



aktiv.

Seljebergan 15, 9300 FINNSNES

**Leilighet i toppetasjen med  
nydelig panoramautsikt og  
utvendig screens - to soverom,  
heis og parkering i garasjeanlegg.**



Advokat MNA

## Kristina Aastrøm

**Mobil** 915 34 351

**E-post** kristina.aastrom@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

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

## Nøkkelinformasjon

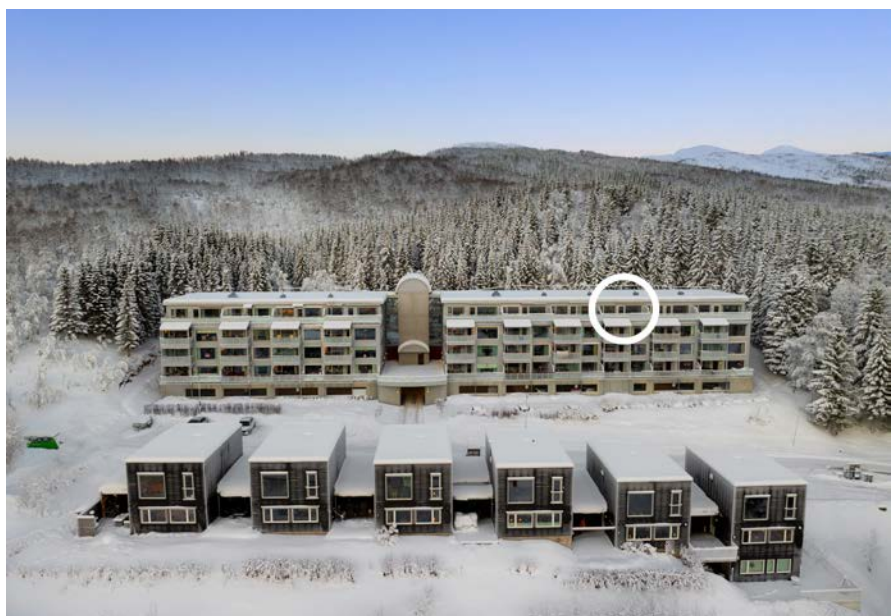
**Prisant.:** Kr 2 750 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 456 885,-  
**Omkostn.:** Kr 10 280,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 217 165,-  
**Felleskostn.:** Kr 8 688,-  
**Selger:** Frode Wiggen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2003  
**BRA-i/BRA Total** 75/79 kvm  
**Tomtstr.:** 3829.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 45, bnr. 412  
**Andelsnr.:** 38  
**Oppdragsnr.:** 1901260006

# Leilighet i toppetasjen med nydelig panoramautsikt og utvendig screens.

Leiligheten ligger i byggets toppetasje med vill utsikt og ingen innsyn. Her bor du enkelt med parkering i garasjeanlegg og heis opp til leiligheten. Det er kort vei til alt du trenger som sentrum, skole, idrettsanlegg samt tilgang til turareal rett i bakgården. Leiligheten har to soverom og åpen løsning mellom stue og kjøkken, god plass til møblering av både spisegruppe og sofagruppe. Stuen har store vindusflater med utvendig screens med elektrisk styring og utgang til romslig veranda.

Leiligheten disponerer egen bod i parkeringsanlegg. Inngangspartiet i svalgangen er overbygd og tildels skjermet for vær og vind. Røykvarslere tilkoblet sentralvarsling.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Tilstandsrapport .....  | 28 |
| Egenerklæring .....     | 49 |
| Budskjema .....         | 81 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 15 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 kvm Bod i parkeringskjeller.

4. etasje

BRA-i: 75 kvm Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, bod og to soverom.

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

15 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3829.4 kvm

### 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**

Bratakst AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Etasjeskiller er av betongdekke bygd opp med lydgulv. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda med adkomst fra stuen. Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG2

Utvendig > Dører

Balkongdøren tar i karmen ved åpning og lukking, og den fremstår som værslitt.

Utvendig > Felles vedlikeholdsplan

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet i stuen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. Varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kw skal være koblet direkte på strømmettet, uten støpsel. Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

Våtrom > 4. etg > Bad > Overflater Gulv

Badegulvet er oppbygd med påstøp over trykkfast isolasjon. Det er sprekk i flisen i overgangen mellom gulv og vegg. Det er påvist stedvise riss i flisfugene. Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 4. etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist at folien på skapdøren er løs

TG3

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassedekket er værslitt, og det er råteskader i leveggen.

Våtrom > 4. etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er observert oppsprekking av mykfuger, noe som indikerer at det kan ha vært bevegelse, og dette kan skade den bakenforliggende membranen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Byttet vindu på mange soverom i blokken pga. feil med låsesystem. Utført etter bestilling fra styret. 2025.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i toppetasjen og inneholder entré, bod, bad, gang, stue, kjøkken, to soverom samt balkong. I tillegg disponerer leiligheten en fast biloppstillingsplass i felles garasje samt bod.

### **Standard**

Romslig andelsleilighet i byggets toppetasje med gjennomgående lyse overflater og fargevalg. Leiligheten har livsløpsstandard med åpen løsning mellom stue og kjøkken som gjør hele rommet til en stor sosial sone, godt med plass til ønsket møblering som sofagruppe og spisegruppe med tilknytning til kjøkkenet. Store vindusflater i stuen som gir rikelig med naturlig lysinnslipp og rammer inn en helt nydelig utsikt, fra stuen er det også utgang til veranda med ingen innsyn. Inngangspartiet i svalgangen er overbygd og tildels skjermet for vær og vind. Det er heis fra garasje til alle etasjer, og røykvarslere tilkoblet sentralvarsling.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det avsatt plass til hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilering via mekanisk avtrekk. Badet har flis på gulvet og elektriske varmekabler som varmekilde. På veggene er det våtromstapet/belegg og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med toalett, innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilering via mekanisk avtrekk.

