og på visning med unntak av noen lampetter og personlige eiendeler som bilder og pyntegjenstander. Hvitevarer og annet teknisk utstyr medfølger, det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Båt merke Suvi 420 medfølger. Båten har hatt en mindre skade over vannlinjen som idag er reparert. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.

Parkering

Parkering ved hovedvei.

Radonmåling

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

Diverse

Kjøper av hytta plikter seg til medlemsskap i Svanvatnan Hyttevelforening. Foreningen drifter parkeringsplassene i området og er åpen for alle. Det er derfor ingen eksklusiv rett til parkering, og "førstemann til mølla"-prinsippet gjelder. Det ble betalt totalt kr. 1280,- til velforeningen for medlemskontigent og parkering/snørydding i 2025.

Nausttomta som medfølger er festetomt med en årlig festeavgift på kr. 213,-, selger opplyser å aldri ha blitt krevd for denne avgiften.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Under fritidsboligen er det plassert en 175 liters Summin oljetank for fyringsolje til oppvarmingsenhet. Fjernstyrt Wallas oljekamin som fyres med farget diesel fra ca 2004, fjernstyres med sms. Det er også vedfyring i stuen.

Energikarakter

E

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 1 200 000

Kommunale avgifter

Kr 2 297

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon (søppel) - fritid: kr 1666,00

Eiendomsskatt - fritid: kr 612,00

Feie-tilsynsgebyr: kr 631,00

Totalt: kr 2909,00

Eiendomsskatt

Kr 612

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi sekundær

Kr 750 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 343, bruksnummer 7 i Senja kommune. Gårdsnummer 343, bruksnummer 1, festenummer 45 i Senja kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/343/1/45:

18.11.2014 - Dokumentnr: 1004758 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 212

Gjelder fra dato: 09/06-2014

Tomteverdi: NOK 3 000

Bestemmelser om regulering av leien

Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.2014 - Dokumentnr: 518996 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:343 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1872559 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1929 Gnr:43 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 68266 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:343 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1923 - Dokumentnr: 900142 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN / PÅSTÅENDE

BYGNINGER / TILBEHØR / RETTIGHETER, ER UNNTATT

Overført fra: Knr:5530 Gnr:343 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2008 - Dokumentnr: 205344 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:343 Bnr:1

25.05.2009 - Dokumentnr: 367073 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1929 Gnr:43 Bnr:1 Fnr:41

01.01.2020 - Dokumentnr: 1082959 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1929 Gnr:43 Bnr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 69272 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:343 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig veg, fra vei og til hytte er det natursti som er kloppet over myrområder.
- Gråvann føres ut av hytta og dreneres i grunn gjennom isolert løsning.
- Ikke innlagt vann, drikkevann kan hentes fra nærliggende bekk/elv. Bruksvann som sommervann hentet fra utvendig systerne som samler opp regnvann. Vanntank til bruksvann på 80 liter er plassert i kjøkkenbenk.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan Svanvatnan hytteområde, Svandalen (plan-ID 42200101), som er en eldre reguleringsplan. Hele eiendommen på 1069 m² er regulert til fritidsbebyggelse.. 20.12.2001

Følger Kommunedelplan for landområdene i tidligere Berg kommune, ikrafttredelse 12.11.2019. I kommuneplanen er arealet avsatt til LNFR-areal.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune med plan-ID 202103.

Eiendommen berøres av hensynssone H910, som angir at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde. I tillegg berøres eiendommen av hensynssone H720_1, som innebærer båndlegging etter lov om naturvern.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift kr. 30.000,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnboksutskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 15.900,-.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 47 250

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes 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

Ansvarlig megler bistås av

Tine Fredriksen

Advokatfullmektig

tine.fredriksen@aktiv.no

Tlf: 469 65 418

Oppdragstaker

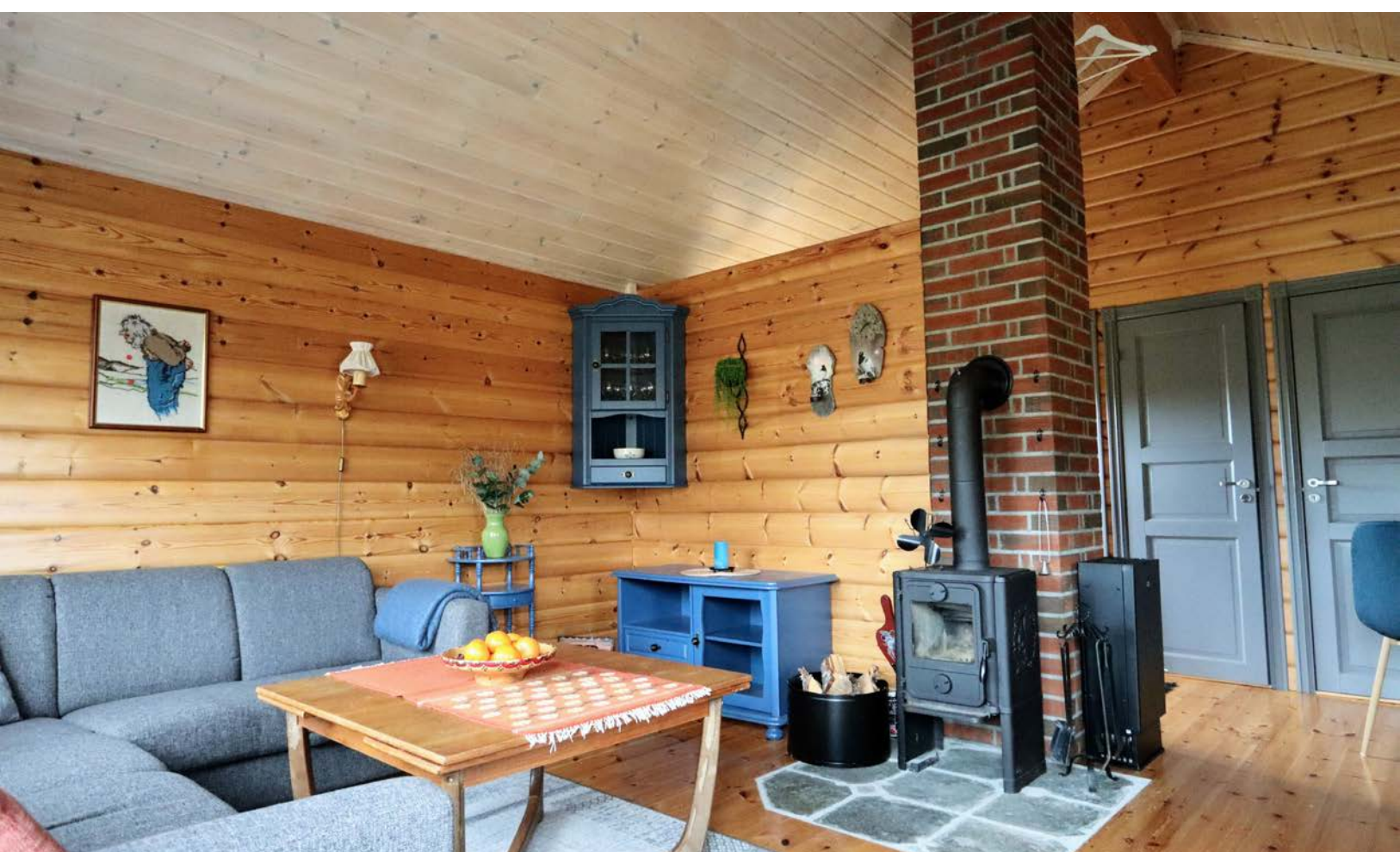
Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479

Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

26.09.2025















Vedlegg

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 håndverkertjenester

§ 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 Byggforskserien 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 konsekvens 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 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

Svandalsveien 1690

9385 Skaland

Gnr.: 343 Bnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 10.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Bygningssakkyndig - Raymond Meier

Bygningsansvarlig

Jeg er bygg- og tømremester 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 tømmer, kalkulatør, 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 etterprøvable 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 / minirenseanlegg / 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.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

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

Gnr	Bnr
343	7

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):Frode Karl Lysberg
Elin Eriksen

Kommentar til matrikelopplysninger

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, grunnerverv eller krav om jordskifte. Eiendommen omfattes heller ikke av MUF-områder.

På eiendommen står det to bygninger: en fritidsbolig (byggningsnummer 300476588) og en garasje/uthus/anneks tilknyttet fritidsboligen (byggningsnummer 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 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	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.

Svandalsveien 1690

9385 Skaland

Gnr.: 343 Bnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 10.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



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

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

TG 2

Septiktank / minirenseanlegg / 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:

Skaft 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 fuksikring

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 dampsperre 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 råde.

Anbefalt tiltak:

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

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 sprekkdannelser, 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 yttertekking)

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.

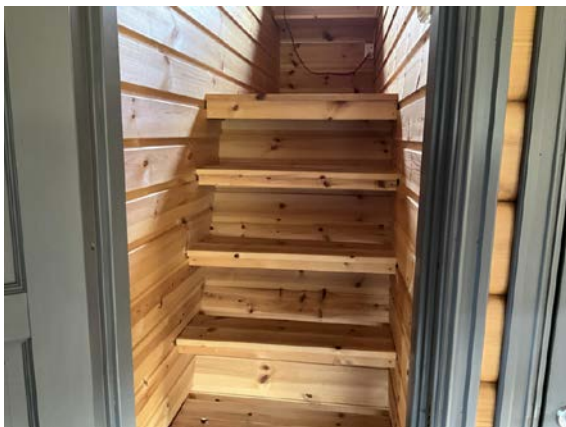
Årsak / Konsekvens:

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



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



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	

Svandalsveien 1690

9385 Skaland

Gnr.: 343 Bnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 10.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



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 uforsvarlig 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.

Svandalsveien 1690

9385 Skaland

Gnr.: 343 Bnr.: 7

Bygningsansvarlig:
Raymond Meier
Opprettet: 10.09.2025
Utskrift: 23.09.2025

MTE AS
Foretaksnr.: 927385546
Adresse: Stovveien 73
9310 Sarreisa
E-post: raymond@mte-as.no
Telefon: 48104936



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, slukking 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, bransceller 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 bransceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, 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

Utrekning:

Ny festeavgift = $212 \times (138,0 / 93,7) = 312,23$ 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 annekks 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 frilftsaktiviteter 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 Okshoran

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.

Svandalsveien 1690

9385 Skaland

Gnr.: 343 Bnr.: 7

Bygningsansvarlig:

Raymond Meier

Opprettet: 10.09.2025

Utskrift: 23.09.2025

MTE AS

Foretaksnr.: 927385546

Adresse: Stovveien 73

9310 Sarreisa

E-post: raymond@mte-as.no

Telefon: 48104936



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Finnsnes	
Oppdragsnr.	
1901250161	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frode Karl Lysberg	Elin Eriksen
Gateadresse	
Svandalsveien 1690	
Poststed	Postnr
SKALAND	9385
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2002
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1901250161

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Er utdannet tømrer selv
Arbeid utført av	Ikke firma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	12v anlegg med solcelle montert selv. Oljekamin med tank montert selv

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1901250161

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Er utdannet tømrer selv

Arbeid utført av

Ikke firma

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest vil bli framskaffet

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1901250161

Tilleggskommentar

Se eget vedlegg

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Lysberg	3e825af5f5e64f077bf85a a17c62b1fc7475cc0d	24.09.2025 16:15:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Eriksen	45647b23b2d648a926d4 a857868896f280387787	24.09.2025 16:17:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1901250161

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

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		Beregnet areal	1068.7
Etablert dato	06.03.2008	Historisk oppgitt areal	1069,4
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- | | | | |
|---|---|--|---|
| ☒ 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: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

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	343/7
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	343/7
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	01.10.2019 01.10.2019		Tinglyst 01.10.2019	343/1 (-1006,6), 343/44 (1006,6), 1929-43/1/29 (Tidligere festegrunn) 1929-Mnrvannmangler, 1929-43/1/6, 1929-43/1/7, 1929-43/1/48, 5421-343/1/43, 316/4, 316/5, 316/6, 342/1, 343/1/20, 343/1/24, 343/1/39, 343/1/44, 343/1/45, 343/1/46, 343/1/47, 343/2, 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14, 343/15, 343/16, 343/17, 343/18, 343/19, 343/20, 343/22, 343/23, 343/24, 343/25, 343/26, 343/27, 343/28, 343/29, 343/30, 343/31, 343/32, 343/33, 343/34, 343/35, 343/36, 343/37, 343/38, 343/39, 343/40, 343/41, 343/42, 343/43, 344/1, 345/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.08.2016 03.08.2016		Tinglyst 11.08.2016	343/1 (-25,2), 343/37 (25,2) 1929-Mnrvannmangler, 1929-43/1/3, 1929-43/1/4, 1929-43/1/6, 1929-43/1/7, 1929-43/1/14, 1929-43/1/29, 1929-43/1/31, 5421-343/1/43, 316/4, 316/5, 316/6, 342/1, 343/1/20, 343/1/24, 343/1/39, 343/1/44, 343/1/45, 343/1/46, 343/1/47, 343/2, 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14, 343/15, 343/16, 343/17, 343/18, 343/19, 343/20, 343/22, 343/23, 343/24, 343/25, 343/26, 343/27, 343/28, 343/29, 343/30, 343/31, 343/32, 343/33, 343/34, 343/35, 343/36, 344/1, 345/1
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	07.07.2014 07.07.2014			1929-43/1/41, 343/7
Etablering av feste Oppmålingsforr.	09.02.2011 09.02.2011		Tinglyst 17.02.2011	343/1, 343/1/44 1929-Mnrvannmangler, 1929-43/1/3, 1929-43/1/4, 1929-43/1/6, 1929-43/1/7, 1929-43/1/9, 1929-43/1/14, 1929-43/1/29, 1929-43/1/31, 316/4, 316/5, 316/6, 342/1, 343/1/20, 343/1/24, 343/1/39, 343/2, 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14, 343/15, 343/16, 343/17, 343/18, 343/19, 343/20, 343/22, 343/23, 343/24, 343/25, 343/26, 343/27, 343/28, 343/29, 343/30, 343/31, 343/32, 343/33, 343/34, 343/35, 344/1, 345/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	14.09.2010 02.11.2010		Tinglyst 10.11.2010	343/1 (-1078,2), 343/35 (1078,2) 1929-Mnrvannmangler, 1929-43/1/3, 1929-43/1/4, 1929-43/1/6, 1929-43/1/7, 1929-43/1/9, 1929-43/1/14, 1929-43/1/29, 1929-43/1/31, 316/4, 316/5, 316/6, 342/1, 343/1/20, 343/1/24, 343/1/39, 343/2, 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14, 343/15, 343/16, 343/17, 343/18, 343/19, 343/20, 343/22, 343/23,

			343/24, 343/25, 343/26, 343/27, 343/28, 343/29, 343/30, 343/31, 343/32, 343/33, 343/34, 344/1, 345/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.06.2010 08.09.2010	Tinglyst 18.09.2010	343/1 (-1008,9), 343/34 (1008,9) 1929-Mnrvannmangler, 1929-43/1/3, 1929-43/1/4, 1929-43/1/6, 1929-43/1/7, 1929-43/1/9, 1929-43/1/14, 1929-43/1/29, 1929-43/1/31, 5421-343/1/12, 316/4, 316/5, 316/6, 342/1, 343/1/20, 343/1/24, 343/1/39, 343/2, 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14, 343/15, 343/16, 343/17, 343/18, 343/19, 343/20, 343/22, 343/23, 343/24, 343/25, 343/26, 343/27, 343/28, 343/29, 343/30, 343/31, 343/32, 343/33, 344/1, 345/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.11.2009 18.11.2009 L.H		343/1 (-1086,3), 343/32 (1086,3) 1929-Mnrvannmangler, 1929-43/1/3, 1929-43/1/4, 1929-43/1/6, 1929-43/1/7, 1929-43/1/8, 1929-43/1/9, 1929-43/1/14, 1929-43/1/29, 1929-43/1/31, 5421-343/1/12, 316/4, 316/5, 316/6, 342/1, 343/1/20, 343/1/24, 343/1/39, 343/2, 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14, 343/15, 343/16, 343/17, 343/18, 343/19, 343/20, 343/22, 343/23, 343/24, 343/25, 343/26, 343/27, 343/28, 343/29, 343/30, 343/31, 344/1, 345/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.11.2009 18.11.2009 L.H		343/1 (-797,2), 343/33 (797,2) 1929-Mnrvannmangler, 1929-43/1/3, 1929-43/1/4, 1929-43/1/6, 1929-43/1/7, 1929-43/1/8, 1929-43/1/9, 1929-43/1/14, 1929-43/1/29, 1929-43/1/31, 5421-343/1/12, 316/4, 316/5, 316/6, 342/1, 343/1/20, 343/1/24, 343/1/39, 343/2, 343/3, 343/4, 343/5, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14, 343/15, 343/16, 343/17, 343/18, 343/19, 343/20, 343/22, 343/23, 343/24, 343/25, 343/26, 343/27, 343/28, 343/29, 343/30, 343/31, 343/32, 344/1, 345/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.11.2008 02.04.2009	Per E Kjellmann LH	343/1 (-1103,1), 343/29 (1103,1) 1929-Mnrvannmangler, 1929-43/1/3, 1929-43/1/4, 1929-43/1/6, 1929-43/1/7, 1929-43/1/8, 1929-43/1/9, 1929-43/1/11, 1929-43/1/14, 1929-43/1/29, 1929-43/1/31, 5421-343/1/12, 316/4, 316/5, 316/6, 342/1, 343/1/5, 343/1/20, 343/1/24, 343/1/39, 343/2, 343/3, 343/4, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14, 343/15, 343/16, 343/17, 343/18, 343/19, 343/20, 343/22, 343/24, 343/25, 343/26, 343/27, 343/28, 344/1, 345/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.11.2008 02.04.2009	Per E Kjellmann LH	343/1 (-1084,8), 343/30 (1084,8) 1929-Mnrvannmangler, 1929-43/1/3, 1929-43/1/4, 1929-43/1/6, 1929-43/1/7, 1929-43/1/8, 1929-43/1/9, 1929-43/1/11, 1929-43/1/14, 1929-43/1/29, 1929-43/1/31, 5421-343/1/12, 316/4, 316/5, 316/6, 342/1, 343/1/20, 343/1/24, 343/1/39, 343/2, 343/3, 343/4, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14, 343/15, 343/16, 343/17, 343/18, 343/19, 343/20, 343/22, 343/24, 343/25, 343/26, 343/27, 343/28, 343/29, 344/1, 345/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.11.2008 02.04.2009	Per E Kjellmann LH	343/1 (-1003,8), 343/31 (1003,8) 1929-Mnrvannmangler, 1929-43/1/3, 1929-43/1/4, 1929-43/1/6, 1929-43/1/7, 1929-43/1/8, 1929-43/1/9, 1929-43/1/11, 1929-43/1/14, 1929-43/1/29, 1929-43/1/31, 5421-343/1/12, 316/4, 316/5, 316/6, 342/1, 343/1/20, 343/1/24, 343/1/39, 343/2, 343/3, 343/4, 343/6, 343/7, 343/8, 343/9, 343/10, 343/11, 343/12, 343/13, 343/14, 343/15, 343/16, 343/17, 343/18, 343/19, 343/20, 343/22, 343/24, 343/25, 343/26, 343/27, 343/28, 343/29, 343/30, 344/1, 345/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.03.2008		343/1 (-1069,4), 343/7 (1069,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7693885.49	596430.81	0	Ja	1068.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ERIKSEN ELIN	Hjemmelshaver (H)	REVNESET 2	Bosatt (B)

F231154*****	1/2	9310 9310 SØRREISA	
LYSBERG FRODE KARL F310763*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	REVNESET 2 9310 9310 SØRREISA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Svandalsveien 1690

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9385 SKALAND	Kirkesogn	11030601 Berg
Grunnkrets	1008 Strømsnes	Tettsted	
Valgkrets	12 Skaland		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300476588		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	301168327		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 300476588: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	47
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	47
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		19.12.2014

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Svandalsveien 1690	H0101	343/7	47	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	47	0	47	0	0	0

2: Bygning 301168327: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	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	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

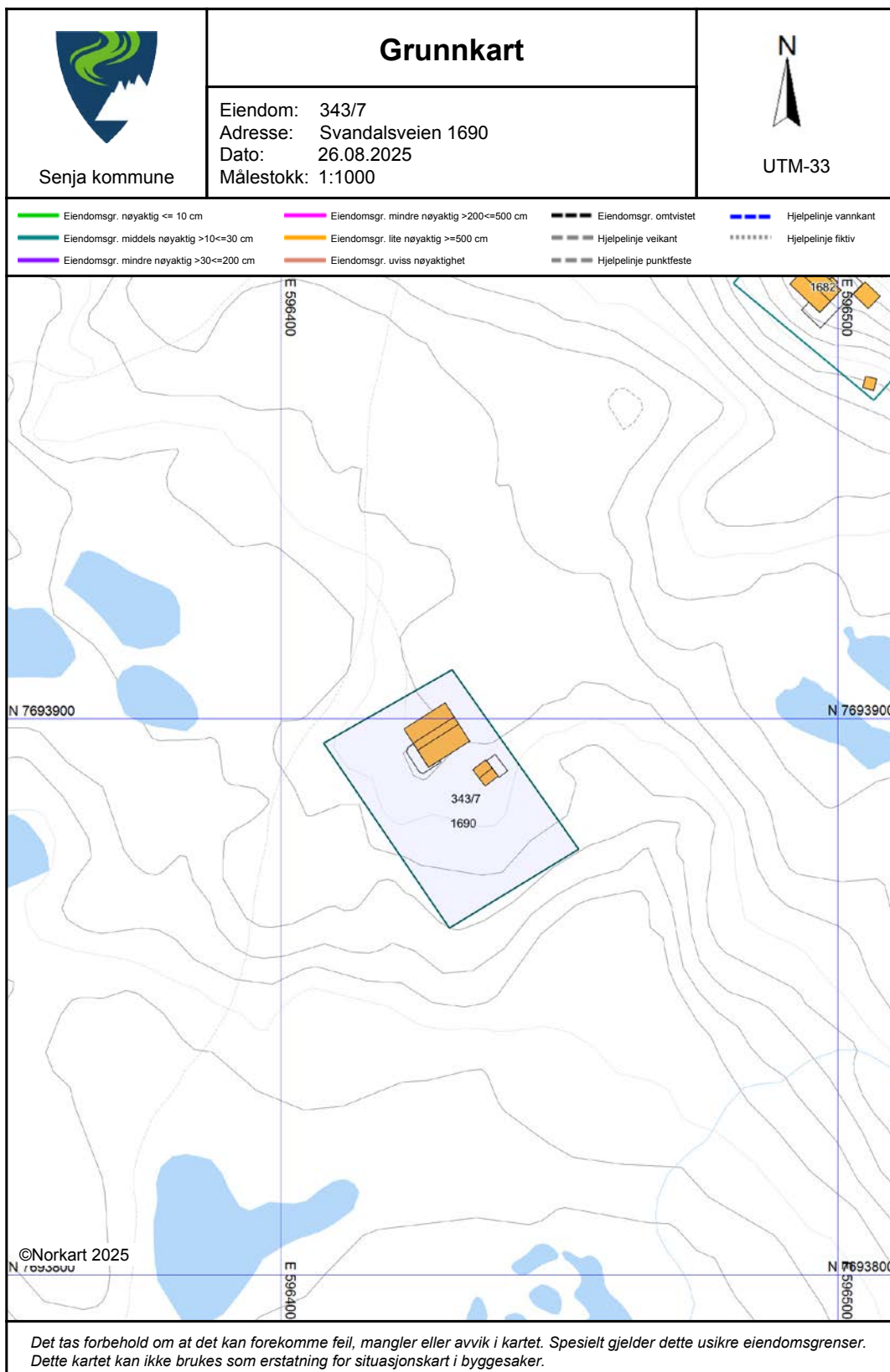
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		16.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	343/7	-	-	-	-	-

Etasjer

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





Oversiktskart for eiendom 5530 - 343/7//



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.



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 26.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	343	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svandalsveien 1690, 9385 SKALAND								

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.

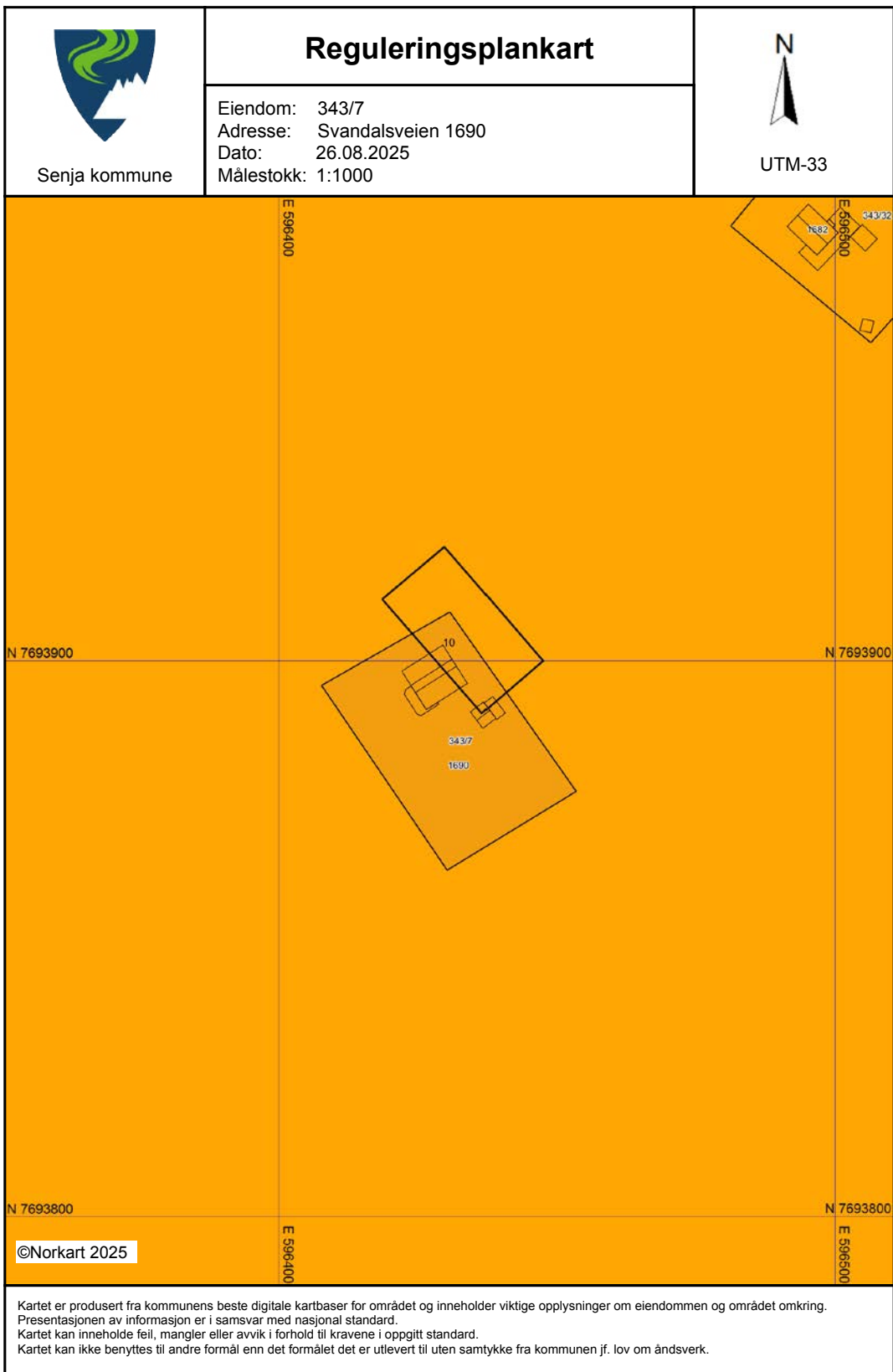
Id	1929201901
Navn	Kommunedelplan for landområdene i tidligere Berg kommune
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/3202/PID_1929201901_Bestemmelser_EG_20191112.pdf

Delarealer	Delareal	1 069 m ²
	KPHensynsonenavn	H910
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal	1 069 m ²
	KPHensynsonenavn	H720_1
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturvern

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	42200101
Navn	Svanvatnan hytteområde, Svandalen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.12.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/706/PID_42200101_Bestemmelser_20011220.pdf
Delarealer	Delareal 1 069 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planlagt bebyggelse

Abc Påskrift plantilbør



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 26.08.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	343	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svandalsveien 1690, 9385 SKALAND								

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
Eiendomsskatt	458,42 kr
Feiing	630,34 kr
Renovasjon	1 634,00 kr
Sum	2 722,76 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
RENOVASJON (SØPPEL) - FRITID	25%	1 Stk	1666.00	1/1	0 %	1 666,00 kr
Eiendomsskatt - fritid	0%	305900 prom	2.00	1/1	0 %	612,00 kr
FEIE-TILSYNSGEBYR	0%	1 Stk	631.00	1/1	0 %	631,00 kr
					Sum	2 909,00 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

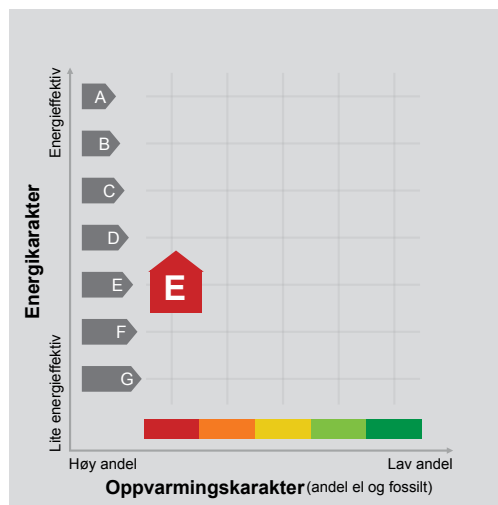
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

ENERGIATTEST



Adresse	Svandalsveien 1690
Postnummer	9385
Sted	SKALAND
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	343
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300476588
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173381
Dato	26.09.2025



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.



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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Svandalsveien 1690
9385 SKALAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tine Fredriksen

Telefon: 469 65 418
E-post: tine.fredriksen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre