



aktiv.

Seljebergan 15, 9300 FINNSNES

**Endeleilighet med tre soverom i
veletablert leilighetsbygg med
heis, garasje og innglasset
veranda.**



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 3 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 193 288,-
Omkostn.: Kr 9 250,-
Total ink omk.: Kr 3 802 538,-
Felleskostn.: Kr 5 447,-
Selger: Beate Steiro
Asbjørn Steiro

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 96/111 kvm
Tomtstr.: 3829.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 45, bnr. 412
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1901250203

Endeleilighet med tre soverom i veletablert leilighetsbygg med heis, garasje.

Leilighet i byggets andre etasje med god planløsning med livsløpsstandard. Åpen løsning mellom stue og kjøkken, og god plass til møblering av både spisegruppe og sofagruppe. Fra stuen er det utgang til innglasset veranda med fantastisk utsikt og god solgang, stuen har også store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Overbygd inngangsparti som er skjermet for vær og vind. Sentral beliggenhet med gangavstand til barnehage, skole og Finnsnes sentrum, og direkte adkomst til populære skogsområder og turstier. I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, lagringsplass i felles bod ved trappegang samt egen bod ved biloppstillingsplass. Heis fra garasjeanlegg til alle etasjer. Meget pent opparbeidet utendørs fellesområde med bærbusker og beplantning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	25
Egenerklæring	49
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 111 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i garasjeanlegg.

2. etasje

BRA-i: 96 m² Entré, bod, bad, gang, stue, stue/kjøkken og 3 soverom

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3829.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomta er sørvendt i hellende terreng. En del av tomta er hellebelagt og opparbeidet med trivelig uteplass. Utearealet er beplantet med rips- og solbærbusker. Asfalterte parkeringsplasser og uteplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt med fantastisk utsikt over Solbergfjorden og god solgang. Området rundt er de senere årene utbygd med boliger, og området anses som attraktivt å bo i. Fra eiendommen er det direkte adkomst til populære skogsområder og turstier, samt skole, barnehage og sykehjem. Gangavstand til Finnsnes sentrum som har alt av bymessige fasiliteter.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via asfaltert kommunal boligvei.

Bygningssakkyndig

Mte AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Etasjeskillene består av hulldekke med en oppbygning av Granab-gulv. Alle vinduer i boligen er malte trevinduer utstyrt med 2-lags glass. Ytterdøren har et glassfelt. Det er etablert en veranda som en trekonstruksjon i tilknytning til fasaden. Verandaen er utstyrt med innglassing.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag selgers egenerklæring

- I 2023 ble eksisterende dusjkabinett demontert, nye glassdører ble montert. Gjort av Vangen VVS.

- Sameiet har utført dreneringsarbeid på bygningen ved hjelp av faglært i 2025.

- I 2024 ble det klargjort for elbil-lader for alle garasjeplasser i felles anlegg, gjort av faglært.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bod, bad, gang, stue, stue/kjøkken, tre soverom samt en innglasset balkong. I tillegg disponerer leiligheten en fast biloppstillingsplass i felles garasje samt bod.

Standard

Leiligheten ligger i byggets andre etasje, med både heis og trapp mellom alle etasjer. Leiligheten har god planløsning med tre soverom, livsløpsstandard og åpent mellom stue og kjøkken. Kjøkkenet har vindu vendt mot skogen som gir ekstra lysinnslipp, på kjøkkenet er det også plass til spisegruppe. Også i stue er det store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og rammer inn en fantastisk utsikt, romslig stue som byr på rikelig med muligheter for ønsket møblering. Fra stuen er det også utgang til innglasset veranda. Inngangspartiet i svalgangen er overbygd og tildels skjermet for vær og vind. Leiligheten har sentralstøvsuger og røykvarslere som er koblet til sentralvarslingsnett.

Kjøkkenet har innredning i åpen løsning mot stue, med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er satt av plass til kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Avtrekk skjer via et balansert ventilasjonsanlegg integrert i kjøkkenheten. Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen består av himlingsplater. Badet er utstyrt med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av avtrekk over dusjsonen med tilluft under døren. Sluket er av plast.

Innbo og løsøre

Dekoder og modem er borettslagets og følger med.

Hvitevarer

Komfyr og oppvaskmaskin medfølger salget, det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilkoblet fiber fra Altibox.

Parkering

Leiligheten disponerer en fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Det er også gjesteparkering utenfor.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

390649

Radonmåling

Radonsperre er ikke utført på denne boligen.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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 Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, elektriske varmekabler

Energikarakter

D

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.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 600 000

Formuesverdi primær

Kr 720 538

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 882 150

Formuesverdi sekundær år

2024

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 4 802,-

Tilleggsytelser Kabel-TV Signal Bredbånd AS: 645,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 447

Andel Fellesgjeld

Kr 193 288

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.12.2025

Andel fellesformue

Kr 6 676

Borettslaget

Borettslagsnavn

Byåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

884694582

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget består av 40 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 1531462110, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.12.2025: 1.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 04.12.2025: 6 863 681

Andel av saldo: 0

Første termin: 31.12.2003

Første avdrag: 31.12.2011 (siste termin 30.06.2033)

Fast rente 5 år fra 01.01.2021

Lånet er et IN lån som gir adgang til individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Lånenummer: 1531462130, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 04.12.2025: 1.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 04.12.2025: 6 568 690

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2004

Første avdrag: 31.12.2011 (siste termin 31.12.2033)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 812 639

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 543 710

Fast rente 5 år fra 01.01.2021

Lånet er et IN lån som gir adgang til individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Lånenummer: 45207491229, Sparebanken Narvik

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.12.2025: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 349

Saldo per 04.12.2025: 7 250 215

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordningen. Det to felleslånene fra Husbanken er fastrendelån fra 01.01.2021 og fem år frem i tid. I den perioden vil det ikke være mulig

med individual nedbetaling av fellesgjelden.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for år 2024 viser et overskudd på kr. 96 453,-. Borettslaget har disponible midler på kr. 162 603,-. Regnskap og budsjett kan fås ved henvendelse til megler.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Tegning av andel i OMT BBL kr. 500,-. Årskontigent kr. 400,-, fri i innmeldingsåret. Dekkes gjennom felleskostnadene som beboer).

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold som hund og katt er ikke tillatt, med unntak for rasekatt (innekatt). I henhold til vedtektene kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Hundeeier/hundepasser er ansvarlig for at hunden ikke er til sjenanse for andre. Hunden må ikke sjenere omgivelsene med bjeffing.

Forretningsfører

Forretningsfører

Omt Bbl;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 45, bruksnummer 412 i Senja kommune. Andelsnr. 5 i Byåsen Borettslag med orgnr. 884694582

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/45/412:

19.02.1949 - Dokumentnr: 400169 - Rettighet

Rettighetshaver: Senja Kommune

Org.nr: 921 369 417

LEIEAVTALE

Gjelder Finnsnes Vannverk

Overført fra: Knr:5530 Gnr:45 Bnr:407

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2002 - Dokumentnr: 4057 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5530 Gnr:45 Bnr:407

01.01.2020 - Dokumentnr: 1799193 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:45 Bnr:412

01.01.2024 - Dokumentnr: 844457 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:45 Bnr:412

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.02.2008.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen godkjent 15.04.2002. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.2008.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse og grønnstruktur. Området er også regulert i reguleringsplanen "områderegulering for sentrumsplan Finnsnes" hvor det er avsatt 3m² til vei, 13m² til vegetasjonsskjerm og 3 813m² til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Tinglyse skjøte kr. 545,-. Tinglyse pantedokument kr. 545,-. Grunnbokskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 7.900,-

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 250

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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 59.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 22.501,-. Totalt kr. 82.401,-. 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

08.12.2025

















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Seljebergan 15, 9300 FINNSNES



SENJA kommune



gnr. 45, bnr. 412



Andelsnummer 5

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 17.11.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 21718-1005

Referansenummer: YF2039

Foretak: MTE AS

Takstingeniør: Raymond Meier

Vår ref: Raymond Meier



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MTE AS

MTE AS ble stiftet i 2021 og er videreutviklet fra et enkeltmannsforetak stiftet i 2005.

MTE AS er leverandør av takseringstjenester og arkitekttjenester. Som medlem i Byggmestrenes Takseringsforbund er jeg sertifisert innenfor skadetakst, næringstakst, verditakst og tilstandsrapport ved omsetning av bolig. Jeg jobber med arkitekttjenester og prosjektledelse og utfører prosjekter for næring og private hus- og hytte-eiere. Alt fra nybygg til tilbygg/påbygg og endringer. Selv om mitt arbeidsområde er primært Nord-Norge, kan disse tjenestene leveres over hele landet.

Mine priser er konkurransedyktige og vi følger hele prosessen, fra de første møtene om byggherres løse (eller faste) idéer, møter med kommunen, undersøkende rapporter og skisseprosjekt, til omfattende detaljprosjekt, presise arbeidstegninger og oppfølging av prosjektet på byggeplassen.



Rapportansvarlig

Raymond Meier
Uavhengig Takstingeniør
raymond@mte-as.no
481 04 936



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støtemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har generelt god tilstand med de fleste bygningsdeler vurdert til TG 1. Utvendig er vinduer, dører samt balkonger og terrasser i god stand. Innvendig fremstår overflater, etasjeskiller og innvendige dører som tilfredsstillende, men det er registrert TG 2 for radon. På badet er vegg- og himlingsflater, sanitærutstyr og ventilasjon vurdert til TG 1, mens gulv og sluk/membran har TG 2. Kjøkkenet har overflater og avtrekk i god stand (TG 1). Tekniske installasjoner som vannledninger, avløpsrør og ventilasjon er tilfredsstillende, men varmtvannstank har TG 2 og utstyr for varslings og slukking er vurdert til TG 3.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Alle vinduene består av malte trevinduer med 2-lags glass. Ytterdør med glassfelt. Det er etablert en trekonstruksjon i form av veranda i tilknytning til hovedbygningens fasade. Verandaen har direkte adkomst via dør fra stue, og er med innbygget glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hulldukke med oppbygning av Granab-gulv. Det er mindre høydeforskjeller fra rom til rom,. Det er målt 10mm totalavvik i stue. Radonsperre er ikke utført på denne boligen. Boligen er oppført før byggeteknisk forskrift TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010. Det innebærer at kravet om radonsperre mot grunnen, samt tilrettelegging for trykkreducerende tiltak under konstruksjonen, ikke var gjeldende på byggetidspunktet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet er vurdert med hensyn til funksjon, slitasje og fuktbelastning. Ingen dokumentasjon foreligger, og vurderingen er gjort etter visuell kontroll i henhold til tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010. Vegger har våtromstapet/belegg som gir fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate. Himlingen består av himlingsplater med jevn finish uten synlige skader eller misfarging. Gulv med fliser og elektriske varmekabler. Tilfredsstillende fall mot sluk. Dokumentasjon mangler. Sluk er av plast, og tettesjikt består av smøremembran med ukjent utførelse. Løsningen fremstår funksjonell, men usikkerhet om membranens oppbygning. Innredningen består av nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avtrekk plassert over dusjsone. Tilluftsløsning under dør. Hulltaking er utført på soverom uten å avdekke unormale forhold. Måleresultat viser 0

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er satt av plass til kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp. Avtrekk skjer via et balansert ventilasjonsanlegg integrert i

kjøkkenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført i PEX (plast) med rør-i-rør-system. Rørene ligger i varerør og er tilkoblet fordelerskap, benyttet til kaldt og varmt vann.. Avløpsrør er utført i PVC (plast). Rørene er skjøtet med mufte og pakning, og benyttes til både spillvann og sluktilkoblinger. Ventilasjon via aggregat med både tilluft og avtrekk, ofte med varmegjenvinning. Luft fordeles gjennom kanaler til oppholdsrom og våtrom. Varmtvannstank er utført i rustfritt stål og er på 100 L. Tanken har elektrisk oppvarming og er korrosjonsbestandig med lang levetid. TEK17 stiller ingen krav til volum på bereder, kun funksjonskrav om tilstrekkelig vannforsyning. Bransjestandard: 120 L = 3 pers./ 250 L = 4-5 pers./ 300 L = 5+ pers. Skjult anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. PR-kabler (plastbelagt rund kabel) med jord, sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Optiske røykvarslere er installert. Varslerne er batteridrevne og gir alarm ved røykutvikling.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	111 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m ²
Totalpris	3 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

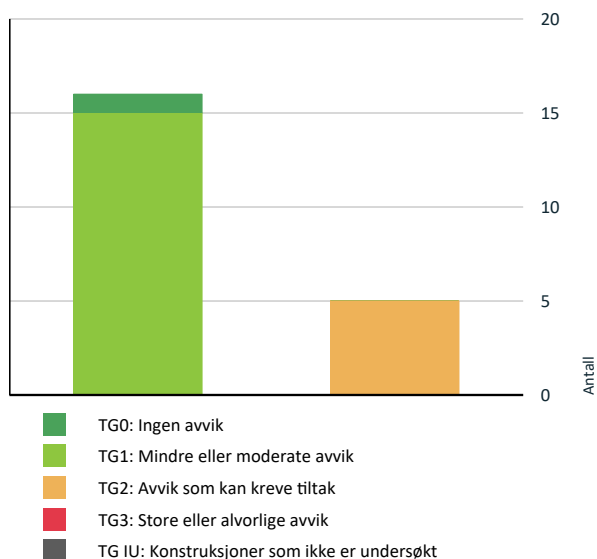
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Ingen avvik er registrert mellom tegninger og faktisk utførelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar

2000–2009 "Oppført med moderne materialer og løsninger, tilfredsstillende TEK-krav for perioden."
"Vedlikeholdsbehov er normalt for alder."

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Normal standard: Vanlig utførelse for byggeår, tilfredsstillende gjeldende krav, men uten ekstra kvaliteter.

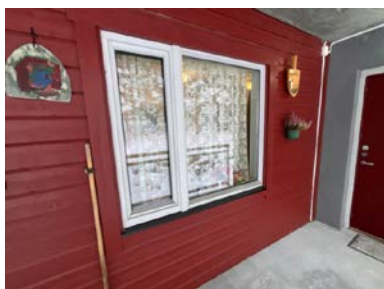
Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt: Alderstypisk slitasje, enkelte behov for oppgradering.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Alle vinduene består av malte trevinduer med 2-lags glass.



1 TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt.



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en trekonstruksjon i form av veranda i tilknytning til hovedbygningens fasade. Verandaen har direkte adkomst via dør fra stue, og er med innbygget glass.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport på borettslagets fellesdeler eller felles vedlikeholdsplan jmf. krav i NS 3600 pkt. 24.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

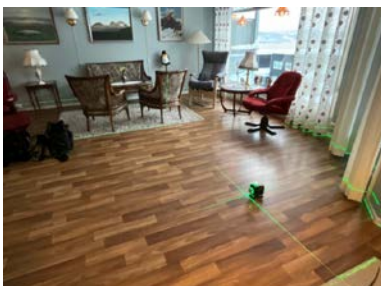


TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hulldække med oppbygning av Granab-gulv.

Det er mindre høydeforskjeller fra rom til rom,.

Det er målt 10mm totalavvik i stue.



Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Radonsperre er ikke utført på denne boligen. Boligen er oppført før byggt teknisk forskrift TEK10 trådte i kraft 1. juli 2010. Det innebærer at kravet om radonsperre mot grunnen, samt tilrettelegging for trykkredukerende tiltak under konstruksjonen, ikke var gjeldende på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede verdier. Ved høye nivåer må tiltak som radonsug eller forbedret ventilasjon vurderes. Radonnivået i boligen er ukjent, og uten radonsperre kan radon fra grunnen trenge inn i bygningen. Dette kan medføre helserisiko dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

TG 1 Innvendige dører



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er vurdert med hensyn til funksjon, slitasje og fuktbelastning. Ingen dokumentasjon foreligger, og vurderingen er gjort etter visuell kontroll i henhold til tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har våtromstapet/belegg som gir fuktbestandig og rengjøringsvennlig overflate. Himlingen består av himlingsplater med jevn finish uten synlige skader eller misfarging.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser og elektriske varmekabler. Tilfredsstillende fall mot sluk. Dokumentasjon mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av plast, og tettesjikt består av smøremembran med ukjent utførelse. Løsningen fremstår funksjonell, men usikkerhet om membranens oppbygning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk plassert over dusjsone. Tilluftsløsning under dør.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført på soverom uten å avdekke unormale forhold. Måleresultat viser 0

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er satt av plass til kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

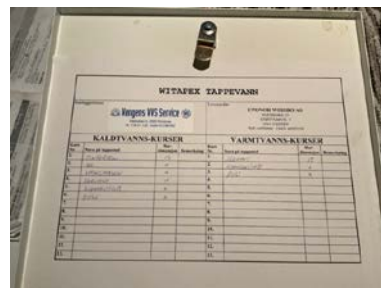
Avtrekk skjer via et balansert ventilasjonsanlegg integrert i kjøkkenheten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Vannledninger er utført i PEX (plast) med rør-i-rør-system. Rørene ligger i varerør og er tilkoblet fordelerskap, benyttet til kaldt og varmt vann..



1 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er utført i PVC (plast). Rørene er skjøttet med muffe og pakning, og benyttes til både spillvann og sluktilkoblinger.

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon via aggregat med både tilluft og avtrekk, ofte med varmegjenvinning. Luft fordeles gjennom kanaler til oppholdsrom og våtrom.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank

Varmtvannstank er utført i rustfritt stål og er på 100 L. Tanken har elektrisk oppvarming og er korrosjonsbestandig med lang levetid. TEK17 stiller ingen krav til volum på bereder, kun funksjonskrav om tilstrekkelig vannforsyning. Bransjestandard: 120 L = 3 pers./ 250 L = 4-5 pers./ 300 L = 5+ pers.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tiltak

Selv om det ikke er et lovkrav å oppgradere eksisterende løsning, anbefales forebyggende tiltak for å redusere risiko og forbedre tilstandsgrad. Det bør monteres lekkasjestopper med sensor i karet under berederen og automatisk stengeventil på vanninntaket, i tråd med dagens TEK17-krav. Avløpsrør fra sikkerhetsventil skal føres til sluk eller uavstengbart avløp, ikke kun til skap. Berederen bør vurderes skiftet ut, da den er nær eller over forventet levetid. Alle tiltak bør dokumenteres med bilder og produktinformasjon for bruk i tilstandsrapport og overfor forsikringsselskap.

Konsekvens

Varmtvannsberederen er installert i kjøkken uten sluk, med kar under og lekkasjerør ført til skap under vask. Denne løsningen var akseptert etter TEK97, som gjaldt i 2003, og det var da ingen krav om automatisk lekkasjestopper. Løsningen er derfor lovlig for sin tid.

I dag oppfyller den ikke TEK17-krav om lekkasjesikring i rom uten sluk, og vil ved tilstandsrapport (NS 3600) normalt få tilstandsgrad TG2 eller TG3. Risikoen for vannskade er betydelig, særlig fordi berederen er over forventet levetid (15–20 år). En lekkasje kan gi omfattende skade på kjøkken og underliggende konstruksjoner, og forsikringsselskap kan redusere erstatning dersom skade oppstår uten moderne sikring.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skjult anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. PR-kabler (plastbelagt rund kabel) med jord, sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er installert i 2003 og fremstår med normal tilstand for alder. Det foreligger ikke eltilsynsrapport fra de siste fem år, og det er ukjent om det er utført tilleggsarbeider etter 1999. Alle arbeider er opplyst å være utført av registrert elektroinstallatør. Det er kursfortegnelse i sikringsskap, og ingen tegn til varmgang, skader eller løse kabler ble observert. Sikringer løses ikke ut, og det har ikke vært branntilløp eller termiske skader. Helhetsvurderingen tilsier at anlegget ikke har behov for utvidet el-kontroll, men kontroll anbefales ved usikkerhet om samsvarserklæring og eventuelle senere endringer.



Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Optiske røykvarslere er installert. Varslerne er batteridrevne og gir alarm ved røykutvikling.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslange på bad er montert og oppfyller minimumskrav.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

111 m²/96 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 3 Soverom, 2 Bod, Bad, Gang, Stue, Stue/kjøkken, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 700 000

Frادrag for andel felles gjeld	-	193 288
--------------------------------	---	---------

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 010 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 800 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 800 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

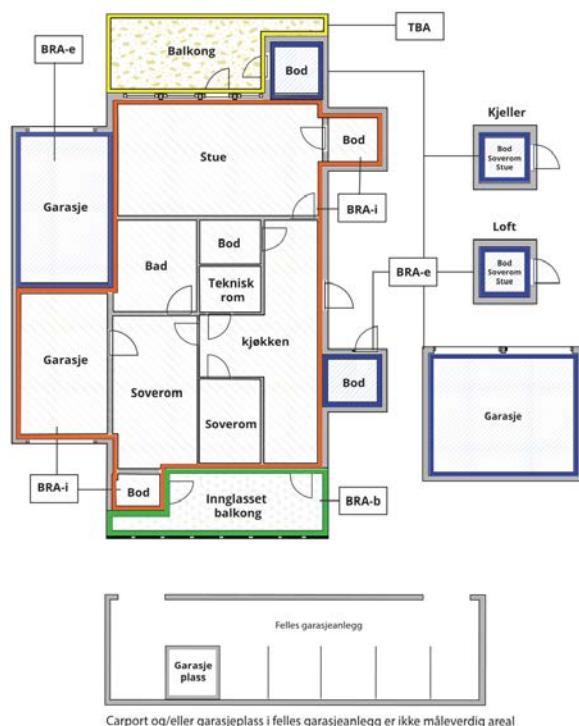
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	96	5	10	111	
Parkeringskjeller					
SUM	96	5	10		
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, bad, gang, stue, stue/kjøkken		Innglasset balkong
Parkeringskjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk. Ingen avvik er registrert mellom tegninger og faktisk utførelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	15
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. .	



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.11.2025	Raymond Meier	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	45	412		0	3829.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Seljebergan 15

Hjemmelshaver

Byåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0210/BYÅSEN BORETTSLAG	884694582	H0210		Steiro Asbjørn, Steiro Beate

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
5	193 288 04.12.2025

Kommentar

Store endringer i gjeld (fra 16 mill. til 27 mill.) kan indikere: Nytt lån tatt opp (f.eks. rehabilitering). Økt økonomisk belastning for beboerne.



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seljebergan 15, 9300 Finnsnes ligger i et etablert boligområde på Finnsnes, med nærhet til sentrum og gode lokale servicetilbud. Området har kort avstand til dagligvare, skole og offentlig kommunikasjon, samtidig som det gir tilgang til natur og friluftsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via asfaltert kommunal boligvei, med biltilgang helt frem til tomten. Det er mulighet for parkering på egen grunn, og veien er normalt vinterbrøytet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes), plan-ID 341, vedtatt 17.12.2015 etter PBL 2008. Planstatus er endelig vedtatt, og arealformålet er boligbebyggelse (felt DB6). Planbestemmelser gjelder både kart og tekst.

Om tomten

Tomten til Seljebergan 15 på Finnsnes er en sørvendt eiendom på ca. 3 829 m² i hellende terreng med god solgang og utsikt mot Solbergfjorden og Senja. Den ligger rundt 2,0 km fra sentrum og er tilknyttet et borettslag med boligblokker fra 2003. Tomten har opparbeidede utearealer med hellelagt plass, beplantning, asfalterte parkeringsplasser og felles garasjeanlegg med adkomst fra kommunal vei.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjonen for Seljebergan 15 (gnr. 45, bnr. 412 i Senja kommune) viser at hjemmel til eiendomsrett ble tinglyst 12.03.2003 til Byåsen Borettslag (org.nr. 884 694 582) med et vederlag på 57 702 000 kroner. Det finnes en eldre rettighet fra 1949 knyttet til Finnsnes Vannverk, med Senja kommune som rettighetshaver. Eiendommen har flere heftelser i form av pantedokumenter, hovedsakelig til Husbanken, med opprinnelige beløp på 28,44 millioner og 19,16 millioner kroner, senere nedkvittert og prioritetsbestemt. I tillegg er det pant til Narvik Boligbyggelag på 10,1 millioner og 1,66 millioner kroner, med bestemmelser om prioritet i forhold til Husbankens pant. Flere dokumenter fra den manuelle grunnboken og servitutter fra hovedbruket er ikke overført til denne utskriften.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.12.2025		Gjennomgått		Ja
Protector forsikring	07.03.2025	Borettslagsforsikring, naturskade, personalforsikring	Gjennomgått		Ja
Plan og byggetegninger	16.09.2003	Plan, snitt og fasader	Gjennomgått		Ja
Ferdigattest	20.02.2008	Ferdigattest	Gjennomgått		Ja
Boligopplysninger	04.12.2025		Gjennomgått		Ja
Budsjett 2026	04.12.2025		Gjennomgått		Ja
Årsmelding 2024	04.12.2025		Gjennomgått		Nei
Protokoll generalforsamling 2025	21.05.2025		Gjennomgått		Nei
Vedtekter Byåsen Borettslag	06.05.2023		Gjennomgått		Nei
Revisors beretning	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	03.12.2025		Gjennomgått		Nei
Informasjon forretningsfører	01.01.2023		Gjennomgått		Nei
Informasjon forretningsfører - IN ordning	01.08.2025		Gjennomgått		Nei
Husordensregler	01.03.2018		Gjennomgått		Nei
Grunnkart Seljebergan 15	03.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale gebyrer 2025	03.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjørn Steiro

Boligen

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Seljebergan 15
9300 FINNSNES

5530-45/412/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Vangen VVS

Beskrivelse av arbeidet: Demontering av eksisterende dusjkabinett og montering av nye selvstendige glass-/dusjdører.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Sameiet har utført dreneringsarbeid på bygningen ved hjelp av faglært arbeidskraft i 2025.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet kan dokumentere utført arbeid.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ukjent, men kan dokumenteres av sameiet.

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet har anskaffet elektriske ladere for alle garage plasser i garageanlegget.

Eiendommen og omgivelsene

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Sameiet har over tid utført vedlikeholdsarbeid på eiendommen og også i enkelte leiligheter, enten som garantiarbeid eller nødvendig vedlikehold. Styret har vært aktivt og har god oversikt over hvilke arbeid som har vært utført tilbake i tid på fellesområder.



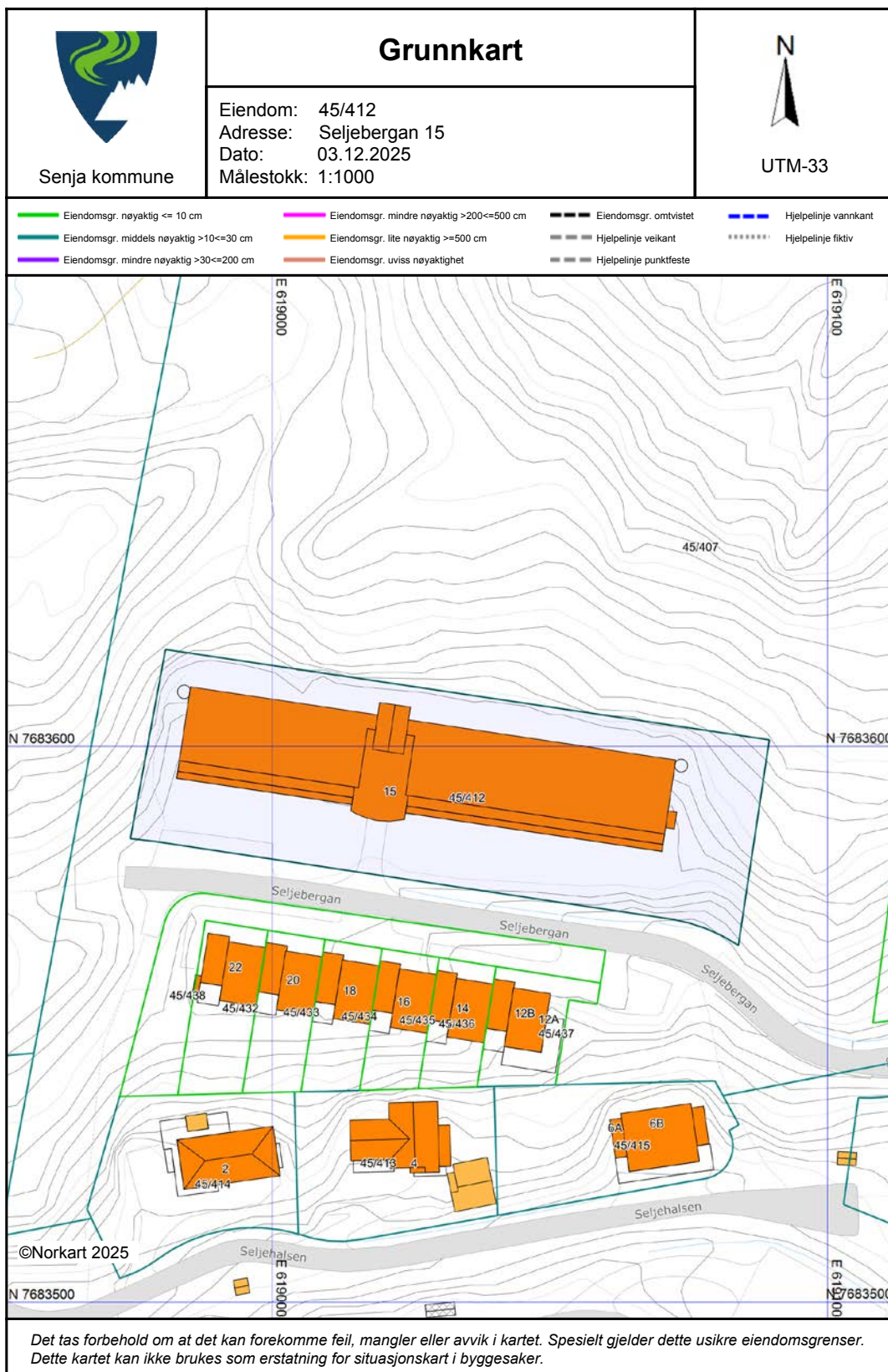
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Seljebergan 15	H0210	45/412	96	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEIRO ASBJØRN 040331*****	Eiendomsrett 5000/10000	LEILIGH NR 210 Seljebergan 15 9300	Bosatt
STEIRO BEATE 280335*****	Eiendomsrett 5000/10000	LEILIGH NR 210 Seljebergan 15 9300	Bosatt

Vegadresse: Seljebergan 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9300 FINNSNES	Kirkesogn	11030101 Lenvik
Grunnkrets	303 Sandvik	Tettsted	8121 Finnsnes
Valgkrets	3 Finnsnes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19650839		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	14.03.2003

1: Bygning 19650839: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 14.03.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	4928
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4928
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	40

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.04.2002	10.05.2002
Igangsettingstillatelse	21.05.2002	10.05.2002
Tatt i bruk	14.03.2003	10.03.2003

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	10	790	0	790	0	0	0

H03	10	894	0	894	0	0	0
H02	10	894	0	894	0	0	0
H01	10	894	0	894	0	0	0
U01	0	1456	0	1456	0	0	0

Borettslag

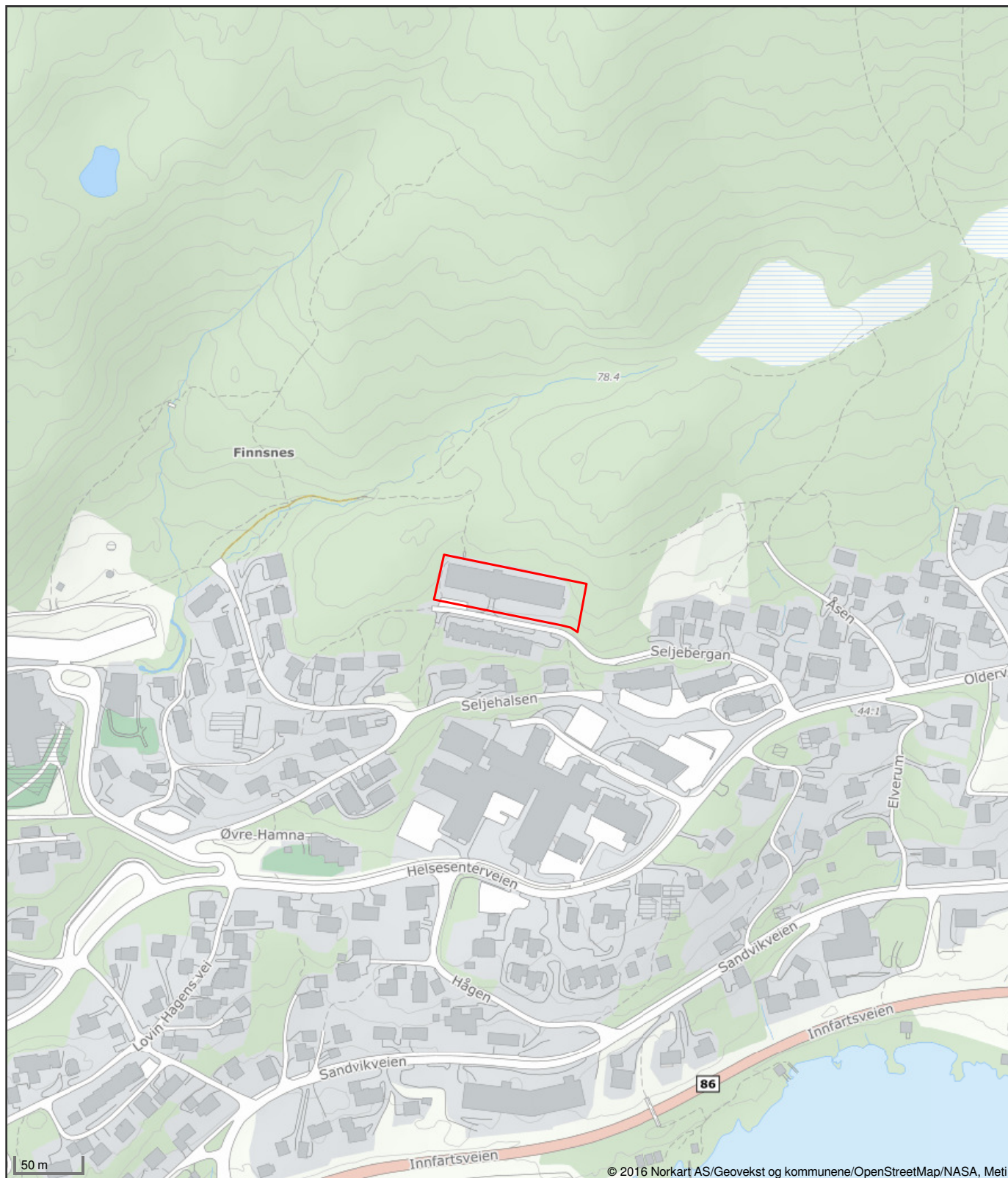
Navn	BYÅSEN BORETTSLAG	Org.nr	884694582
Adresse	Dronningens gate 35, 8514 NARVIK	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	45/412	3829.4	



Oversiktskart for eiendom 5530 - 45/412//



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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Søndre Jørgensen

Dato utkjørt: 04.12.25 Side 1 av 3

Byggesen Borettslag	V³ r ref.: 85/5
Seljebergan 15	Type: Borettslag frittst³ ende
9300 FINNSNES	Eiere: Asbjørn Steiro, Beate Steiro
Organisasjonsnr: 884 694 582	Andelsnr: 5

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 447

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Reduksjon renter p³ IN³ n Trinn 2	-488
	Reduksjon avdrag p³ IN³ n Trinn 2	-5 098
	Andel avdrag fellesgjeld Trinn 2	5 098
	Felleskostnader	4 802
	Andel renter fellesgjeld Trinn 2	488
Tilleggsytelser:	Kabel-TV Signal Bredb³ nd AS	645

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 5 584

Felleskostnader:	Reduksjon renter p³ IN³ n Trinn 2	-1 729
	Reduksjon avdrag p³ IN³ n Trinn 2	-4 615
	Andel avdrag fellesgjeld Trinn 2	4 615
	Felleskostnader	4 907
	Andel renter fellesgjeld Trinn 2	1 729
Tilleggsytelser:	Kabel-TV Signal Bredb³ nd AS	677

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	193 288	Gjeld siste³ rsoppg.:	48 577
Klient ajourf. l³ n:	27 131 882,31	Klient gj. s.³ rsoppg.:	16 033 923

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 1531462110, Husbanken

Annuitetsl³ n, 2 terminer per³ r.

Rentesats per 04.12.2025: 1.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 04.12.2025: 6 863 681

Andel av saldo: 0

Første termin: 31.12.2003Første avdrag: 31.12.2011 (siste termin 30.06.2033)

Fast rente 5³ r fra 01.01.2021

L³ net er et IN³ n som gir adgang til individuell nedbetaling av fellesgjelden.

L³ nenummer: 1531462130, Husbanken

Annuitetsl³ n, 2 terminer per³ r.

Rentesats per 04.12.2025: 1.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 17

Saldo per 04.12.2025: 6 568 690

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.06.2004Første avdrag: 31.12.2011 (siste termin 31.12.2033)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 812 639

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 543 710

Fast rente 5³ r fra 01.01.2021

L³ net er et IN³ n som gir adgang til individuell nedbetaling av fellesgjelden.

L³ nenummer: 45207491229, Sparebanken Narvik

Annuitetsl³ n, 12 terminer per³ r.

Rentesats per 04.12.2025: 5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 349

Saldo per 04.12.2025: 7 250 215

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sondre Jørgensen

Dato utkjørt: 04.12.25 Side 2 av 3

Byggesen Borettslag	V³ r ref.:	85/5
Seljebergan 15	Type:	Borettslag frittst³ ende
9300 FINNSNES	Eiere:	Asbjørn Steiro, Beate Steiro
Organisasjonsnr: 884 694 582		

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 193 288

Første termin/første avdrag: 29.01.2025 (siste termin 29.12.2054)

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jens Kristian Hellesvik
Adresse: Seljebergan 15 Leil 204
Postnr/-sted: 9300 FINNSNES
Telefon: Mob.: 48605114
E-post: styret-bbrl@outlook.com

Vedrørende boligselskapets evt planer om vedlikehold, utbedringer e.l. som ikke er realisert, og som kan medføre ³ neopptak og/eller økte felleskostnader, ta kontakt med styreleder.

5: Restanse felleskostnader pr. 04.12.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	6 676	Gjeld:	48 577	Andre inntekter:	440
		Utgifter:	2 782		

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2003
G³ rds/bruksnr: 45/412
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	390649
--------------	--------------------------	-----------	--------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.10.2003	SSBnr:	H0210
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja	BRA	100
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()		
System³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 8

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Søndre Jørgensen

Dato utkjørt: 04.12.25 Side 3 av 3

Byåsen Borettslag	Vår ref.:	85/5
Seljebergan 15	Type:	Borettslag frittstående
9300 FINNSENES	Eiere:	Asbjørn Steiro, Beate Steiro
Organisasjonsnr: 884 694 582		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

HUSORDENSREGLER

for

BYÅSEN BORETTSLAG

1. Hver beboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at han og hans husstand, framleietakere samt alle som han gir adgang til leiligheten eller gården for øvrig, ikke volder ubehag for noen.
2. Beboere skal holde felles inne- og uteområder ryddig og rent. Jord og skitt i fellesareal, fellestrapp og heis skal unngås. Den enkelte beboer holder sin del av svalgangen ren og ryddig og ryddet for snø. Beboer plikter også å holde balkongen ryddet for snø, det er spesielt viktig når leiligheten står ubebodd. Eventuell skade som skyldes manglende snørydding på svalgang og balkong vil beboer bli gjort ansvarlig for.
3. Det er ansatt rengjøringshjelp for renhold av trapperom og heis. Grilling på balkongen med elektrisk grill er tillatt.
4. Trapperom og svalganger må ikke belastes med barnevogner, ski, sykler eller sparker. Det er eget rom i garasjeanlegget til disse tingene.
5. Lufting av matter, tepper o. l. kan kun skje fra svalganger på torsdager og fredager. I første etasje kan lufting skje på balkong på torsdager og fredager. Matter og tepper må støvsuges før lufting. Vask kan bare henges til tørk på balkongen under rekkverkhøyden.
6. Husdyrhold som hund og katt er ikke tillatt. Unntatt er rasekatt (innekatt). Beboer må sørge for at besøkende med hund overholder følgende regler:
 - Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område, jfr. også Politivedtektene for Lenvik kommune.
 - Hundeeier/hundepasser er ansvarlig for at hunden ikke er til sjenanse for andre.
 - Hunden må ikke sjenere omgivelsene med bjeffing.
7. Fotballspill på gårds plass tillates ikke.
8. På helligdag fra kl. 00 til kl. 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm.
9. **Mellom kl. 2300 og 0700 skal det være ro i leilighetene. Boring og banking etter kl. 2100 er ikke tillatt.**
10. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at de vedtatte husordensregler blir fulgt. Disse skal sikre beboerne et godt bomiljø og bidra til at alle trives, (et borettslag er jo en kollektiv boform.)

11. Den skade enhver beboer og hans husstand, fremleietaker samt alle han gir adgang til leiligheten eller gården utøver, skal utbedres av beboeren.
Herunder tilføyes: Dersom noen er vitne til at hærverk utøves på eiendommen, eller hører om at slikt er gjort, bør det rapporteres omgående til det fungerende styre slik at den som har utøvd skaden blir pålagt å utbedre den. Dette vil holde felleskostnadene nede, noe som igjen gir grunnlag for lavere husleie.
12. Elektriske, vann- og sanitærinstallasjoner plikter beboeren for egen regning å vedlikeholde. Ved skader som dekkes av forsikring tegnet av borettslaget, og hvor forsikringsselskapet trekker egenandel, skal egenandelen dekkes av borettslaget. Våtromsarbeider **SKAL** utføres av autoriserte fagfolk.
13. Våre parkeringsplasser utendørs er **for våre gjesters biler**, skilt gir info om dette. Det er ikke tillatt å sette fra seg uregistrerte kjøretøy, kjøretøy som ikke er i bruk, tilhengere, campingvogner, bobiler og annet på parkeringsplassen. Firmabiler skal heller ikke parkeres på gjesteparkeringen.
14. Disse reglene er å betrakte som en del av leiekontrakten, og brudd på disse reglene blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.
Styret i borettslaget har myndighet til å følge opp at reglene blir etterfulgt.
15. For øvrig vises til borettslagets vedtekter, sist endret i borettslagets generalforsamling 26.05.05. Vedtektene er levert den enkelte beboer (borettslaver).

BYÅSEN BORETTSLAG

Mars 2018

Styret

Frittstående borettslag

Vedtekter for

BYÅSEN BORETTSLAG

Org.nr.884 694 582

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.06.2002, endret 26.05.05, 30.05.22 og sist 06.05.2023 (pkt 1-2 og 9-4)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Byåsen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsforsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Senja kommune og har forretningskontor i Narvik kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,--.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansienitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansienitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (6) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (7) Vannlekkasje inn fra terrasser, balkonger og utvendige takrenner/taknedløp dekkes ikke av Totalforsikringen. Følgeskader etter vannlekkasje gjennom yttertak som ikke er eldre enn 40 år dekkes av Totalforsikringen.
- (8) Vedlikehold og nødvendige reparasjoner av handlistere på utvendige skillevegger mellom leilighet i 1. og 4. etasje er andelseiers ansvar.
- (9) Egenandel på en forsikringsskade som dekkes av totalforsikringen skal dekkes av andelseier med 50% uansett.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av valgkomite og varamedlemmer
- Valg av dugnadskomite
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

PROTOKOLL TIL GENERALFORSAMLING 2025

BYÅSEN BORETTSLAG 21 mai kl 18.00 i Sløydsalen Finnsnes.

1 KONSTITUERING

1.1 Frammøteliste

Frammøtte: 26

Fullmaktyer :1

1.2 valg av møteleder.

Forslag: Lars Helge Hansen

Vedtak: Lars Helge Hansen

1.3 Valg av møtesekretær

Forslag: Anita Lorentsen

Vedtak: Anita Lorentsen

1.4 Valg av medlem til å signere protokollen sammen med møteleder-

Forslag: Liv Haldis Sandvik

Vedtak: Liv Haldis Sandvik

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak: Godkjent.

2 Regnskap for 2024

Sondre Jørgensen fra OMT deltok i møtet

Vedtak: godkjent enstemmig.

Revisjonsberetning godkjent

3. Årsmeldingen for 2024

Årsmeldingen gjennomgått-'

Vedtak: Godkjent.

4 Budsjett 2025

Orientering om budsjettet

5. Godtgjørelse for styret kr 80 000,- for 2025

Vedtatt: 80000,- for 2025

6 Sortering av søppelordning:

Jens forteller om avfall ordning vi får her i Byåsen.

Det vil bli satt opp egen container til matavfall.

Man må laste ned app fra Senja avfall. Man kan også ved henvendelse, få ett kort man kan bruke.

6. Vedlikehold/Reparasjon.

Entreprenør tar seg av store vinduer i front. Oppstart aug/sept.

Tatt kontakt med en entreprenør som kan reparere de andre lekkasjene i fronten.

7. Valg.

Nytt styret består av:

Leder: Jens Hellesvik. Ikke på valg

Medlem: Anita Lorentsen. Valgt for to år

Medlem: Siw Rasmussen. Ikke på valg

Vara: Lars Hansen. For et år

Vara: Jan Magnus Øieroset for et år

Valgkomite:

Leder: Christine Holmgren.

Medlem: Bente Johnsen.

Medlem: Drude Berg Larsen.

Vara: Frode Wiggen.

Dugnadskomite.

Leder: Åse Lorentsen.

Medlem: Aud Kirsti Godtlibsen.

Medlem; Bente Johnsen.

Generalforsamling avsluttet kl 1845.

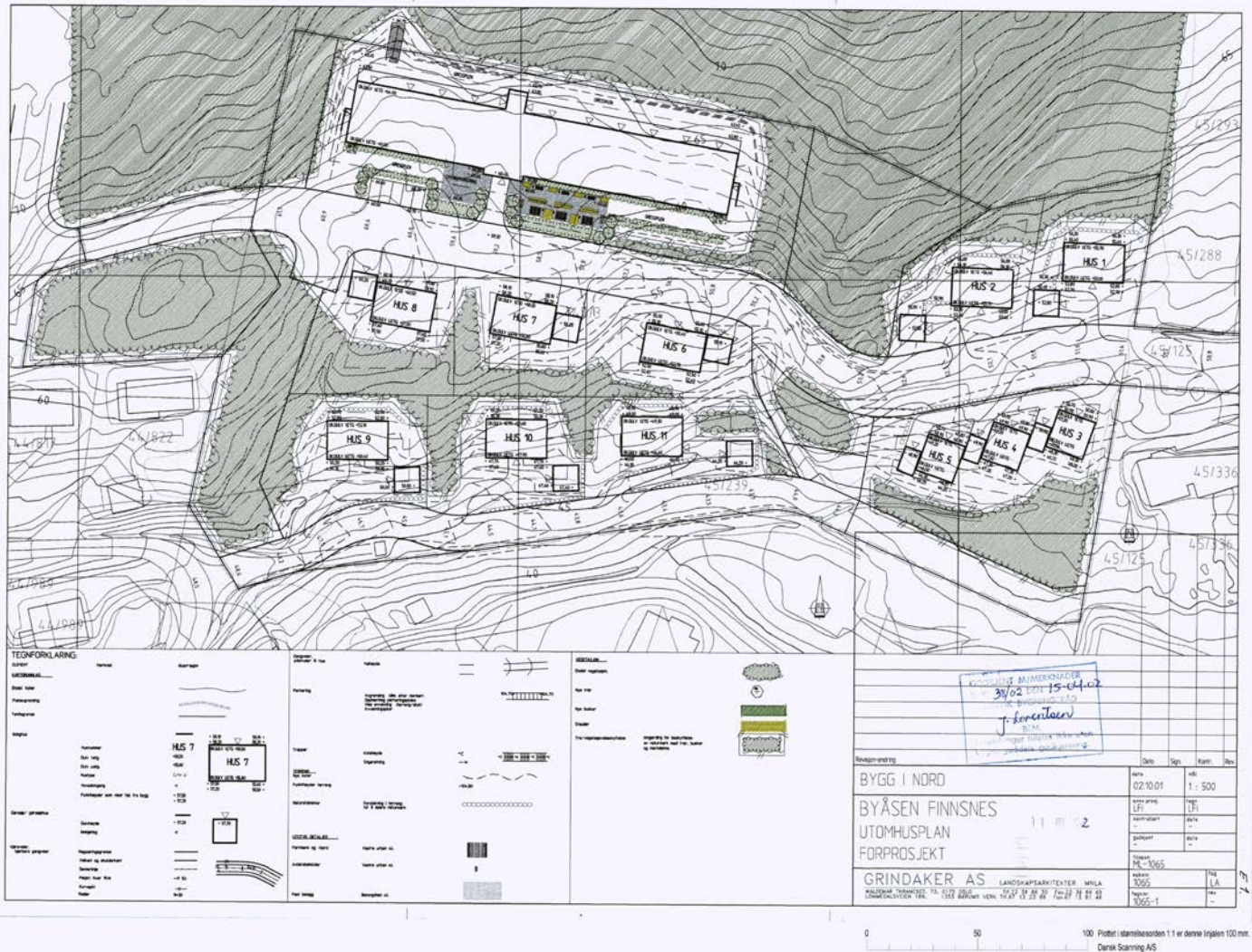
Anita

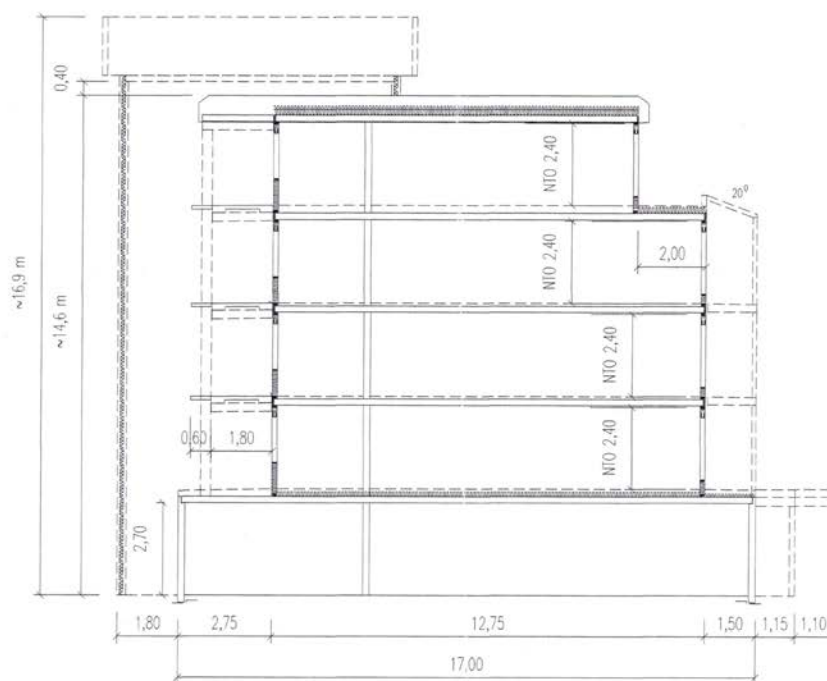
Sekr


Lars Helge

møteleder


Liv Haldis





GODKJENT M/MERKNADER
SAK 38/02 DEN 15.04.02
LENVIK KOMMUNE
Judith Lorentsen
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

SNITT A-A

REV: 17.04.02 FD
REV: 05.02.02 FD
DATO: 08.01.02
SIGN: F. DAAR
MÅL: 1:100

BYGG I NORD PROSJEKT AS

Snitt A-A
BYÅSEN BORETTSLAG - Finnsnes

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes
ved foretagender som rettighetshaver ikke
medvirker i.

Unikus as, arkitekt og byggeteknisk konsulent
Trølleien 40, 8013 Bodø, tlf. 75 56 33 00

Prosj.nr.

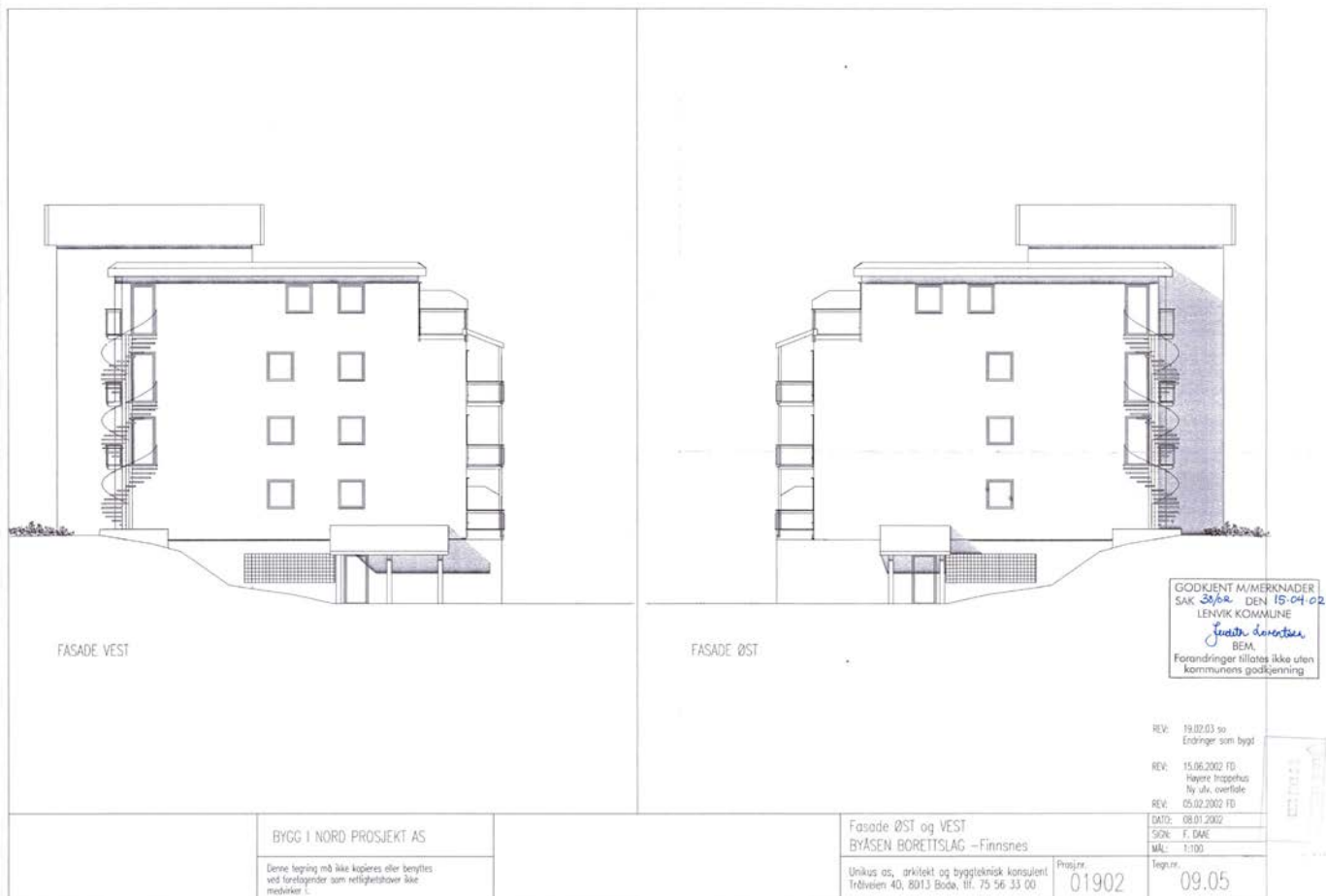
01902

Tegn.nr.

09.03

E3

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



**LENVIK KOMMUNE****Plan og utviklingsenheten**

Saksbehandler, dir. tlf.:
Stig-Allan Simonsen, 77 87 12 81

Vår dato:
28.02.2008

Deres ref.:

Vår ref.:
02/344 - 2980/08

Arkiv: GNR/B 45/412

Prosjekt:

Bygg i Nord AS
Strandveien 16
9300 FINNSNES

FERDIGATTEST - 45/407 412

Igangsettingstillatelse er gitt.

Gjelder:	Byåsen borettslag, trinn 1 og 2.
Byggested:	Seljebergan 15, 9300 Finnsnes
Tiltakshaver:	Bygg i Nord AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	Bygg i Nord AS
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	Bygg i Nord AS
Ansvarlig utførende:	Bygg i Nord AS
Ansvarlig prosjekterende:	Bygg i Nord AS
Ansvarlig prosjekterende:	Senja Elementer AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	Senja Elementer AS
Ansvarlig utførende:	Senja Elementer AS
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	Senja Elementer AS
Ansvarlig utførende:	SL Installasjon AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	SL Installasjon AS
Ansvarlig prosjekterende:	SL Installasjon AS
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	SL Installasjon AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	Troms Takservice AS
Ansvarlig utførende:	Troms Takservice AS
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	Unikus AS
Ansvarlig prosjekterende:	Unikus AS
Ansvarlig prosjekterende:	Vangen VVS Service AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	Vangen VVS Service AS
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	Vangen VVS Service AS
Ansvarlig utførende:	Vangen VVS Service AS

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. Plan- og bygningslovens (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34

Postadresse:
Rådhuset
9300 FINNSNES

BESØKSADR.:
Rådhusveien 8
9300 Finnsnes

TELEFON:
77 87 10 00

TELEFAX:
77 87 10 81

BANKGIRO:
4776 05 02614
9741 07 00275

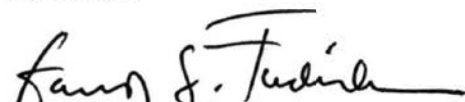
POSTGIRO:
Skatt 0827 5819310
Ellers 0804 5976204

MERKNADER:

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. Pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl. § 93).

Med hilsen



Gard Skoe Fredriksen
Fagleder byggesaksavdeling



Stig-Allan Simonsen
Byggesaksbehandler

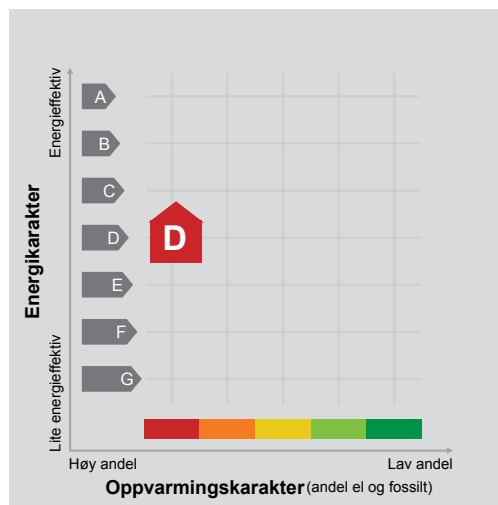
Kopi til:

Byåsen borettslag v/styret, Seljebergan 15, 9300 FINNSNES

ENERGIATTEST



Adresse	Seljebergan 15
Postnummer	9300
Sted	FINNSNES
Kommunenavn	Senja
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	412
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19650839
Bruksenhetsnummer	H0210
Merkenummer	Energiattest-2025-195711
Dato	05.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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 kontraktsignering 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: Seljebergan 15
9300 FINNSNES

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