### **Innbo og løsøre**

Dekoder og modem er borettslagets og følger med.

### **Hvitevarer**

Komfyr, kjøleskap 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.

**Solforhold**

Sol fra tidlig morgen til rundt klokken 19.00/20.00.

**Forsikringsselskap og Polisenummer**

Protector Forsikring ASA, polisenummer 390649

**Radonmåling**

Radonsperre er ikke utført på denne boligen.

**Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming, elektriske varmekabler.

**Energimerke**

C

**Informasjon om 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

**Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 2 750 000



**Omkostninger kjøper**

Tinglyse skjøte kr. 545,-. Tinglyse pantedokument kr. 545,-. Grunnbokskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 8.900,-

**Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 606 394 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 425 575 for år 2024

**Tilbud om 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**

Andel renter fellesgjeld: 1 497,-

Reduksjon renter på IN lån: -516,-

Andel avdrag fellesgjeld: 4 315,-

Reduksjon avdrag på IN lån: -1 488,-

Felleskostnader: 4 203,-

Tilleggsytelser: Kabel-TV Signal Bredbånd AS: 677,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 8 688

**Andel Fellesgjeld**

Kr 456 885

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

15.01.2026

**Avdrag Fellesgjeld**

Kr 4 315



**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 1497

**Andel fellesformue**

Kr 5 718

**Andel fellesformue dato**

15.01.2026

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Byåsen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

884694582

**Andelsnummer**

38

**Om borettslaget**

Borettslaget består av 40 leiligheter.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: 1531462110, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 15.01.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 15.01.2026: 6 221 274

Andel av saldo: 291 721

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

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 400 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 153 538

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 15.01.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 15.01.2026: 4 407 859

Andel av saldo: 0

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

Fast rente 5 år fra 01.01.2021

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

Lånummer: 45207491229, Sparebanken Narvik

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15.01.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 348

Saldo per 15.01.2026: 7 233 205

Andel av saldo: 165 165

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

### **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**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Årsregnskapet for år 2024 viser et overskudd på kr. 2.380.943,-. Borettslaget har disponible midler på kr. 162 603,-.

### **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), jf borettslagets vedtekter. Styret kan 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. 38 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 3m<sup>2</sup> til vei, 13m<sup>2</sup> til vegetasjonsskjerm og 3 813m<sup>2</sup> 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**

### **Kjøpsbetingelser**

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](http://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.

#### **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.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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. 39.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 54.638,-. Totalt kr. 94.538,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Kristina Aastrøm  
Advokat MNA  
[kristina.aastrom@aktiv.no](mailto:kristina.aastrom@aktiv.no)  
Tlf: 915 34 351

**Oppdragstaker**

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479  
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

**Salgsoppgavedato**

03.02.2026













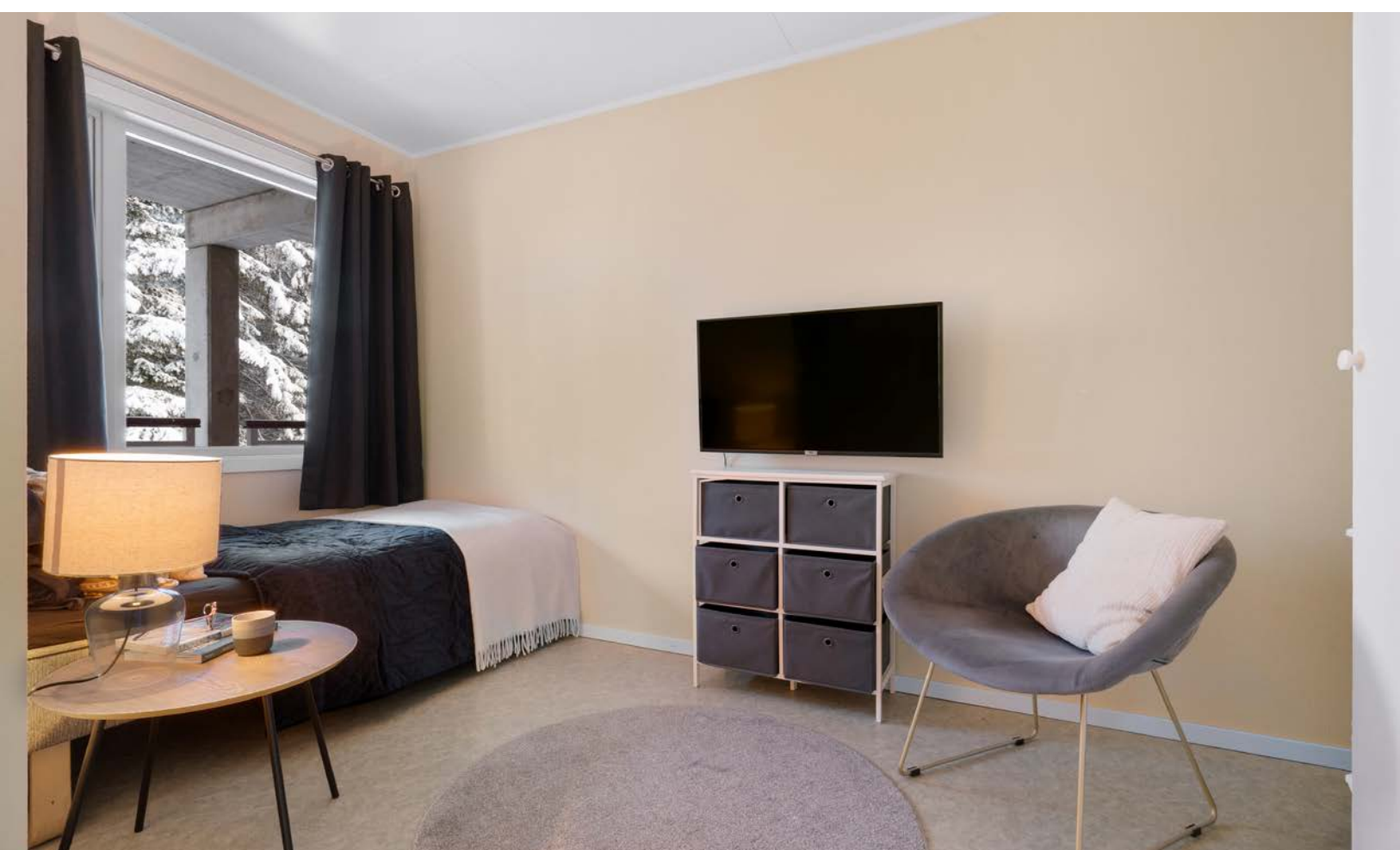












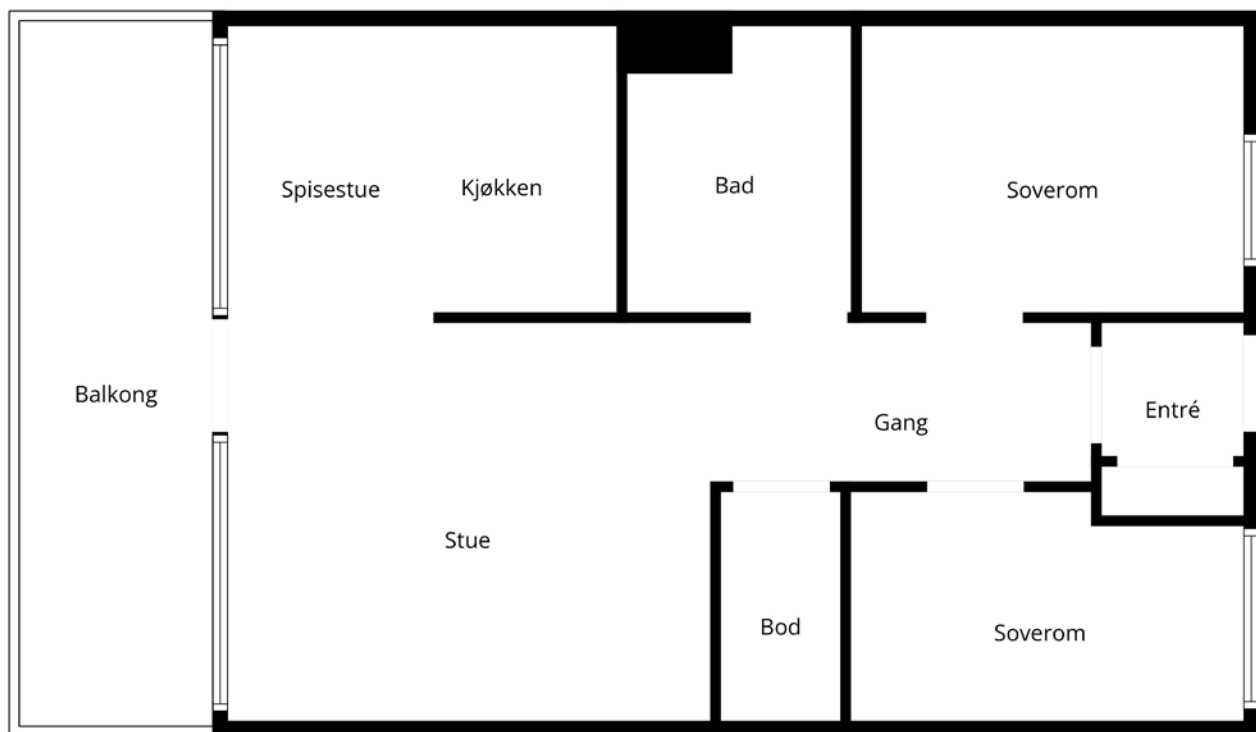












Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Seljebergan 15 , 9300 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 45, bnr. 412

 Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 20060-2040

Referansenummer: JV5159

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Christer Solli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## BRATAKST

BRATAKST er takstfirmaet som gir deg trygghet og kompetanse i en viktig fase av boligsalget. Selv om BRATAKST først ble etablert i 2017, har vi raskt blitt Midt-Troms' ledende leverandør av tilstandsrapporter.

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

Vi forstår at å selge bolig er en viktig beslutning, og derfor er det betryggende å kunne stole på et firma med erfaring og kompetanse.

Vårt slagord "Vi setter pris på dine verdier" er mer enn bare ord for oss. Det er en forpliktelse til å håndtere dine verdier med respekt og nøyaktighet.

Besøk vårt nettsted på [www.bratakst.no](http://www.bratakst.no), hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Rapportansvarlig

*Tom Christer Solli*

Tom Christer Solli  
Uavhengig Takstingeniør  
[tom@bratakst.no](mailto:tom@bratakst.no)  
414 96 947



# 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 • 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 lovlighet (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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Veranda med adkomst fra stuen.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte strier. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke bygd opp med lydgulv.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår med fliser på gulvet og våtromsbelegg på veggene.  
Rommet inneholder WC, innredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er vannfordelerskapet med stoppekranen plassert på badet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer. Jeg anbefaler at skapdører justeres. Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system avsluttet i fordelerskap på bad. Stoppekranen er plassert i rørfordelerskapet på badet og funksjonstestet.  
Synlige deler av avløpsrør av plast.  
Mekanisk ventilasjon med avtrekk i flere rom.  
Benkebereder på ca. 100 liter montert på kjøkken.  
Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon.  
Sikringsskapet er plassert i boden.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmur og eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 2 950 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

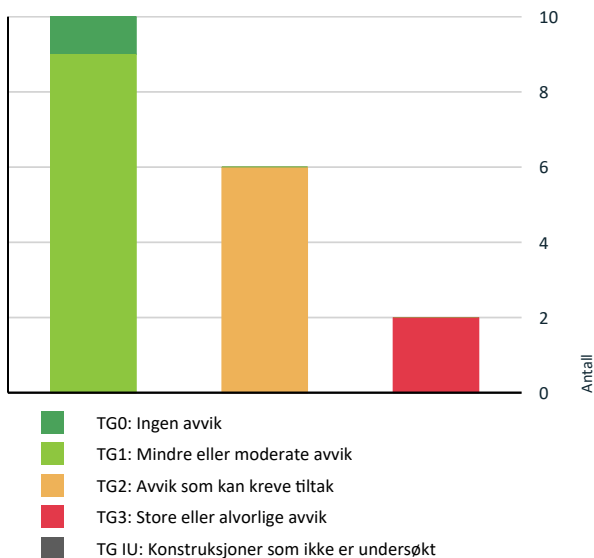
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

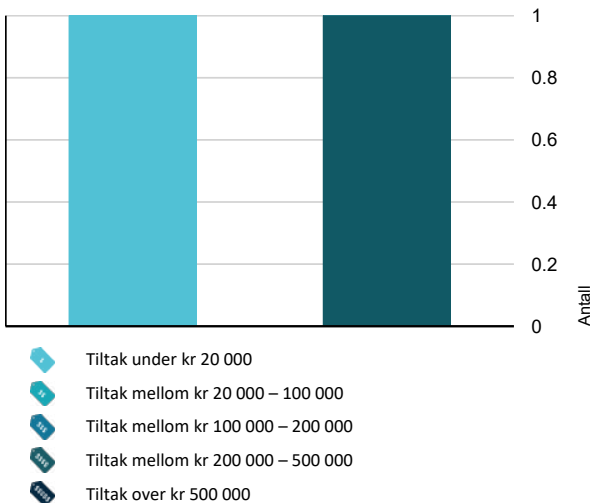
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Tom Christer Solli, har fått i oppdrag av Frode Wiggen å utarbeide en tilstandsrapport for bolig over andel 38 i Byåsen Borettslag. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Det vil også bli vurdert en teknisk verdi. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovlighet. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt. Det var normale lysforhold for årstiden, oppholdsvær og -2°C på befaringsdagen. Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene, med unntak av hull tatt i vegg mot våtrom.

Det anbefales at det gjennomføres en separat el-takst i henhold til gjeldende standarder. Dette vil gi en grundig vurdering av det elektriske anlegget i boligen. Standarden for el-takst kan henvises for ytterligere detaljer.

Delene av bygningen som er fellesareal eller har felles vedlikeholdsplikt, omtales i mindre grad i denne tilstandsrapporten. Dette inkluderer utvendige deler av bygget, bærende konstruksjoner, krypekjeller samt vinduer og dører i ytterveggen. Eventuell beskrivelse av disse delene begrenses til kun de delene som har direkte kontakt med leiligheten.

På grunn av snødekket mark og flater ble inspeksjonen av utvendige forhold begrenset.

Det er av stor betydning at både kjøper og selger setter seg godt inn i dokumentet. Rapporten gir omfattende informasjon om tilstanden til boligen og dens verdianslag. Begge parter bør grundig gjennomgå rapporten for å sikre at de har en felles forståelse av eiendommens tilstand. Dette vil bidra til en mer trygg og informert bolighandel.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og meglere må kontrollere gyldigheten av rapporten ved å sjekke QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i 12 måneder, og den skal ikke brukes dersom statusen er satt til ugyldig.

### Oppsummering av avvik

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedekket er værslitt, og det er råteskader i leveggen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### ! Våtrom > 4. etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er observert oppsprekking av mykfuger, noe som indikerer at det kan ha vært bevegelse, og dette kan skade den bakenforliggende membranen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdøren tar i karmen ved åpning og lukking, og den fremstår som værslitt.

#### ! Utvendig > Felles vedlikeholdsplan [Gå til side](#)

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

#### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet i stuen.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. Varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kw skal være koblet direkte på strømmettet, uten støpsel.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

#### ! Våtrom > 4. etg > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Badegulvet er oppbygd med påstøp over trykkfast isolasjon. Det er sprekk i flisen i overgangen mellom gulv og vegg.

Det er påvist stedvise riss i flisfugene.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### ! Våtrom > 4. etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at folien på skapdøren er løs.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2003

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Balkongdøren tar i karmen ved åpning og lukking, og den fremstår som værslitt.

**Konsekvens/tiltak**

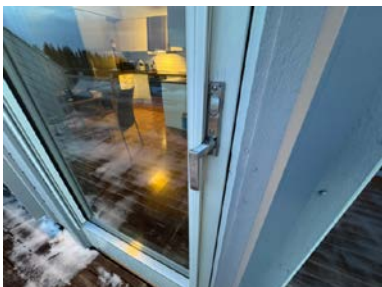
- Tiltak:

Balkongdøren bør justeres og overflatebehandles for å hindre videre slitasje og sikre funksjonalitet.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skade på dørblad og karm, samt økt risiko for trekk og redusert levetid på døren.

Utvendig vedlikehold av bygget er borettslagets felles ansvar. Punktet er allikevel omtalt siden slike tiltak kan føre til økt felleskostnad eller annen form for økonomisk konsekvens.

Om disse tiltakene ikke gjøres vil konsekvensen være at det oppstår skader av en slik art at kledningen og konstruksjoner må skiftes.



Værslitt.

### TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med adkomst fra stuen.

**Vurdering av avvik:**



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terrassedekket er værslitt, og det er råteskader i leveggen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig vedlikehold av bygget er borettslagets felles ansvar. Punktet er allikevel omtalt siden slike tiltak kan føre til økt felleskostnad eller annen form for økonomisk konsekvens.

Terrassedekket bør vedlikeholdes, og råteskader i leveggen må utbedres for å forhindre ytterligere forringelse av materialene og redusert levetid. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, svekket konstruksjon og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Råteskader.

## TG 2 Felles vedlikeholdsplan

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 iht 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.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i henhold til krav i NS 3600 pkt. 24.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette vedlikeholdsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte strier. Innvendige tak har malte plater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke bygd opp med lydgulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15–30 mm gjennom hele rommet i stuen.

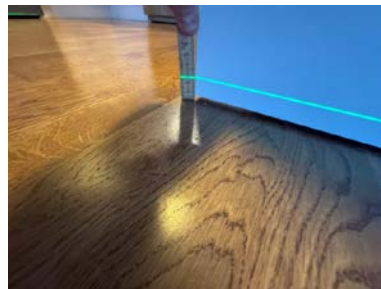
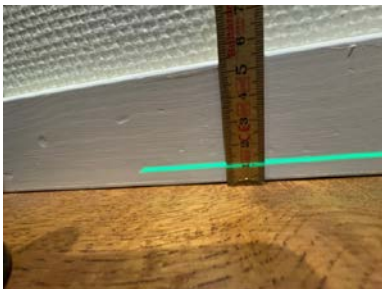
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller ved fremtidig oppussing. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert komfort, utfordringer med innredning og risiko for snublekanter.



## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 4. ETG > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår med fliser på gulvet og våtromsbelegg på veggene. Rommet inneholder WC, innredning med servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. I tillegg er vannfordelerskapet med stoppekranen plassert på badet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Badet.

### 4. ETG > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

### 4. ETG > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm fra døren til sluken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Badegulvet er oppbygd med påstøp over trykkfast isolasjon. Det er sprekk i flisen i overgangen mellom gulv og vegg.

Det er påvist stedvise riss i flisfugene.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slike riss og sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalt, noe som gir økt risiko for vannlekkasje ut av våtrommet ved eventuell vannansamling på gulvet. Det bør vurderes tiltak for å utbedre dette for å redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

## 4. ETG > BAD

### 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Det er observert oppsprekking av mykfuger, noe som indikerer at det kan ha vært bevegelse, og dette kan skade den bakenforliggende membranen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badets tettesjikt må utbedres for å sikre tett våtsone. På grunn av alder anbefales det at hele badet renoveres.

Konsekvensen av å ikke utbedre utettheter er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner. Begrenset tilgang til sluket gjør det vanskelig å oppdage og forebygge lekkasjer, noe som ytterligere øker risikoen for skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Eksempel på sprekker i overgangen mellom gulv og vegg.



Eksempel på sprekker i overgangen mellom gulv og vegg.



Eksempel på sprekker i overgangen mellom gulv og vegg.



Sluk.

# Tilstandsrapport

## 4. ETG > BAD

### 🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at folien på skapdøren er løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Folien på skapdøren bør festes eller byttes for å hindre videre skade og forringelse av innredningen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere avskalling og redusert levetid på skapet.



Løs folie.

## 4. ETG > BAD

### 🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 4. ETG > BAD

### 🕒 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverommet mot dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Hullet er tatt av takstingeniøren på befaringsdagen.



Fuktmåling.

KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 4. ETG > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer. Jeg anbefaler at skapdører justeres.



Kjøkkeninnredning.

## 4. ETG > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system avsluttet i fordelerskap på bad. Stoppekranen er plassert i rørfordelerskapet på badet og funksjonstestet.



Fordelerskap.

### 1 TG 1 Avløpsrør

Synlige deler av avløpsrør av plast.

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med avtrekk i flere rom.

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Varmtvannstank

Benkebereder på ca. 100 liter montert på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstanken.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrifter. Varmtvannsberedere med effekt over 1,5 kw skal være koblet direkte på strømmettet, uten støpsel.

Varmtvannstanken er over 20 år gammel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Det bør også etableres forskriftsmessig el-tilkobling, da feil tilkobling kan medføre fare for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder er det økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer, og det bør vurderes utskifting for å unngå driftsstans og følgeskader.

## Elektrisk anlegg

*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.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon. Sikringsskapet er plassert i boden.

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?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?  
**Nei**
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

# Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk 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?

**Ja** Det anbefales at det gjennomføres el-takst på anlegget slik at hele anlegget er gjennomgått etter NEK 405-20. Årsaken til anbefalingen er at det er utført arbeider på det elektriske anlegget som mangler dokumentasjon samt at det ut fra alderen på anlegget og dets komponenter vil være avvik som en bygningssakkyndig ikke vil avdekke ved visuell kontroll. En eltakst skiller seg fra elkontroll ved at eltakst også kan omhandle økonomiske forhold. En eltakst vil ha som formål å sette en økonomisk kostnad for å korrigere en uønsket tilstand på det elektriske anlegget. Bestemmelsene i Avhendingslova til dokumentasjon av tilstand har blitt skjerpet. Både selger og kjøper vil derfor dra stor nytte av å ha en uhildet rapport fra sertifisert fagperson å unngå fremtidige konflikter.



Sikringsskapet.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Det er gjennomført en overordnet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Dette omfatter blant annet sikkerhetsforhold i bygning og på eiendommen, herunder rekkverk, høyder og åpninger, innvendige og utvendige trapper samt verandaer, balkonger og terrasser. Videre er radonforhold, branntekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

## Beregninger

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 3 550 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 600 000        |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>2 950 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>2 950 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

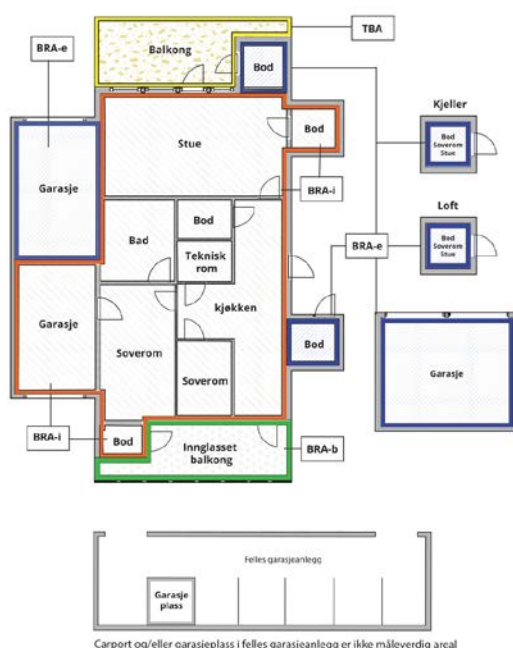
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje            | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                   | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4. etg            | 75                            |                             |                            | 75  | 15                              |
| Parkeringskjeller |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>        | <b>75</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>15</b>                       |
| <b>SUM BRA</b>    | <b>79</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje            | Internt bruksareal (BRA-i)                                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. etg            | Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, bod |                             |                            |
| Parkeringskjeller |                                                             | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 15.1.2026 | Tom Christer Solli | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 5530 SENJA | 45   | 412  |      | 0    | 3829.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Seljebergan 15

### Hjemmelshaver

Byåsen Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 884694582 |           |                  | Wiggen Frode              |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

38

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Tinglyste/andre forhold

Det foreligger forkjøpsrett i borettslaget. For ytterligere informasjon se vedtekter og lover for Borettslaget.

### Parkeringsplass

Det er egen parkeringsplass i felles parkeringsområde.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 14.01.2026 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 15.01.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 15.01.2026 |           | Fremvist    |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.02.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.





# 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

Frode Wiggen

---

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Vet ikke

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er byttet nye vinduer på mange soverom i blokka. Det var noe feil med låsesystemet. Dette kunne det ikke skaffes deler til, så det ble derfor byttet til nye vinduer på begge soverom. Gjelder mange leiligheter i blokka og utført etter bestilling fra styret i blokka.

---

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?

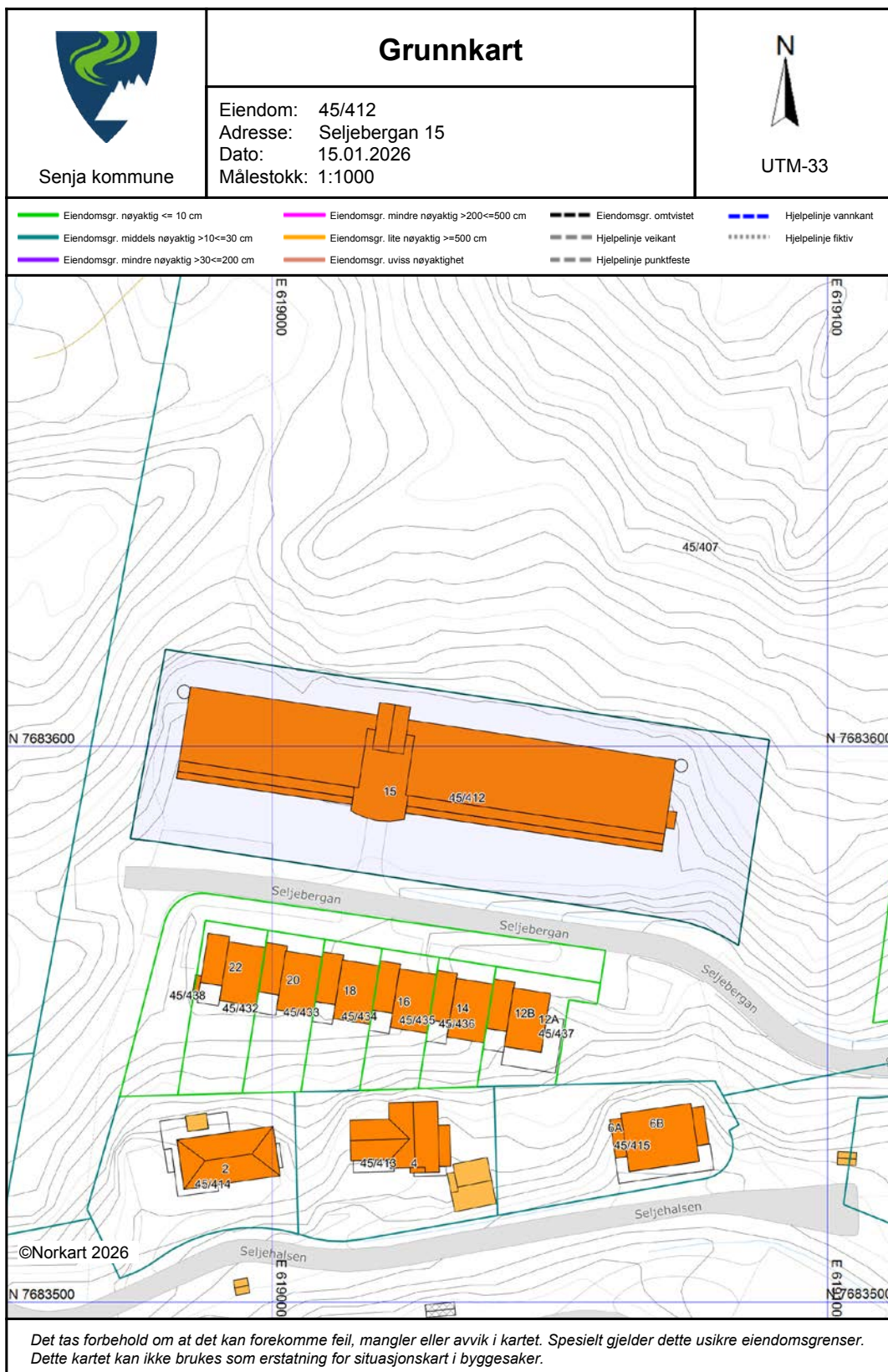
♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---





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 | H0403    | 45/412  | 75  | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Andelseiere

| Navn<br>ID                  | Rolle<br>Andel      | Adresse<br>Poststed    | Status<br>Kategori |
|-----------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| WIGGEN FRODE<br>080872***** | Eiendomsrett<br>1/1 | Seljebergan 15<br>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         | Matrikelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
| Grunneiendom | 45/412     | 3829.4         |                |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sondre Jørgensen

Dato utkjørt: 15.01.26 Side 1 av 2

|                              |            |                          |
|------------------------------|------------|--------------------------|
| Byggesen Borettslag          | V³ r ref.: | 85/38                    |
| Seljebergan 15               | Type:      | Borettslag frittst³ ende |
| 9300 FINNSNES                | Eiere:     | Frode Wiggen             |
| Organisasjonsnr: 884 694 582 | Andelsnr:  | 38                       |

### 1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 8 688

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                              |        |
|------------------|------------------------------|--------|
| Felleskostnader: | Andel renter fellesgjeld     | 1 497  |
|                  | Reduksjon renter p³ IN l³ n  | -516   |
|                  | Andel avdrag fellesgjeld     | 4 315  |
|                  | Reduksjon avdrag p³ IN l³ n  | -1 488 |
|                  | Felleskostnader              | 4 203  |
| Tilleggsytelser: | Kabel-TV Signal Bredb³ nd AS | 677    |

### 3: Fellesgjeld

|                             |               |                         |            |
|-----------------------------|---------------|-------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): | 456 885       | Gjeld siste³ rsoppg.:   | 370 527    |
| Klient ajourf. l³ n:        | 25 951 617,59 | Klient gj. s.³ rsoppg.: | 16 033 923 |

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 1531462110, Husbanken

Annuitetsl³ n, 2 terminer per³ r.

Rentesats per 15.01.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 15

Saldo per 15.01.2026: 6 221 274

Andel av saldo: 291 721

F³rste termin: 31.12.2003F³rste avdrag: 31.12.2011 ( siste termin 30.06.2033 )

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 400 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 153 538

Fast rente 5³ r fra 01.01.2021

L³ net er et IN l³ n som gir adgang til individuell nedbetaling av fellesgjelden.

L³ nenummer: 1531462130, Husbanken

Annuitetsl³ n, 2 terminer per³ r.

Rentesats per 15.01.2026: 4.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 16

Saldo per 15.01.2026: 4 407 859

Andel av saldo: 0

F³rste termin: 30.06.2004F³rste avdrag: 31.12.2011 ( siste termin 31.12.2033 )

Fast rente 5³ r fra 01.01.2021

L³ net er et IN l³ n som gir adgang til individuell nedbetaling av fellesgjelden.

L³ nenummer: 45207491229, Sparebanken Narvik

Annuitetsl³ n, 12 terminer per³ r.

Rentesats per 15.01.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 348

Saldo per 15.01.2026: 7 233 205

Andel av saldo: 165 165

F³rste termin/f³rste avdrag: 29.01.2025 ( siste termin 29.12.2054 )

### 4: SN³rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jens Kristian Hellesvik

Adresse: Seljebergan 15 Leil 204

Postnr/-sted: 9300 FINNSNES

Telefon: Mob.: 48605114

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Sondre Jørgensen

Dato utkjørt: 15.01.26 Side 2 av 2

|                              |            |                          |
|------------------------------|------------|--------------------------|
| Byggesen Borettslag          | V³ r ref.: | 85/38                    |
| Seljebergan 15               | Type:      | Borettslag frittst³ ende |
| 9300 FINNSNES                | Eiere:     | Frode Wiggen             |
| Organisasjonsnr: 884 694 582 |            |                          |

### 4: Styrskilte opplysninger

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. 15.01.2026

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

### 6: Ligning - 2024

|               |       |           |         |                  |     |
|---------------|-------|-----------|---------|------------------|-----|
| Annen formue: | 5 718 | Gjeld:    | 370 527 | Andre inntekter: | 377 |
|               |       | Utgifter: | 6 116   |                  |     |

### 7: P³lydende

|            |     |                       |
|------------|-----|-----------------------|
| P³lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: |
| Andelsnr:  | 38  | 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

|                    |                    |                   |              |
|--------------------|--------------------|-------------------|--------------|
| Ferdigstilt:       | 15.03.2003         | SSBnr:            | H0403        |
| Etasje:            | 4                  | Oppvarmingstype:  | Uspesifisert |
| Heis:              | Ja                 | BRA               | 80           |
| Parkeringstype:    | Parkeringsplass () |                   |              |
| System³ s:         | Nei                | Antall rom:       | 3            |
| Husdyrhold:        | Se husordensregler | Oppr. antall rom: | 3            |
| Livsl³ p standard: | Nei                | Kategori:         | Kategori 8   |
| 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 gårdsplass 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) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, 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 pantessikkerhet

### 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 pantessikkerhet

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

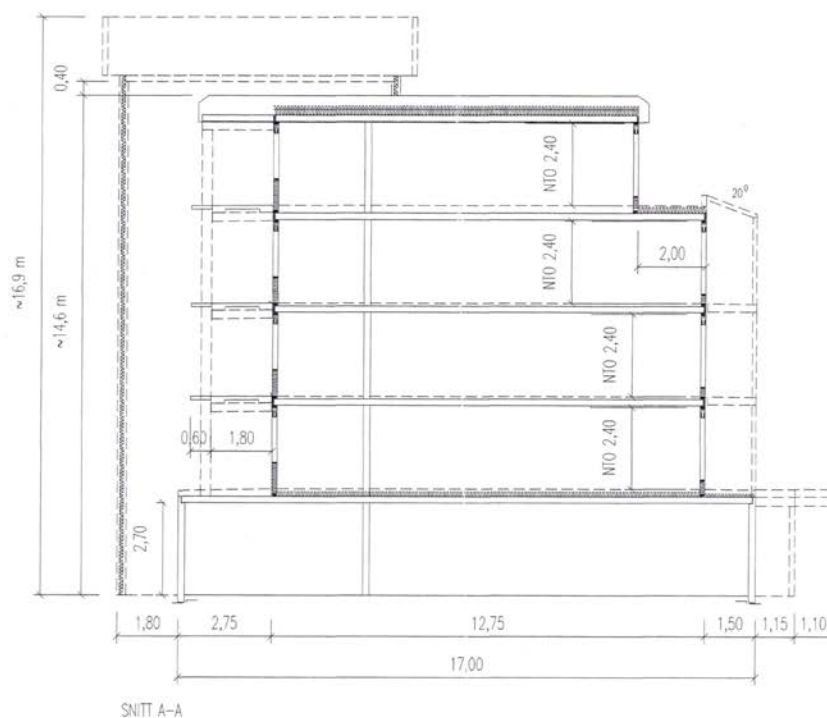
  
Lars Helge

møteleder

  
Liv Haldis







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

REV: 17.04.02 FD  
REV: 05.02.02 FD

DATO: 08.01.02  
SIGN: F. DAAE  
MÅL: 1:100

BYGG I NORD PROSJEKT AS

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

Snitt A-A  
BYÅSEN BORETTSLAG - Finnsnes

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

Prosj.nr.

01902

Tegn.nr.

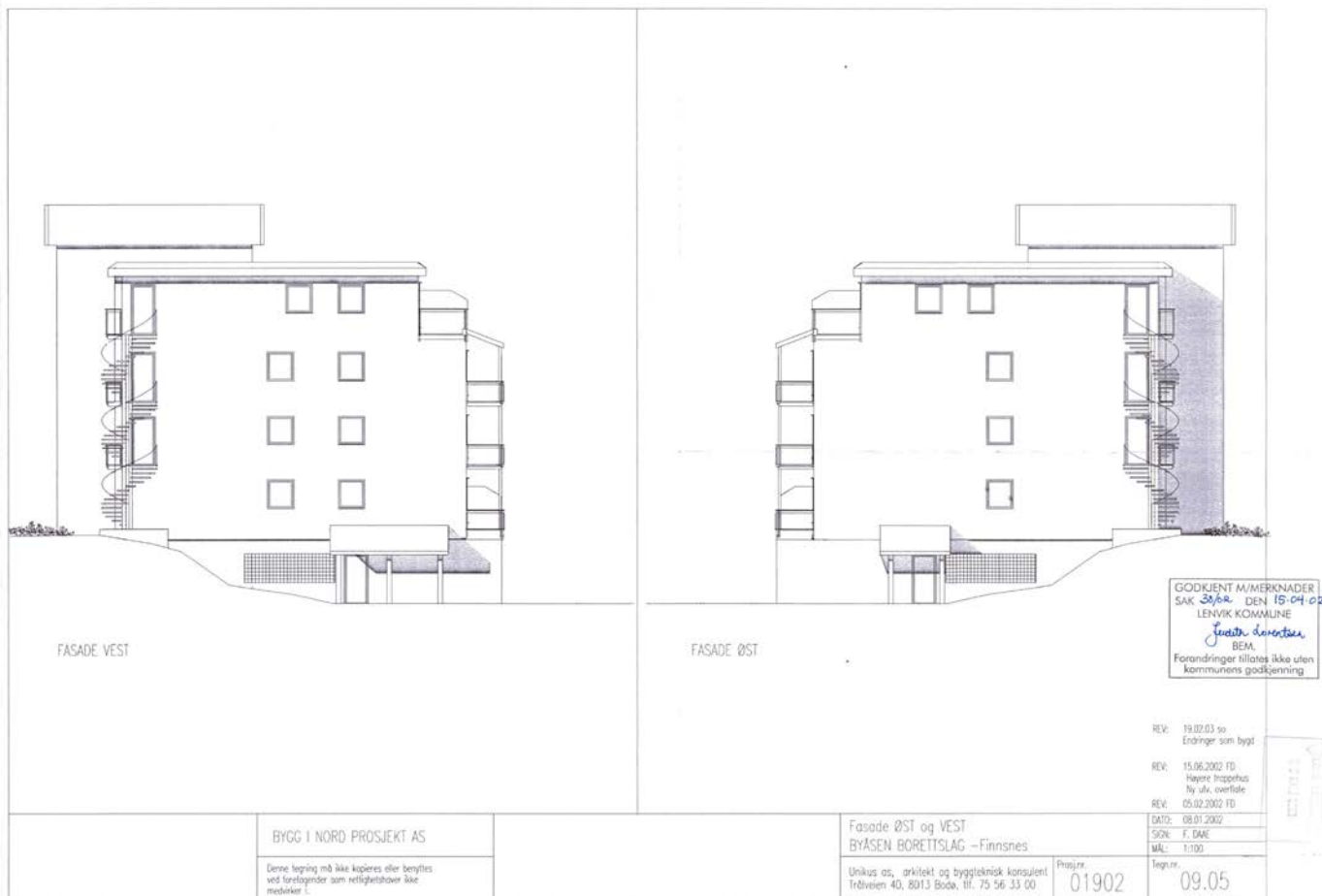
09.03

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

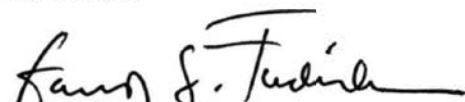


MERKNADER:

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



Adresse

**Seljebergan 15, 9300 FINNSNES**

Dato for energimerking

**29.01.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-252291**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**19650839**

Gårdsnummer

**45**

Bruksnummer

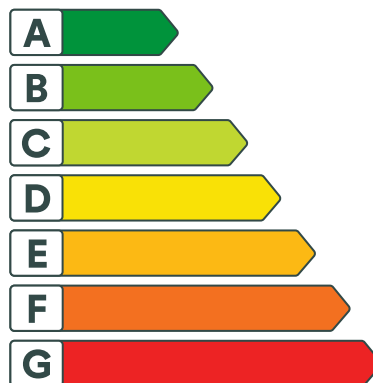
**412**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0403**



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**2004**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**76,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**76,0 m²**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**134,61 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**178,31 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**13 552 kWh**



## 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://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:** Kristina Aastrøm

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre