



aktiv.

Nygårdsplatået 10A, 9300 FINNSNES

**Velholdt leilighet med tilhørende
garasje i attraktivt og
barnevennlig boligfelt sentralt på
Finnsnes - lave bokostnader**



Fagansvarlig

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 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 100 780,-
Total ink omk.: Kr 3 600 780,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Carina Isabell Andreassen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 75/75 kvm
Tomtstr.: 989.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 1193
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1901260019

Velholdt leilighet med tilhørende garasje i attraktivt og barnevennlig boligfelt sentralt på

Velholdt leilighet i firemannsbolig med en fantastisk utsikt og gode solforhold. Området oppleves som svært barnevennlig med lite trafikk og gangavstand til lekeplass og barnehage. Umiddelbar nærhet til utmark og fine turmål med tråkka sti. Kort vei til skole og Finnsnes sentrum med alt av butikker.

Leiligheten har praktisk romløsning med blant annet to soverom av god størrelse og åpen løsning mellom stue og kjøkken. Gjennomgående tidsriktige materialer og fargevalg, samt downlights i stue og på kjøkken. Stuen har store vindusflater som gir naturlig lysinnslipp og utgang til solrik veranda. God plass til spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet og sofagruppe i stue. Parkering og ekstra lagringsplass i dobbelgarasje som deles med nabo.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 13 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, bod og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

989.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Skrånende eiendom som er felles for seksjonen, bebygd med firemannsbolig og to dobbeltgarasjer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og barnevennlig område med utsikt mot Gisundet med skipsleia, Senja og Gisundbrua, samt gode solforhold. Området oppleves som veletablert med lite trafikk, og har gangavstand til barnehage, lekeplass, skole, butikk og Finnsnes sentrum med alt av bymessige fasiliteter. Naturstier like ved som kan benyttes like godt sommer som vinter, samt gangavstand til Finnsnes stadion.

Adkomst

Privat felles adkomst fra kommunal vei.

Bygningssakkyndig

Bratakst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunnen er ukjent. Fundamenteringen er utført med betongfundamenter på ukjent byggegrunn. Etasjeskillet mot grunn har en ukjent utførelse. Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av fabrikkproduserte sperrer som danner et saltak med et diffusjonsåpent undertak. Taktekkingen er utført med steinbelagte stålplater. Renner, nedløpsrør og annet utstyr på taket er laget av metall. Bygningen har malte trevinduer med tolags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører.

Det er en altan med adkomst fra stuen. Ved inngangspartiet er det en veranda og en trappekonstruksjon. Både verandaen og trappen har dekke og bærende konstruksjoner av impregneret trevirke, med rekkverk av malt treverk. Trappevangene hviler på terrenget.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra bakkenivå med drone. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet. 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 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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takstige, pipebeslag og luftelyre på taket er ikke vurdert på grunn av snø.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er påvist tynnslitt overflatebehandling på kledningen på røstveggen og på vindskibord. Dette skyldes slitasje fra værpåkjenninger og manglende vedlikehold.

Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gjennomføringer til pipe og lufterledning til kloakk er ikke tett rundt dampspærren, noe som kan gi luftlekkasjer og fukttransport inn i konstruksjonen.

Gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre til kloakkledningen er utette, noe som kan gi vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktmerker og svertesopp på gipsplate i brannskillet og på sperre inntil brannskillet. Dette kan skyldes vanninntrenging eller kondens i området. Fuktmåling på ca. 22 vektprosent i treverket er forhøyet og gir grunnlag for soppvekst. Kaldloftet var ikke tilgjengelig for en helhetlig kontroll på grunn av lagring av utstyr og innbo. Dette begrenser muligheten til å vurdere hele loftsarealet, inkludert lufting, isolasjon, dampsperre og eventuelle spor etter fukt eller skadedyr. Kontrollen er derfor kun basert på de delene som var synlige og tilgjengelige.

- Utvendig > Vinduer

Det påvist tynnslett overflatebehandling på karmer og utvendig listing, noe som gir redusert beskyttelse av treverket mot fuktpåvirkning. Dette kan skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

- Utvendig > Dører

Det er påvist tynnslett overflatebehandling på karmer og utvendig listing, noe som gir redusert beskyttelse av treverket mot fuktpåvirkning. Dette kan skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

- Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist fuktskader i nedre kant av døren til badet som kan skyldes fuktbelastning fra badet.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Baderomsplatene er ikke tilstrekkelig fuget i underkant mot bunnlist i våt sone. Ved at fugen

mangler er det ikke mulig å få tett overgang mellom sokkelflis og veggen.

Hjørnelister går forbi baderomsplatene i underkant. Hjørnelistene skal flukte med underkanten av platene for å sikre en tett overgang med fugemasse.

Det er fra kaldloft registrert fuktskjolder på baksiden av himlingsplatene på grunn av ventilasjonskanalen til avtrekksviften. Etter vår befaring er årsaken til fukten forsøkt utbedret.

- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskrift på byggetidspunktet. Fallforholdet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

Mykfugene mellom gulvflis og sokkelflis har sprukket opp, og det mangler fuger mellom sokkelflis og bunnlist.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstank er over 15 år.

Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra varmtvannstanken. Dette medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved inspeksjon av sluk er det påvist at slukmansjett utenfor klemring ikke er påført med membran. Dette medfører at overgangen mellom gulvets tettesjikt og sluk ikke er tett

Rørgjennomføringer under servant og ved siden av dusjkabinettet er ikke tett.

Det mangler fuge mellom bunnlist og baderomsplate i våt sone.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Sprekk i silikonfuge ved gulv bak dusj og ved toalett da jeg overtok bolig. Ikke utsatt for vann i sprekkene pga dusjkabinett med avløp rett i sluk. Ikke vært vann på gulv over sluk. Tilstandsrapport fra 2023 beskriver mindre fall mot sluk enn det skal være, tettesjikt/membran rundt sluk som ikke er fagmessig utført, riss/sprekk i fuger. Har vært utett overgang fra slange til takvifte på bad. Usikker hvor mye damplekasje til loft.

- Byttet slange til vifte på bad, montert muffe med pakning, tettet mot vifte. Tettet plast rundt vifte. Tettet mellom viftekanal og undertak. Gjort i 2026 av Emil Olsen Elektro.

- Lagt ny silikonfuge. Gjort i 2025 av ufaglært.

- Montert stoppekran for utekran, montert i innvendig bod i leilighet D. Gjort i 2025 av Svendsen rør.

- Skiftet takspotter i stue og kjøkken, montert spotskinne på kjøkken. Styret med Plejd lysstyring i app i tillegg til lysbrytere. Gjort i 2023 av Emil Olsen Elektro.

- Montert ny el-tilkobling til vvb. Gjort i 2026 av Emil Olsen Elektro.

- Consult eiendom har varslet om planlagt byggevirkksomhet i området.

- Før selger overtok ble det lagt nytt gulv i kjøkken, stue og gang. Under kjøkkeninnredning ligger enda gammelt gulv, dette skjules av sokkellist. Gjort etter vannskade.

- Trapp beiset i 2024, terrasse beiset i 2025. Gjort av ufaglært.

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder vindfang, gang, bad, stue, kjøkken, bod/walk-in og to soverom. Parkering og oppbevaringsplass i dobbelgarasje.

Standard

Leiligheten ligger i andre etasje i en firemannsbolig fra 2010, med praktisk planløsning som blant annet inneholder to soverom og stue med åpen løsning mot kjøkken.

Leiligheten oppleves som godt velholdt med tidsmessige materialer og fargevalg, downlights i stue/kjøkken fra 2023. Stuen har store vindusflater som gir en lys og luftig romfølelse, fra stuen er det også utgang til solrik veranda. Hovedsoverommet er av god størrelse og har inngang til praktisk bod/walk-in. Veranda og inngangsparti er beiset i 2025 og 2024.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. I innredningen er det avsatt plass til hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har flislagt gulv med varmekabler som varmekilde. På veggene er det baderomsplater og i taket er det himlingsplater. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, innredning med servant og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via mekanisk avtrekk. Slange til vifte på bad er byttet i 2026.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Seksjonen er tilkoblet fiber fra Signal/Altibox.

Parkering

Parkering i garasje samt fremfor egen garasjeport, samt felles gjesteparkering.

Radonmåling

Det er ikke gjennomført radonmåling i forbindelse med salget.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler på badet, ellers elektrisk oppvarming med panelovner.

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 500 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 87.500,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 260,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 11.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 17 392 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt, feiing, renovasjon, avløp og vann.

Formuesverdi primærbolig

Kr 678 692 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 714 769 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Eierbrøk

80/316

Felleskostnader inkluderer

Internett/TV fra Signal, utvendig forsikring og forsikring garasje, samt brøyting.

Sameiet opplyser at garasje til leilighet C og D er malt sommer 2025, mens garasje til leilighet A og B planlegges malt sommer 2026. Firemannsboligen er malt i 2021.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Nygårdsplatået 10

Organisasjonsnummer

914598079

Om sameiet

Sameiet Nygårdsplatået 10 ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 14.01.2011 og består av fire boligseksjoner.

Sameiet har vedtekter vedtatt i årsmøte den 31.10.2021 i medhold av lov om eierseksjoner.

Sameiet har husordensregler som er sist revidert på årsmøtet 31.10.2021.

Sameiet opplyser at de har følgende felles utstyr: gressklipper kjøpt 2025,

gresstrimmer, snøfres, rive, hekksaks, trappestige.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 1193, seksjonsnummer 1 i Senja kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5530/44/1193/1:

19.02.1949 - Dokumentnr: 400169 - Rettighet

Rettighetshaver: Senja Kommune

Org.nr: 921 369 417

LEIEAVTALE

Gjelder Finnsnes Vannverk

Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:1193

Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1979 - Dokumentnr: 1870 - Rettighet

Rettighetshaver: Senja Kommune

Org.nr: 921 369 417

LEIEAVTALE

FINNSNES VANNVERK AL

Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:1193

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2011 - Dokumentnr: 32808 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 80/316

01.01.2020 - Dokumentnr: 1335057 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1931 Gnr:44 Bnr:1193 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 858777 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:44 Bnr:1193 Snr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 07.07.2008. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det foreligger ferdigattest datert 21.12.2010. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.2010.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Området er i hovedsak satt av til boligbebyggelse samt friområde og lekeplass, og er regulert i sentrumsplanen Finnsnes hvor det er avsatt 985m² til boligbebyggelse og 4m² til gang-/sykkelveg.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter. Styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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, 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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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. 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr. 39.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 45.159,-. Totalt kr. 85.059,-. 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
Fagansvarlig
kristina.aastrom@aktiv.no
Tlf: 915 34 351

Ansvarlig megler bistås av

Kristina Aastrøm
Fagansvarlig
kristina.aastrom@aktiv.no
Tlf: 915 34 351

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479
Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

30.03.2026







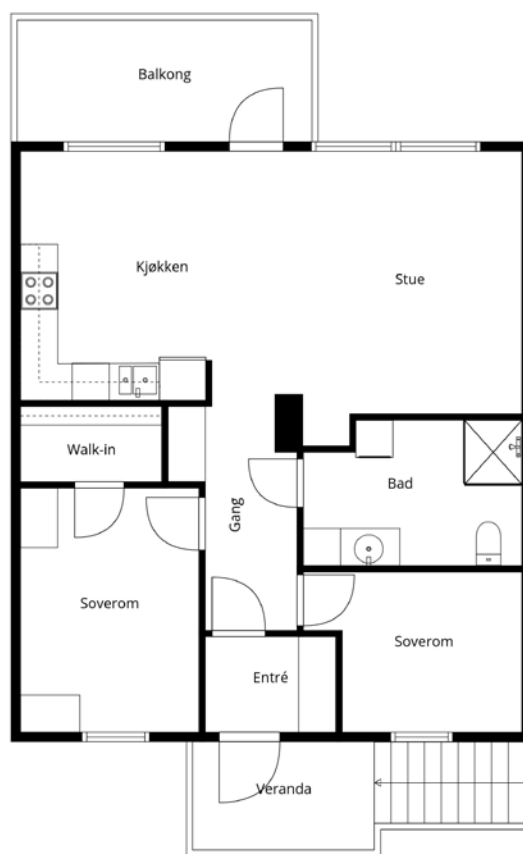












Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nygårdsplatået 10A, 9300 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 44, bnr. 1193, snr. 1

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20060-2082

Eiendomsverdi ref nr: BT3224

Autorisert foretak: BRATAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Killie 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, hvor du enkelt kan få en nøyaktig pris på ditt oppdrag og gjøre bestillinger når det passer deg - 24 timer i døgnet.



Medansvarlig

Fredrik Tollefsen

Fredrik Tollefsen
Uavhengig Takstingeniør
fredrik@bratakst.no
907 93 574

Rapportansvarlig

Anders Killie Solli

Anders Killie Solli
Uavhengig Takstingeniør
anders@bratakst.no
930 50 271



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: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen består av fabrikkproduserte sperrer som saltak med diffusjonsåpent undertak.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan med adkomst fra stuen.
Veranda og trappekonstruksjon ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Boligen har en toløps elementpipe uten at det er tilknyttet ildsted til seksjonens pipeløp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin.
Rommet har elektriske varmekabler.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Vannfordelerskap med stoppekran er plassert på badet og er besiktiget.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon.
Sikringsskap er plassert i boden og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Eiendommen ligger i skrående terreng.

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 forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

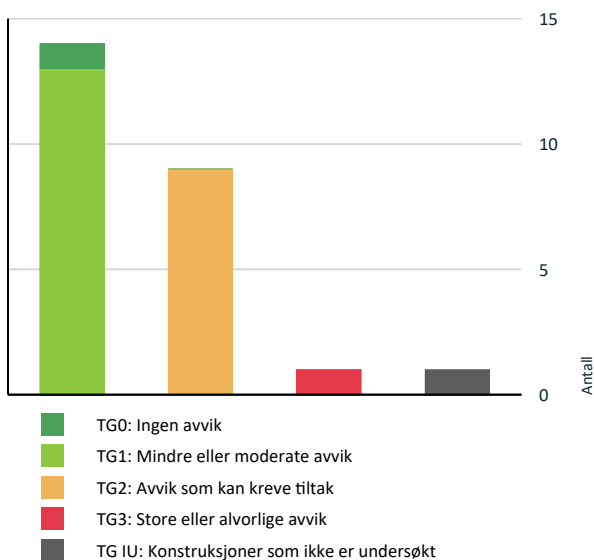
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ferdigattesten er gitt for hele sameiet. Våre vurderinger av tegninger og brukstillatelser gjelder kun denne eierseksjonen.

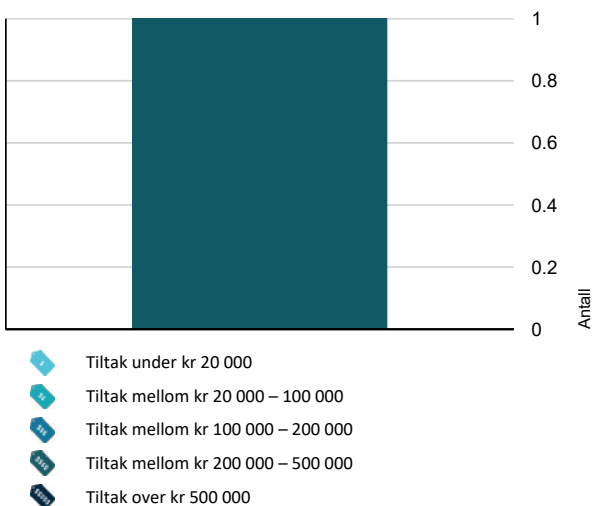
Sammendrag av boligens tilstand

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 takstingenør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av REKVIRENT å utarbeide en tilstandsrapport for bolig

med verditakst Nygårdsplatået 10A. 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. Det er takstfullmektig Fredrik Tollefsen som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Videre vil beskrivelser og vurderinger av andre bygg som ikke er beregnet for helårs beboelse ikke bli tatt med, dette gjelder også lovligg. 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, regn og 3°C på befaringdagen. 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. Hjemmelshaver var ikke til stede ved befaringen. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralkartmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene.

Det er viktig å merke seg at takstingeniøren ikke har hatt mulighet til å besiktige taket fra nært hold, men kun fra bakkenivå med drone. Dette skyldes begrensninger i tilgjengelighet og sikkerhet.

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 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 og verdi. Dette vil bidra til en mer trygghet 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

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

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved inspeksjon av sluk er det påvist at slukmansjett utenfor klemring ikke er påført med membran. Dette medfører at overgangen mellom gulvets tettesjikt og sluk ikke er tett.

Rørgjennomføringer under servant og ved siden av dusjkabinettet er ikke tett.

Det mangler fuge mellom bunnlist og baderomsplate i våt sone.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takstige, pipebeslag og luftelyre på taket er ikke vurdert på grunn av snø.

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

Det er avvik:

Det er påvist tynnslett overflatebehandling på kledningen på røstveggen og på vindskibord. Dette skyldes slitasje fra værpåkjenninger og manglende vedlikehold.

Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gjennomføringer til pipe og lufterledning til kloakk er ikke tett rundt dampspærren, noe som kan gi luftlekkasjer og fukttransport inn i konstruksjonen.

Gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre til kloakkledningen er utette, noe som kan gi vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktmerker og svertesopp på gipsplate i brannskillet og på sperre inntil brannskillet. Dette kan skyldes vanninntrenging eller kondens i området. Fuktmåling på ca. 22 vektprosent i treverket er forhøyet og gir grunnlag for soppvekst.

Kaldloftet var ikke tilgjengelig for en helhetlig kontroll på grunn av lagring av utstyr og innbo. Dette begrenser muligheten til å vurdere hele loftsarealet, inkludert lufting, isolasjon, dampspærre og eventuelle spor etter fukt eller skadedyr. Kontrollen er derfor kun basert på de delene som var synlige og tilgjengelige.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist tynnslett overflatebehandling på karmen og utvendig listing, noe som gir redusert beskyttelse av treverket mot fuktpåvirkning. Dette kan skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist tynnslett overflatebehandling på karmen og utvendig listing, noe som gir redusert beskyttelse av treverket mot fuktpåvirkning. Dette kan skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i nedre kant av døren til badet som kan skyldes fuktbelastning fra badet

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

Det er avvik:

Varmtvannstank er over 15 år.

Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra varmtvannstanken. Dette medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Baderomsplatene er ikke tilstrekkelig fuget i underkant mot bunnlist i våt sone. Ved at fugen mangler er det ikke mulig å få tett overgang mellom sokkelflis og veggen. Hjørnelister går forbi baderomsplatene i underkant. Hjørnelistene skal flukte med underkanten av platene for å sikre en tett overgang med fugemasse.

Det er fra kaldloft registrert fuktskjolder på baksiden av himlingsplatene på grunn av ventilasjonskanalen til avtrekksviften. Etter vår befaring er årsaken til fukten forsøkt utbedret.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskrift på byggetidspunktet. Fallforholdet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

Mykfugene mellom gulvflis og sokkelflis har sprukket opp, og det mangler fuger mellom sokkelflis og bunnlist.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Det er ikke montert håndløper på utvendig trapp.

Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et ras- eller skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2010

Kommentar

Boligen er oppført i perioden 2008–2010 og ferdigstilt i 2010. Byggetillatelse ble gitt høst 2008, og igangsettelsestillatelse ble gitt 19.09.2008. Dette innebærer at boligen er prosjektert og oppført etter byggt teknisk forskrift TEK97. Når det i rapporten henvises til materialenes alder, gjelder dette materialer som er benyttet i byggeperioden. Det er viktig for kjøper å være oppmerksom på at det skjedde betydelige endringer i byggt teknisk forskrift da TEK10 trådte i kraft. TEK10 innførte blant annet strengere krav til energieffektivitet, redusert varmetap og bedre tetthet i bygninger.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2024 Vedlikehold. Eier opplyser at trappen og altanen er beiset i 2024 og 2025.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Tekkingen var ikke mulig å inspisere på grunn av snødekket overflate. Vurderingen av tekkingen er utelukkende basert på alder og forventet levetid på taktekkinger av denne type. Det anbefales at tekkingen inspiseres når den er snøfri for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takstige, pipebeslag og luftelyre på taket er ikke vurdert på grunn av snø.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mangelfull bortledning av vann fra taknedløp bør utbedres for å redusere risiko for fukt mot grunnmur og påfølgende skader over tid.

Takstige, pipebeslag og luftelyre bør vurderes når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller avvik. Konsekvensen av manglende vurdering er at skader eller feil kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



Takrennenedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist tynnslikt overflatebehandling på kledningen på røstveggen og på vindskibord. Dette skyldes slitasje fra værpåkjenninger og manglende vedlikehold.

Det er ikke montert musbånd på fasader. Når det mangler musebånd bak kledningen, kan mus og gnagere få tilgang til boligen og da spesielt kaldt loft og skjulte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket med tynnslikt overflatebehandling kan føre til at treverket tar opp fukt og svekkes, noe som gir økt risiko for fuktskader. Det anbefales å forbedre overflatebehandlingen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot værpåvirkning.

Manglende musebånd øker risikoen for at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningsdeler. Det anbefales å montere musebånd langs hele fasaden for å hindre adgang for skadedyr.

Tilstandsrapport



Eksempel på tynnslett overflatebehandling.



Eksempel på manglende musesperre.



Værslitt overflatebehandling på vindslibord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av fabrikkproduserte sperrer som saltak med diffusjonsåpent undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gjennomføringer til pipe og lufterledning til kloakk er ikke tett rundt dampspærren, noe som kan gi luftlekkasjer og fukttransport inn i konstruksjonen.

Gjennomføringer i undertaket ved pipe og luftelyre til kloakkledningen er utette, noe som kan gi vanninntrenging til takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktmerker og svertesopp på gipsplate i brannskillet og på sperre inntil brannskillet. Dette kan skyldes vanninntrenging eller kondens i området. Fuktmåling på ca. 22 vektprosent i treverket er forhøyet og gir grunnlag for soppvekst.

Kaldloftet var ikke tilgjengelig for en helhetlig kontroll på grunn av lagring av utstyr og innbo. Dette begrenser muligheten til å vurdere hele loftsarealet, inkludert lufting, isolasjon, dampsperre og eventuelle spor etter fukt eller skadedyr. Kontrollen er derfor kun basert på de delene som var synlige og tilgjengelige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter i dampspærren kan gi varmetap og økt risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å tette gjennomføringene og samtidig kontrollere nærliggende konstruksjon for å avklare om det er tegn til fukt eller skjulte skader.

Utette gjennomføringer i undertaket kan gi fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Det anbefales å utbedre tettingen rundt gjennomføringene for å unngå skader.

Fuktmerker, svertesopp og forhøyet fuktnivå kan over tid føre til råteskader og svekkelser i konstruksjonen. Dette kan føre til redusert branntetthet i brannskillet dersom materialet brytes ned. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avklare fuktkilde og omfang i skjulte deler av konstruksjonen. Det anbefales å utbedre årsaken for så å tørke ned konstruksjonen slik at fuktnivået kommer ned på et normalt nivå.

Begrenset kontroll av kaldloftet på grunn av lagring av utstyr gjør at skjulte skader og forhold kan stå uoppdaget og utvikle seg over tid. Ytterligere undersøkelser anbefales når loftet er tomt, for å avklare om det finnes eventuelle skader eller avvik i områder som ikke lot seg inspisere.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i sperre ved brannskillet. Det er påvist svertesopp på sperre og fuktskjolder på gipsen.

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det påvist tynnslikt overflatebehandling på karmen og utvendig listing, noe som gir redusert beskyttelse av treverket mot fuktpåvirkning. Dette kan skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tynnslikt overflatebehandling på karmen og lister bør utbedres med ny overflatebehandling for å hindre fuktoptak i treverket, og redusere risiko for råteskader over tid.



Tynnslikt overflatebehandling på utvendige lister.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist tynnslikt overflatebehandling på karmen og utvendig listing, noe som gir redusert beskyttelse av treverket mot fuktpåvirkning. Dette kan skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tynnslikt overflatebehandling på karmen og lister bør utbedres med ny overflatebehandling for å hindre fuktoptak og redusere risikoen for råteskader over tid.

Tilstandsrapport



Overflatebehandling på utvendige lister.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan med adkomst fra stuen. Verandaen har dekke og bærende konstruksjoner av impregnert trevirke. Rekkverket er av malt trekvalitet.

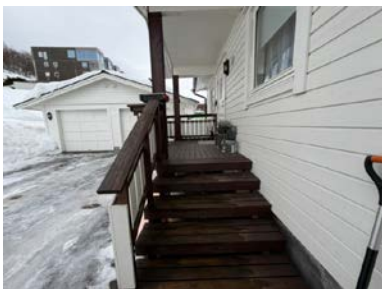
TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Veranda og trappekonstruksjon ved inngangsparti.

Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av malt treverk.

Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med betongfundamenter. Trappevangene hviler på terrenget.



Oversiktsbilde trappekonstruksjon.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Jeg har ingen dokumentasjon på utførelsen av etasjeskillet.

Det er målt høydeforskjeller i stue/kjøkken og i gangen. Målingene viser at det er ca. 11 mm høydeforskjell i stue/kjøkken og ca. 9 mm i gangen.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har en toløps elementpipe uten at det er tilknyttet ildsted til seksjonens pipeløp. Dersom det skal installeres ildsted, må forhold knyttet til pipen og avstander til brennbart materiale på ildstedet vurderes.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskader i nedre kant av døren til badet som kan skyldes fuktbelastning fra badet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader i nedre kant av baddøren kan gi videre oppsvelling av dørbladet. Det anbefales å utbedre dørbladet for å hindre videre forringelse.



Fuktskader i nedkant av døren tilbadet.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder WC, dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsplatene er ikke tilstrekkelig fuget i underkant mot bunnlist i våt sone. Ved at fugen mangler er det ikke mulig å få tett overgang mellom sokkelflis og vegg.

Hjørnelister går forbi baderomsplatene i underkant. Hjørnelistene skal flukte med underkanten av platene for å sikre en tett overgang med fugemasse.

Det er fra kaldloft registrert fuktskjolder på baksiden av himlingsplatene på grunn av ventilasjonskanalen til avtrekksviften. Etter vår befaring er årsaken til fukten forsøkt utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig fugging i underkant av baderomsplatene mot bunnlist for å sikre en tett overgang, og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Veggene må ikke utsettes for vann før fugene er utbedret.

Hjørnelister bør tilpasses slik at de flukter med underkant av baderomsplatene for å sikre en tett overgang og forhindre inntrenging av fukt.



Det mangler fuge i underkant av baderomsplater og hjørnelister er ikke montert etter monteringsanvisning. Eksempel på rett utførelse av fuge og hjørnelister.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 17 mm fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskrift på byggetidspunktet. Fallforholdet utenfor dusjsonen er tilnærmet flatt.

Mykfugene mellom gulvflis og sokkelflis har sprukket opp, og det mangler fuger mellom sokkelflis og bunnlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling på gulvet, at vann ikke ledes effektivt til sluk, samt fare for at vann kan strømme til tilstøtende rom og redusert sklisikkerhet. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sprekker og manglende mykfuger må utbedres for å sikre en tett overgang mellom gulv og vegg.

ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse på gulvet, samt baderomsplater på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ved inspeksjon av sluk er det påvist at slukmansjett utenfor klemring ikke er påført med membran. Dette medfører at overgangen mellom gulvets tettesjikt og sluk ikke er tett.

Rørgjennomføringer under servant og ved siden av dusjkabinettet er ikke tett.

Det mangler fuge mellom bunnlist og baderomsplate i våt sone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Siden mer en halvparten av forventet levetid på smøremembranen er passert er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom gulvet og gi fuktskader.

Avviket med slukmansjetten medfører at den blir stående å trekke vann, dette gjør at overgangen mellom gulvets tettesjikt og sluk ikke er tett. Om mansjetten trekker vann og overgangen ikke er tett, kan det oppstå lekkasje til underliggende konstruksjon med risiko for fuktskader. Det må gjøres ytterligere undersøkelser angående hvilken type mansjett som er benyttet.

Rørgjennomføringer under servant og ved siden av dusjkabinettet må tettes for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på tilstøtende konstruksjoner.

Det må fuges mellom bunnlist og baderomsplate i våt sone for å redusere risikoen for vanninntrengning til tilstøtende konstruksjoner og fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eksempel på utett rørgjennomføring.



Smøremembran mangler på slukmansjetten.



Utette overganger mellom lister og baderomsplater.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk som føres over tak.

ETASJE > BAD

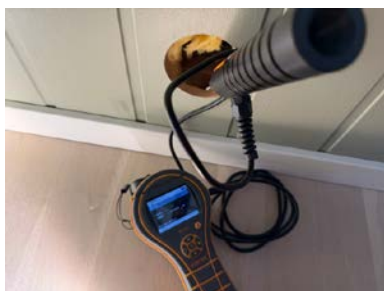
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble ikke registrert. Våre fuktmålere angir ikke fuktverdier lavere enn 6vektprosent.

Årstall: 2026

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



Fuktmåling.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.



Oversiktsbilde kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Vannfordelerskap med stoppekran er plassert på badet og er besiktiget.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk, periodevis, avtrekk på kjøkken og våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i boden.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstank er over 15 år.

Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av lekkasjevann fra varmtvannstanken. Dette medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist at varmtvannstanken er over 15 år, som medfører at forventet gjenværende restlevetid er usikkert. Det anbefales å være oppmerksom på tegn til svikt og ha en plan for utskifting dersom det oppstår funksjonssvikt.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre lekkasjevann fra varmtvannstanken. Konsekvensen av manglende tiltak er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som kan føre til omfattende fuktskader på bygningsdeler og økte utbedringskostnader.

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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon. Sikringsskap er plassert i boden og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter. Brukerveiledning for jordfeilbryter og kursfortegnelse foreligger.

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)?

Tilstandsrapport

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.

2010

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringen gjelder følgende arbeider:

Stue; Byttet ut eksisterende spotter i tak med 7stk nye SG ECO led, styrt over Plejd bryter og app.

Kjøkken; Byttet ut eksisterende spotter i tak med 3stk nye SG ECO led.

Byttet taklampe med ny SG skinne med 2stk SG Zip tube micro, og et nedhengadapter for hengelampe(lampe levert av kunde), styrt av Plejd bryter og app.

Varmtvannstank; Fjernet stikk til vvb og montert bryter med strekkavlaster

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde sikringsskap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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, brann tekniske forhold, rømningsveier, brannceller og elektrisk anlegg vurdert på et overordnet nivå. I tillegg er det sett på forhold som forstøtningsmurer samt eventuell flom- og rasfare. Eventuelle avvik er beskrevet med forklaring av konsekvens, uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke montert håndløper på utvendig trapp.

Rekkverket på altanene er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et ras- eller skredutsatt område i henhold til kommunedelplan/NVE.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/75 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Gang, 2 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 2 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Leiligheten i Nygårdsplatået 10 er beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Nygårdsplatået på Finnsnes. Området er preget av småhusbebyggelse og lavblokker, med gode sol- og utsiktsforhold mot omkringliggende landskap og bebyggelse. Beliggenheten oppfattes som rolig og tilbaketrukket, samtidig som det er kort avstand til Finnsnes sentrum med handel, service, skole og kollektivtilbud. Nygårdsplatået er generelt ansett som et etterspurt boligområde, særlig for kjøpere som ønsker praktiske leiligheter i oversiktlige bomiljøer.

Leiligheten er oppført i 2010 og inngår i en korsdelt firemannsbolig med felles tomt og garasjeanlegg. Bygningen er prosjektert og oppført etter byggt teknisk forskrift TEK97 med senere revisjoner, og ikke etter TEK10. Dette innebærer at boligen ikke tilfredsstiller dagens krav til blant annet energieffektivitet og tetthet, men er vurdert opp mot regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet. Leiligheten har en funksjonell planløsning med to soverom, bad, stue og kjøkken, samt enkel adkomst fra terrengnivå. Dette gir god tilgjengelighet og gjør boligen anvendelig for både unge kjøpere, eldre og mindre husholdninger. Leiligheten disponerer garasjeplass i felles dobbelgarasje, noe som vurderes som et positivt tillegg i dette markedet.

Tilstandsrapporten viser at boligen i hovedsak har normal standard sett i forhold til alder og byggetidspunkt, men med enkelte vesentlige avvik som må påregnes å ha betydning for kjøpers vurdering.

Sameiet fremstår som lite og oversiktlig, med fire seksjoner og en enkel organisering. Det foreligger husregler og ordninger for felles vedlikehold og utstyr, og økonomien vurderes som oversiktlig uten indikasjoner på vesentlige fremtidige kostnadsdrivende tiltak utover normalt vedlikehold. Slike forhold bidrar generelt til forutsigbarhet for kjøpere i denne typen bolig.

Når det gjelder markedet for leiligheter på Finnsnes, viser tilgjengelig statistikk for perioden 2023–2026 et relativt stabilt marked med jevn omsetning. For leiligheter er gjennomsnittlig omsetningshastighet om lag 75 dager, noe som indikerer et balansert marked uten tydelig kjøpers- eller selgers overtak. Det er registrert et relativt høyt transaksjonsvolum for leiligheter sammenlignet med andre boligtyper i området, noe som understøtter at leiligheter er en etterspurt boligform. Prisavvik mellom prisantydning og oppnådd salgspris er gjennomgående små, og mange boliger omsettes nær prisantydning, noe som indikerer realistisk prising og god markedstransparens.

Kvadratmeterpriser for leiligheter på Finnsnes varierer med byggeår, størrelse og beliggenhet, men statistikken viser at leiligheter oppført rundt 2009–2010 gjennomgående ligger i et øvre sjikt sammenlignet med eldre leiligheter, særlig når beliggenheten er god. Samtidig vil dokumenterte tekniske avvik, spesielt knyttet til våtrom, kunne gi utslag i form av lavere pris enn tilsvarende leiligheter uten slike forhold. Leiligheter med to soverom, enkel adkomst og garasje vurderes likevel som lett omsettelige, da de treffer et bredt kjøpersegment.

Samlet sett vurderes leiligheten i Nygårdsplatået 10 å ha en god og attraktiv beliggenhet i et velfungerende boligområde, med funksjonell planløsning og kvaliteter som er etterspurt i markedet. Samtidig trekker registrerte tekniske avvik, særlig på bad og i takkonstruksjon, noe ned i forhold til teknisk standard og forventet prisnivå. Markedssituasjonen for leiligheter på Finnsnes tilsier likevel at boligen vil være omsettelig innenfor normal tid, forutsatt at prisingen reflekterer både beliggenhet, standard og nødvendige fremtidige tiltak.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nygårdsplatået 23 ,9300 FINNSNES 71 m ² 2012 3 sov	03-03-2026	3 500 000	3 700 000		3 700 000	52 113
2 Nygårdsplatået 23 ,9300 FINNSNES 69 m ² 2012 2 sov	07-02-2023	3 200 000	3 250 000		3 250 000	47 101
3 Nygårdsplatået 23 ,9300 FINNSNES 71 m ² 2012 3 sov	19-05-2022	3 300 000	3 250 000		3 250 000	45 775
4 Nygårdsplatået 25 ,9300 FINNSNES 73 m ² 2007 2 sov	03-05-2023	3 200 000	3 050 000		3 050 000	41 781
5 Skolegata 18B ,9300 FINNSNES 75 m ² 1992 2 sov		2 900 000	3 150 000		3 150 000	39 375

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og gebyrer	Kr.	18 716
-------------------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 370 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

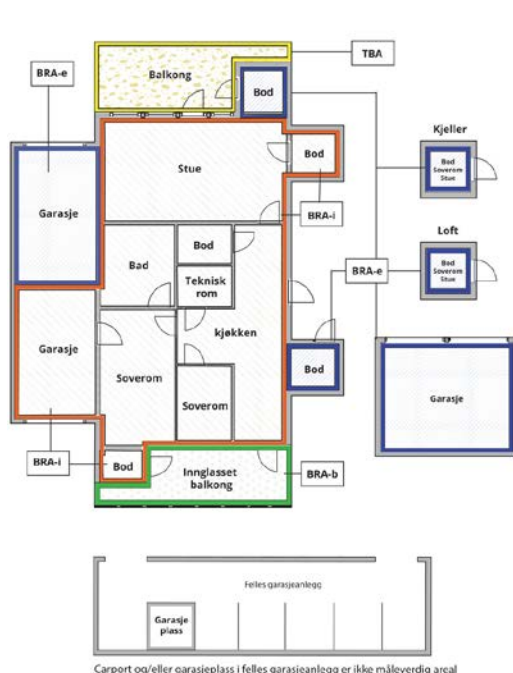
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	75			75	13
SUM	75				13
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ferdigattesten er gitt for hele sameiet. Våre vurderinger av tegninger og brukstillatelser gjelder kun denne eierseksjonen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

2026: Eier opplyser at viftekanal fra avtrekksviften på badet er byttet og at gjennomføringene gjennom undertak og damspærre er tettet.

2025: Eier opplyser at det er montert stoppekran for utekran da dette manglet. Denne stoppekranen er montert innvendig i bod til leilighet D.

2023: Eier opplyser at det er skiftet takspotter i stue og kjøkken og montert spotskinne på kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Fredrik Tollefsen	Takstingeniør
	Carina Isabell Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	1193		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Nygårdsplatået 10A							
Hjemmelshaver Andreassen Carina Isabell							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat felles adkomst fra kommunal vei.

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.

Om tomten

Eiendommen er bebygget med korsdelt firemannsbolig og to dobbeltgarasjer.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger husregler og ordninger for felles utstyr i sameiet som potensielle kjøpere bør gjøre seg kjent med.

Garasje

Leiligheten har tilhørende felles dobbelgarasje som deles med leilighet 10B. Garasjen ble ikke inspisert på befaringsdagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.03.2026		Gjennomgått	38	Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	30.03.2026	

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

Carina Isabell Andreassen

Boligen

Nygårdsplatået 10A

9300 Finnsnes

5530-44/1193/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Sprekk i silikonfuge ved gulv bak dusj og ved toalett da jeg overtok bolig. Ikke utsatt for vann i sprekkene pga dusjkabinett med avløp rett i sluk. Ikke vært vann på gulv over sluk. Tilstandsrapport fra 2023 beskriver mindre fall mot sluk enn det skal være, tettesjikt/membran rundt sluk som ikke er fagmessig utført, riss/sprekk i fuger.

Har vært utett overgang fra slange til takvifte på bad. Usikker hvor mye damplekkasje til loft.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Emil Olsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet slange til vifte bad, montert muffe med pakning, tettet mot vifte. Tettet plast rundt vifte. Tettet mellom vifte kanal og undertak.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny silikonfuge. Ikke utbedret de andre avvikene.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Svendsen rør

Beskrivelse av arbeidet: Montert stoppekran for utekran da dette manglet. Denne stoppekranen er montert innvendig i bod til leilighet D.

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

♦ Ja

Har vært utett overgang fra slange til takvifte på bad. Usikker hvor mye damplekkasje til loft.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Emil Olsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet slange til vifte bad, montert muffe med pakning, tett mot vifte. Tettet plast rundt vifte. Tettet mellom vifte kanal og undertak.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Emil Olsen elektro

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet takspotter i stue og kjøkken og montert spotskinne på kjøkken. Disse har Plejd lysstyring i app i tillegg til lysbrytere.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Emil Olsen Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny el-tilkobling til varmtvannstank som er etter dagens krav.

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?

♦ Ja

Consult eiendom har varslet om planlagt byggevirkksomhet i området.

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?



♦ Ja

Salgsrapport inkludert tilstandsrapport fra Bratakst, fra jeg kjøpte leilighet i 2023 fra Advokathuset Nord.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ukjent årstall. Før u.t overtok. Beskrevet i tilstandsrapport fra 2023. Vannskade på kjøkkengulv. Lagt nytt gulv i kjøkken, stue og gang, men ikke under kjøkkeninnredning. Der ligger det gamle gulvet. Dette er skjult bak sokkellist. Trapp beiset i 2024. Terasse beiset i 2025. Hus og garasje beiset før u.t overtok.

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



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

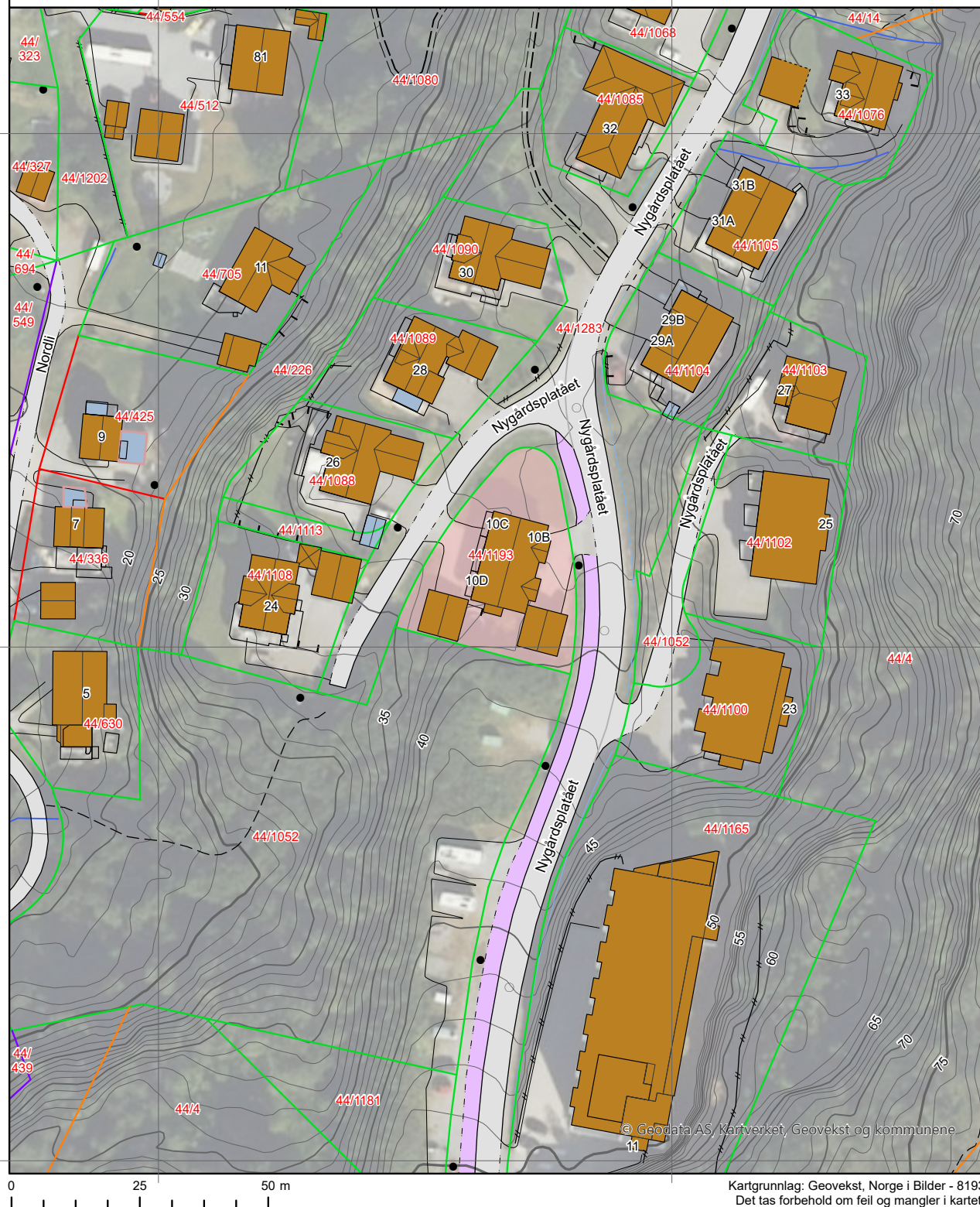
Kommune: 5530 Senja
Eiendom: 5530/44/1193/0/1

Eiendomsgrenser

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grens |
| — Skissenøyaktighet eller uvis | Teigdelelinj |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |



Dato: 2.3.2026



Kommune: 5530 Senja

Eiendom: 5530/44/1193/0/1

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

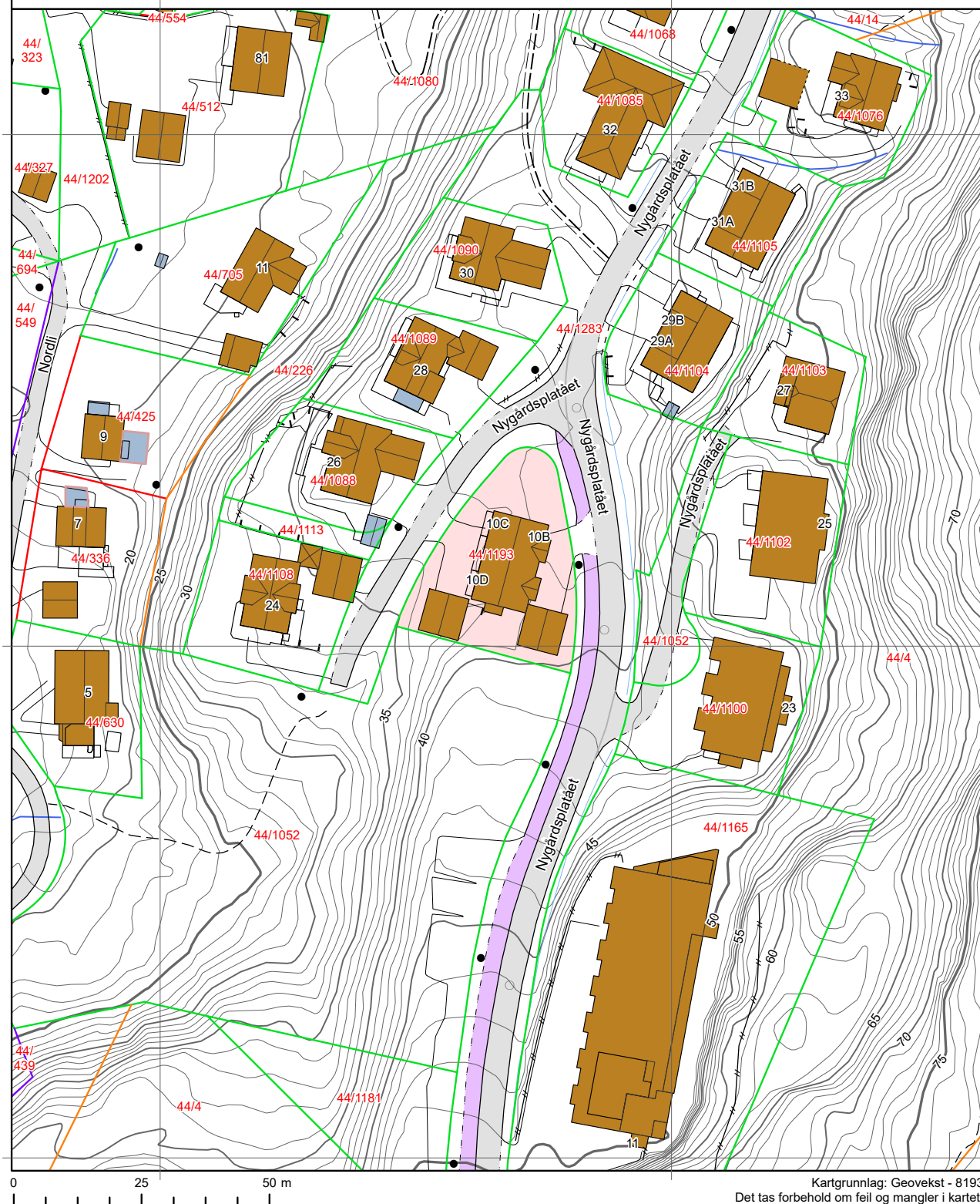
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 2.3.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 44, Bruksnr 1193, Seksjonsnr 1	Kommune:	5530 Senja
Adresse:		Grunnkrets:	302 Finnsnes
Veiadresse:	Nygårdsplatået 10 A, gatenr 1123	Valgkrets:	3 Finnsnes
(fra bruksenhet)	9300 Finnsnes	Kirkesogn:	11030101 Lenvik
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	8121 Finnsnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	14.01.2011	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	80/316
Arealkilde:				Areal felles tomt:	989,2 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5530/44/1193	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5530/44/1193/0/1	0,0
			Mottaker	5530/44/1193/0/2	0,0
			Mottaker	5530/44/1193/0/3	0,0
			Mottaker	5530/44/1193/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5530/44/1193	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5530/44/1193/0/1	0,0
			Mottaker	5530/44/1193/0/2	0,0
			Mottaker	5530/44/1193/0/3	0,0
			Mottaker	5530/44/1193/0/4	0,0
Seksjonering	Forretning:	21.12.2010	Etablert/Endret	5530/44/1193	0,0
	Matrikkelført:	05.01.2011	Etablert/Endret	5530/44/1193/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/1193/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/1193/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/1193/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nygårdsplatået 10 A	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	165,0	Rammetillatelse:	19.09.2008
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	296,0	Igangset.till.:	19.09.2008
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	21.12.2010
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	296,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4
Bygningsnr:	25991710			Antall etasjer:	2

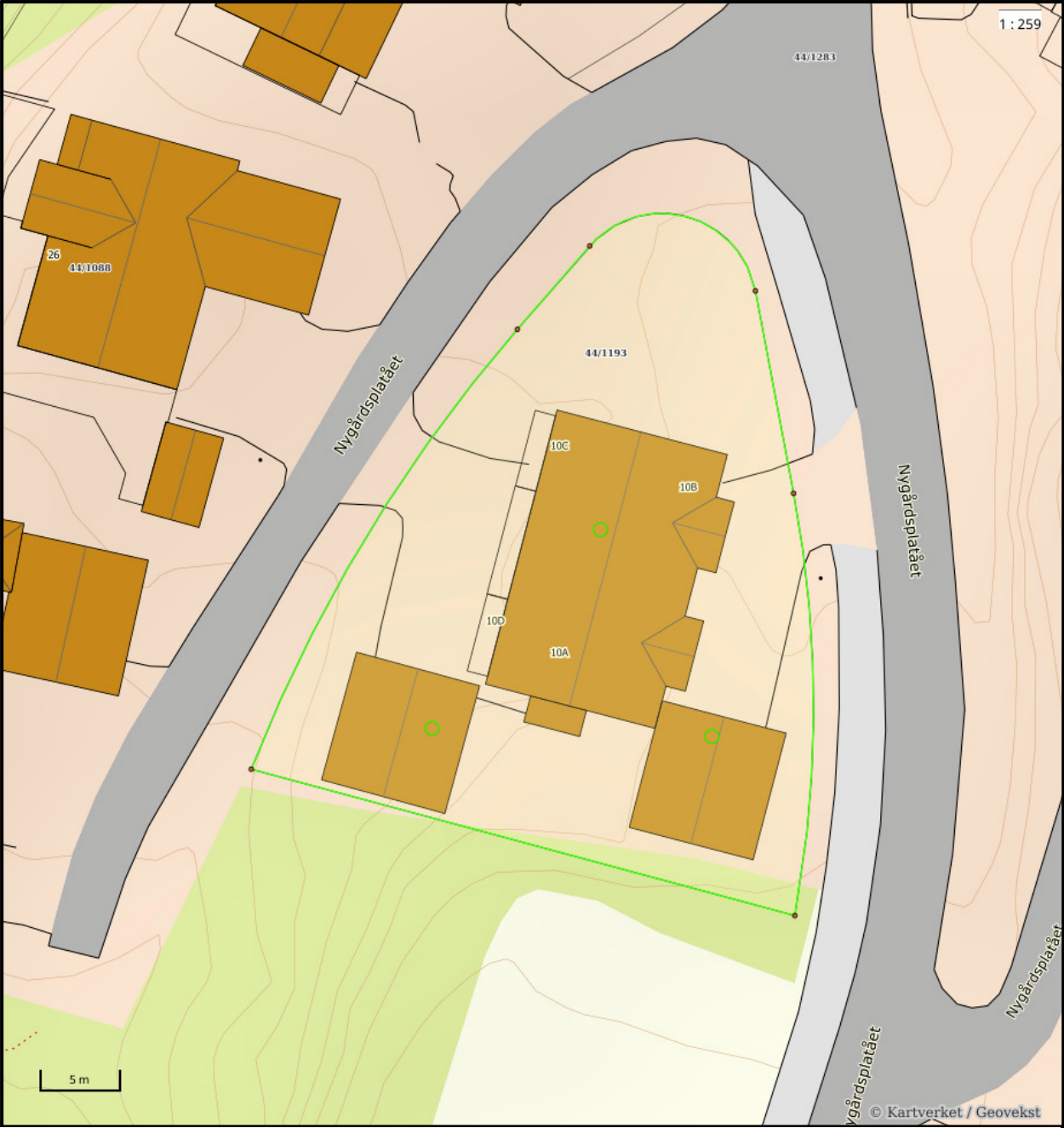
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		146,0		146,0				
H01	2		150,0		150,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

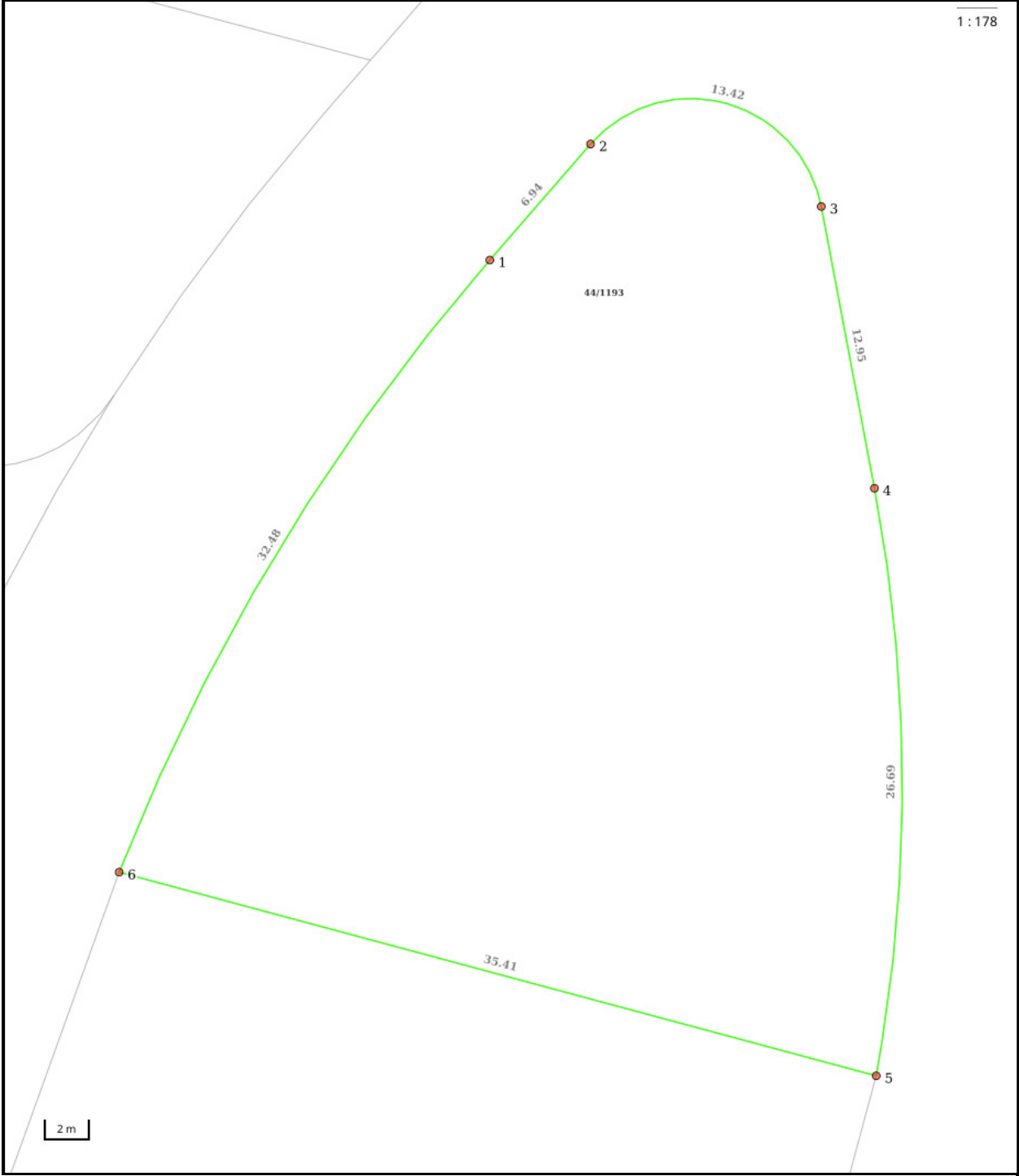
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
— 10 cm eller mindre	— 201 – 500 cm
— 11 – 30 cm.	— Over 500 cm
— 31 – 200 cm	— Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelar
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 989,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 683 831,59	618 062,77	6,94m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 683 836,83	618 067,32	13,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	6,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 683 834,01	618 077,74	12,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 683 821,28	618 080,14	26,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	72,75	Annen terrengdetalj	Nei	Asfaltspiker
5	7 683 794,74	618 080,22	35,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 683 803,94	618 046,03	32,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	5	95,25	Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

**Lenvik kommune**
PLAN OG UTVIKLINGConcept Eiendom
Postboks 522

9305 FINNSNES

Deres ref.:

Vår ref.: 10/2680 - 15243/10 - GNR/B 44/1193

Dato: 21.12.2010

DS - Sak nr. 83/10

**Tillatelse til seksjonering av boligseksjoner - Nygårdsplatået 10
Gnr. 44, bnr. 1193 i Lenvik**Saken er behandlet som delegert vedtak: - **Delingssaker, saksnr. 83/10.**

Det vises til søknad datert 13.12.10, om seksjonering av eiendommen gnr. 44 bnr.1193 i Lenvik. Eiendommen er bebygd med en 4-mannsbolig og garasjer. Byggetillatelse er gitt 19.09.08, i DS-sak nr. 240/08, og ferdigattest er utstedt 21.12.10.

Seksjoneringen gjelder oppdeling i 4 boligseksjoner med garasje og utebod som tilleggsdel.

Seksjoneringen medfører følgende adresseendring:

Gnr. 44 bnr. 1193 snr. 1 - Nygårdsplatået 10 A - H0101

Gnr. 44 bnr. 1193 snr. 2 - Nygårdsplatået 10 B - H0101

Gnr. 44 bnr. 1193 snr. 3 - Nygårdsplatået 10 C - U0101

Gnr. 44 bnr. 1193 snr. 4 - Nygårdsplatået 10 D - U0101.

**Etter delegasjon fra Lenvik kommunestyre i sak 70/07 til rådmannen, og
rådmannens videredelegering dat. 17.11.10 er det fattet følgende**

vedtak:

*Seksjonering av eiendommen gnr. 44 bnr.1193 i 4 boligseksjoner med tilleggsdel,
godkjennes i henhold til søknad dat. 13.12.10.*

Dette er et enkeltvedtak og kan påklages med hjemmel i Eierseksjoneringsloven § 10. En eventuell klage stiles til Fylkesmannen i Troms, men sendes til Lenvik kommune.

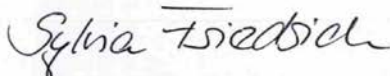
Lenvik kommune
Postboks 602
9306 FinnsnesTelefon: +47 77 87 10 00
Faks: +47 77 87 10 81
Besøk: Rådhusveien 8Org. nr.: 939 807 314
www.lenvik.kommune.no
postmottak@lenvik.kommune.no*BASNEBYEN*

Klagefrist er 3 uker etter mottakelse av dette vedtak. For øvrig vises til Forvaltningslovens bestemmelser om klage på enkeltvedtak.

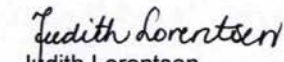
Vi gjør oppmerksom på at faktura for saksbehandling og tinglysningsgebyr må være betalt før oversendelse til tinglysing.

Oversendelse til tinglysing skjer først når klagefristen er utløpt.

Med hilsen



Sylvia Friedrich
fagleder plan- og byggesak


Judith Lorentsen
konsulent

Kopi til:
Statens Kartverk, Tinglysingen, 3507 Hønefoss
Oppmålingsavdelinga, her
Kommunal fakturering, her

Begjæring om ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Rekvirentens navn Lenvik Kommune, Plan- og utvikling		Plass for tinglysingsstempel
Adresse Rådhuset		
Postnr.	Poststed	
9306	Finnsnes	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.		
Ref. nr.		

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen						
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	
1931	Lenvik kommune	44	1193			

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
984302053	Consept Eiendom AS	1/1

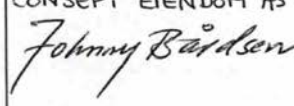
3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	80	B	13				25				37				49			
2	B	80	B	14				26				38				50			
3	B	78	B	15				27				39				51			
4	B	78	B	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:				316				= nevner:				316							

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 13/12-10	Utstederens underskrift Consept Eiendom AS Frohnig Bårdson
-------------------------	--

5. Egenerklæring Undertegnede erklærer at	
a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleidd til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendom	
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv. Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd). b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd). c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.) e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato Finnsnes 13.12.2010	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) CONCEPT EIENDOM AS 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

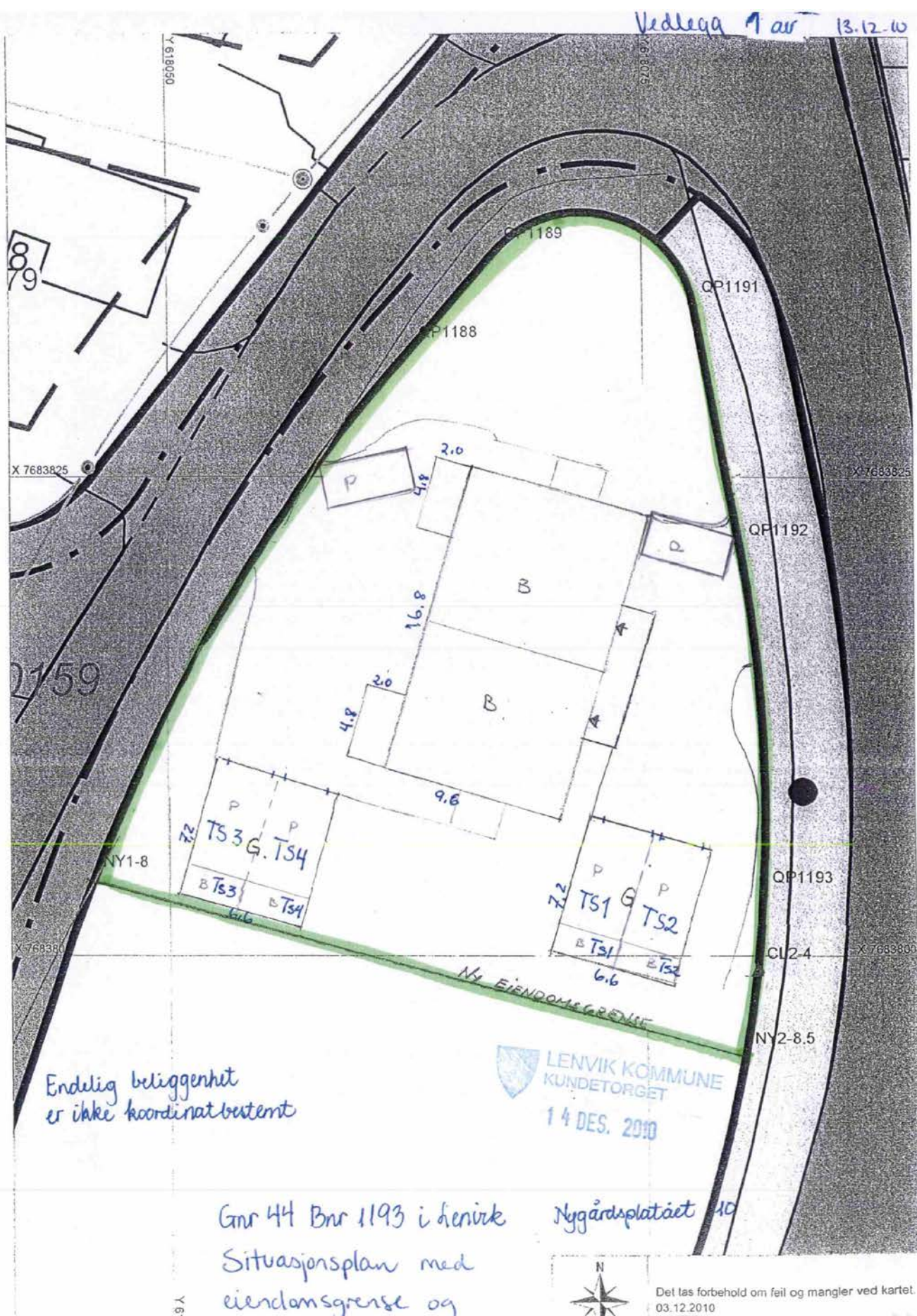
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☒ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
44	1193
Festenr.	Snr.
Kommune	
Lenvik	
LENVIK KOMMUNE	
Plan- og Utviklingsenheten	
Dato	Stempel og underskrift
21.12.10	 Sylvia Friestad

Noter:

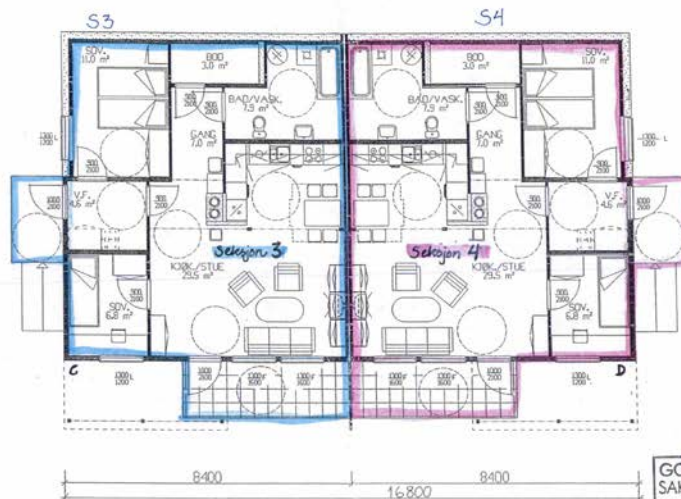
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
13/12-10	Conspect Eiendom AS John B. Bårdson



13.12.10

LENVIK KOMMUNE
14 DES. 2010

UNDERETG. 73.3 m² BRA-K x 2 LEILIGHETER
SPORTSBOD 5 m² BRA-K x 2 GARASJE

GODKJENT M/MERKNADER
SAK 24/08 DEN 27/10-08
LENVIK KOMMUNE
Ståmorse
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

Gnr 44 Bnr 1193 i den vik

PAIR 12

Tiltakshaver: CONCEPT EIENDOM AS

Leverandør:

HUS TYPE: 4 M.BOLIG PLAN

Byggeplassens adresse: Nygardsplatset 10

Gnr. 44 Bnr. 1193

ER TEGNING KONTROLLERT
1 H.T. SJEKKLISTE 7

NEI

VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Ålesund - Tlf. 70 17 89 00

GRUNNPLATE

BEBYGD AREAL

161.3

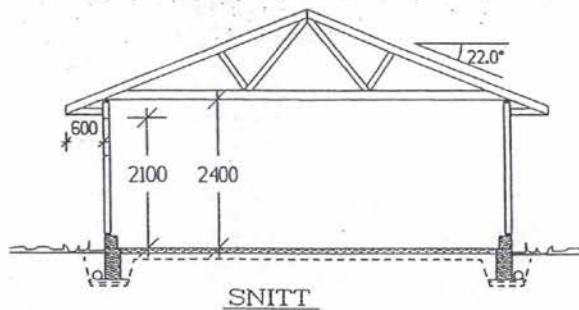
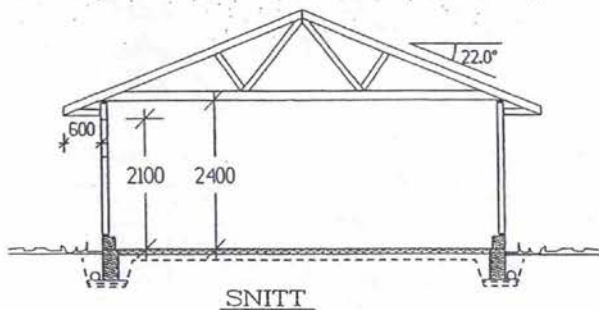
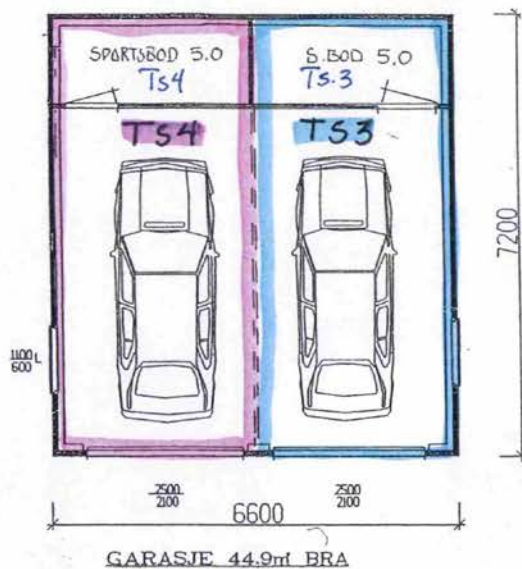
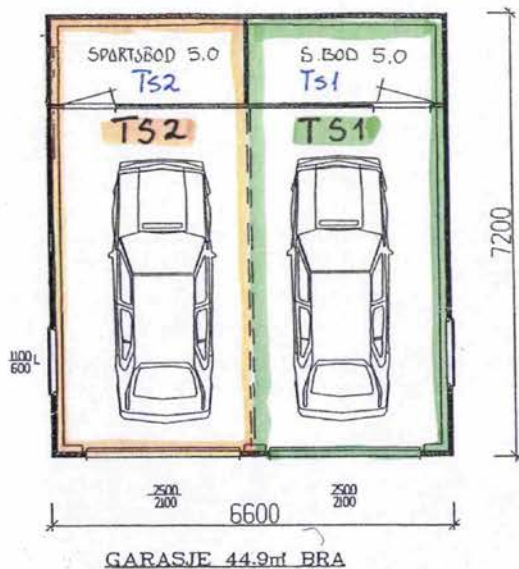
180.5

13.12.10
REV. 1
REV. 2
REV. 3
SCALA: 1:100
Plassert: 1681

VestlandsHus
TRYGGE HJEM
Plassert: 501

veareg n l
13.12.10LENK KOMMUNE
7.12.2010 14. DES. 2010

Vedlegg 4

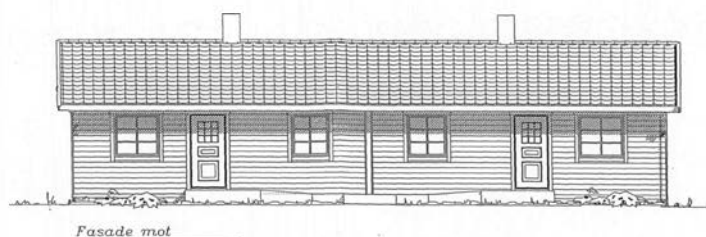


Nygårdsplataet 10
Gnr 44 Bnr 1193 i Lenvik
M= 1:100

Snitt- og
Plantegn. garasjer



Det tas forbehold om feil og mangler ved kartet.
 Dato: 19/06/08



Fasade mot



GODKJENT M/MERKNADER
SAK. 05-24068 DEN 24.06.08
LENVIK KOMMUNE
S. Simonson
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

LENVIK KOMMUNE
- 7 JULI 2008

PAJNR. 12

Tiltakshaver:				 VESTLANDHUS TEIKNINGS NR. 503 PROSJEKT NR. 1651				
Leverandør:								
HUSTYPE: 4 M.BOLIG		FASADER						
Byggeplassens adresse:								
Utv.	118	Drvt.	1	ER TEIKNING KONTROLLERT	1	BYGGERIS TILST. 7	NEI	DATA DESIGN SYSTEM
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Ålesund - Tlf. 70 17 89 00 TEIKNING PÅ HUSEN HELE ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES MED TILSYN AV VESTLANDHUS BOK FØRUTBETALING								

E1



Fasade mot



Fasade mot

GODKJENT M/MERKNADER
SAK ps. 246/08 DEN 22.9.08
LENVIK KOMMUNE
S. Simonsen
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

LENVIK KOMMUNE
- 7 JULI 2008

PAJR. 12

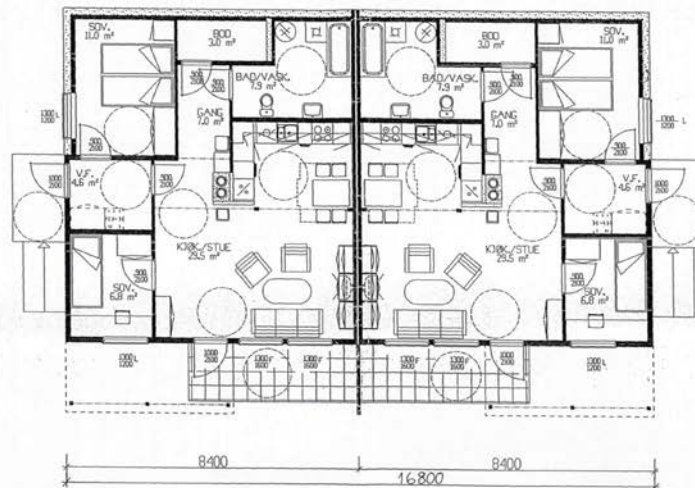
Tillakshaver:			
Leverander:			
HUSTYPE: 4 M.BOLIG	FASADER	DATA 11/29/03 B.E.	Vestlandshus
Byggeleiers adresse:		REV.1	TRYGGE HJEM
Gnr. 118 Bnr.	ER TEGNING KONTROLLERT I H.T. SJEKKELISTEN ?	REV.2	Tegningsnr. 502
	NEI	REV.3	Prosjekt 1681
Vestlandshusgruppens arkitektkontor - 6018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00		SKALA 1:100	
TEGNINGEN PÅ HVEREN HET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES VED TILTAKE SOM VESTLANDSHUS KJØR PROSJEKTET I		DATA Design System	

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabonr.	Gnr.	Bnr.	Date	Sign.
Nabonr.	Gnr.	Bnr.	Date	Sign.
Nabonr.	Gnr.	Bnr.	Date	Sign.
Nabonr.	Gnr.	Bnr.	Date	Sign.

Ferdig planert terreng
 Bak / under terreng
 Eksisterende terreng

GODKJENT M/MERKNADER
 SAK DS 2408 DEN 24-08
 LENVIK KOMMUNE
 S. Simonsen
 BEM.
 Forandringer tillates ikke uten
 kommunens godkjenning



UNDERETG. 73,3 m² BRA-K x 2 LEILIGHETER
 SPORTSBOD 5 m² BRA-K x 2 i GARASJE

LENVIK KOMMUNE
 - 7 JULI 2008

PAJR. 12

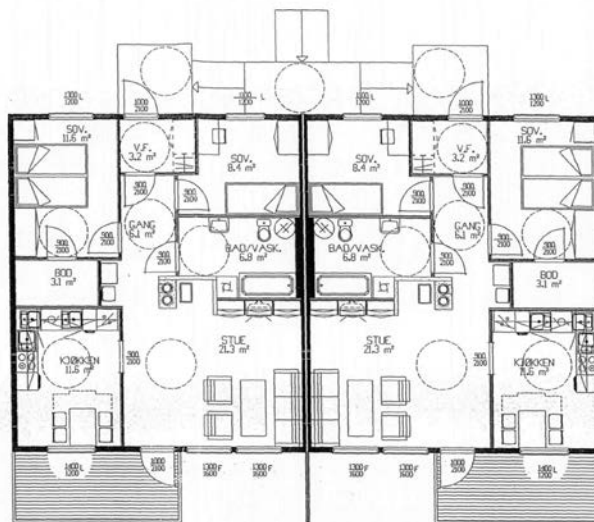
Tiltakshaver:

Leverander:

BRA	146,60	HUSTYPE: 4 M.BOLIG	PLAN	DATA 12.09.03	1,1
Underetgplan	146,60	Byggesplassens adresse:		REV.1	
Hovedplan	150,60			REV.2	
Utv. bod i garasje	20,00			REV.3	
Sum i m ²	317,2	Gnr. 118	Snr. 1	ER TEGNING KONTROLLERT	NEI
GRUNNPLATE	(M ²)	151,3		I H.T. SJEKKLISTEN ?	
BEBYGD AREAL	(M ²)	180,5			

	Vestlandskor
TRYGGE HUJEM	501
Prosjekt	168

VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 6018 Ålesund - Tlf. 70 17 89 00
 TEIENEN PÅ HYREKON HJELP ELLER DELVE KUPESER ELLER BENYTLES VED TILTAK SØR VESTLANDSKOR BOK PROJEKT L



9500
11800
2000

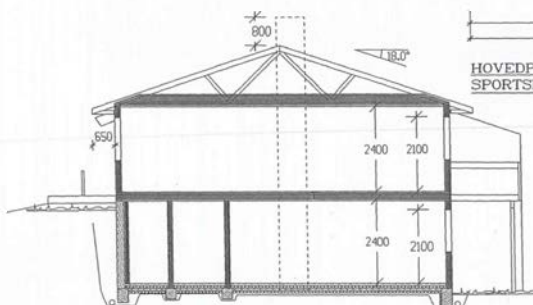
4800 3600 3600 4800
16800

HOVEDPLAN 75,3 m² BRA-K x 2 LEILIGHETER
SPORTSBOD 5 m² BRA-K x 2

GODKJENT M/MERKNADER
SAK DS. 24065 DEN 22-08
LENVIK KOMMUNE
SAB. monsen
BEM.
Forandringer tillates ikke uten
kommunens godkjenning

LENVIK KOMMUNE
-7 JULI 2008

PAJR. 12



SNITT

Tiltakshaver:				 VESTLANDSKOR TEIUNGS NR. 504 PROJEKT 1681
Leverander:				
HUSTYPE: 4 M.BOLIG		PLAN/SNITT		
Byggesessens adresse:				
Gnr. 118	Bnr.	ER TEIUNGS KONTROLLERT I H.T. SIEDEKLESTER ?	NEI	DATO 17.09.03 REV.1 REV.2 REV.3 SKALA 1:100 DATA DESIGN SYSTEM
VestlandsHusgruppens arkitektkontor - 8018 Alesund - Tlf. 70 17 89 00 TEIUNGS PÅ HUSGRUPPEN HELT ULLRE DELVS KOPLES ELLER BRUKTES VED TEIUNGS VESTLANDSKOR BOK FREDVARD L				



Polarhus AS
Postboks 513

9305 FINNSNES

Deres ref.:

Vår ref.: 08/1640 - 15269/10 - GNR/B 44/1193

Dato: 21.12.2010

Ferdigattest – Nybygg 4-mannsbolig med garasjer Gnr 44, bnr 1193

Igangsettingstillatelse er gitt 19.09.2008.

Gjelder:
Byggested:
Tiltakshaver:
Ansvarlig søker:

Nybygg 4-mannsbolig med garasje.
Nygårdsplatået, 9300 Finnsnes
Consept Eiendom AS
Polarhus 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

MERKNADER:

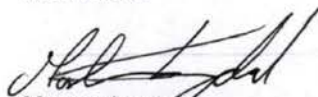
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav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

Vedlagte sluttrapport for avfallsplan godkjennes med avvik.

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).

Husnummerskilt fås ved henvendelse til Oppmålingskontoret i Lenvik.

Med hilsen


Morten Ingdal
byggesaksbehandler

Kopi til:
Consept Eiendom AS, Postboks 522, 9305 FINNSNES



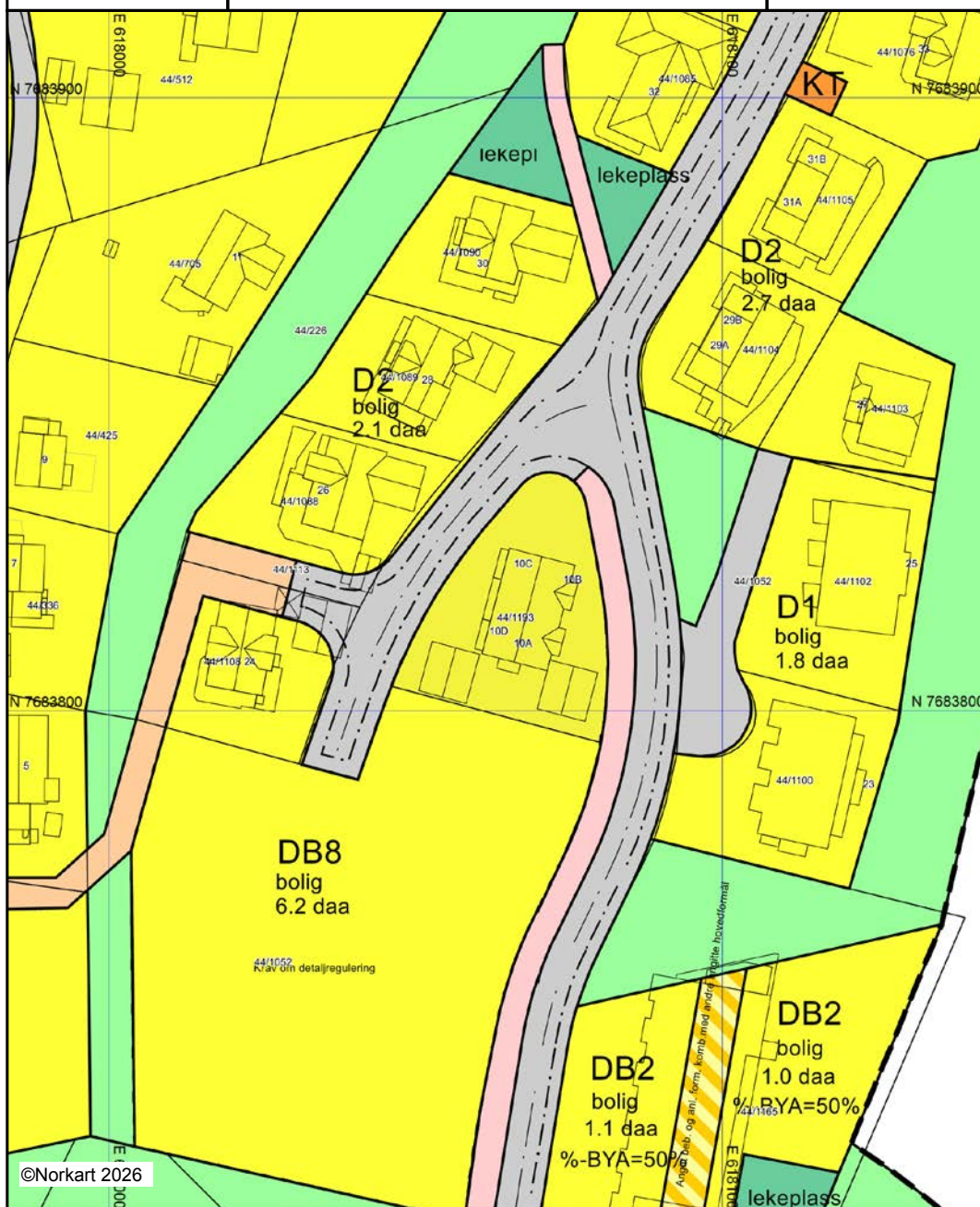
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/1193/0/1
Adresse: Nygårdsplatået 10A
Dato: 02.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL)

-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
-  Energianlegg
-  Lekeplass
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Trase for teknisk infrastruktur

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

-  Grønnstruktur
-  Naturområde
-  Friområde
-  Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift plantilbehør



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Utskriftsdato: 02.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	1193	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Nygårdsplatået 10A, 9300 FINNSNES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ✓ Kommuneplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner
- ✓ Kommunedelplaner under arbeid
- ✓ Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601
Navn	Kommunedelplan for de bynære områder
Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan

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

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201601
Navn	Kommunedelplan for de bynære områder

Status	6 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	341
Navn	Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes)
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.12.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/8590/PID_341_Bestemmelser_20140626_20151217.pdf
Delarealer	Delareal 985 m ²
	Formål Boligbebyggelse
	Feltnavn DB8
	Delareal 4 m ²
	Formål Gang-/sykkelveg
	Delareal 985 m ²
	Bestemmelsesområde krav om detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201901
Navn	Områderegulering Byplan Finnsnes, revisjon av Sentrumsplan Finnsnes
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Husordensregler

Husordensregler revidert på årsmøtet 31. oktober 2021

1. Generelt

1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivareta hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".

1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.

1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.

1.5 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med flertall.

1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

2.1 Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.

2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;

- I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.

- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.

- Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3. Leiligheter

3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises for øvrig til punkt 1.4.

3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. For å unngå at vannlås i sluk i våtrom tørker ut, bør den vannbårne varmen på badet slås av hvis leiligheten skal stå tom i mer enn tre dager.

3.3 Avtrekk/lufteventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden.

Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres da dette skaper overtrykk i luftanlegget og fører til at anlegget mister sin funksjon. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.

3.4 Den enkelte sameier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende

vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Balkonger og Terrasser

4.1 Det skal utvises hensyn ved feiling, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene.

4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene.

4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på terrassedørene. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.

4.5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre godkjent skriftlig av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

4.6 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

4.7 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt av styret.

5. Oppganger og fellesområder

5.1 Beboerne plikter å holde inngangsdører lukket og låst til enhver tid.

5.2 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt.

5.3 Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

5.4 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning/ samkjøring.

5.5 Trampoline på fellesområde tillates.

5.6 Snørydding - Hver oppkjørsel har selv ansvar for egen snørydding

5.7 Snøfreser- Alle har ansvar for at snøfreser settes tilbake i god stand.

6. Garasje og kjellerboder

6.1 Garasjeporten skal holdes stengt ved fravær og natt.

6.2 Sendere (åpnere) til garasjeportene må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser.

6.3. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod.

6.4 Styret kan utstede advarsler eller ilegge bot i tilfelle brudd på parkeringsreglene. Ved gjentatte brudd på parkeringsreglene forbeholder Styret seg retten til å få bilen fjernet for eiers regning og risikoi.

7. Fasader

7.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.

7.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og markiser under føringer fra styret.

7.3 Farge på hus: D202 (eggehvitt) oljedekkbeis gjøco

7.4 Farge på veranda/ trapp- beis: Merke: Opus, Farge: Fagerstrand

8. Parkering

8.1 Hver innkjørsel disponerer parkering foran egen garasjedør.

8.2 Lading/parkering av EL-biler må skje under godkjente forhold og på egen kurs som tilhørere leiligheten.

8.3 Gjeste parkeringsplasser kan benyttes av alle beboere.

9. Dyrehold

9.1 Innkjøp av dyre må godkjennes av styret.

9.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

9.2 På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.

9.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.

10. Forsikringer og skader

10.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

10.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes til styret.

10.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.

10.4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes Styret umiddelbart.

11. Eierskifte og utleie

11.1 Sameiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til styre i.h.t. §2.3 i vedtektene.

Vedtatt i årsmøte den: 31.10.2021 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for sameie: Sameiet Nygårdsplatået 10

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Nygårdsplatået 10, og har gårdsnummer 44 og bruksnummer 1193 i Senja kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.01.2011.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter 5.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom

sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskravgjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseienes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og en økonomiansvarlig. Styret skal ha fire medlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

Alle seksjonene i sameiet Nygårdsplatået 10 skal stille med en representant i styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.13, og styret er

beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

Eiendom	5530 44/1193		
Utskriftsdato	02.03.2026	Antall datasett	5

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2 Berørte datasett

❶ Aktsomhetskart for jord- og flomskred

❶ Faresonekart for skred i bratt terreng

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

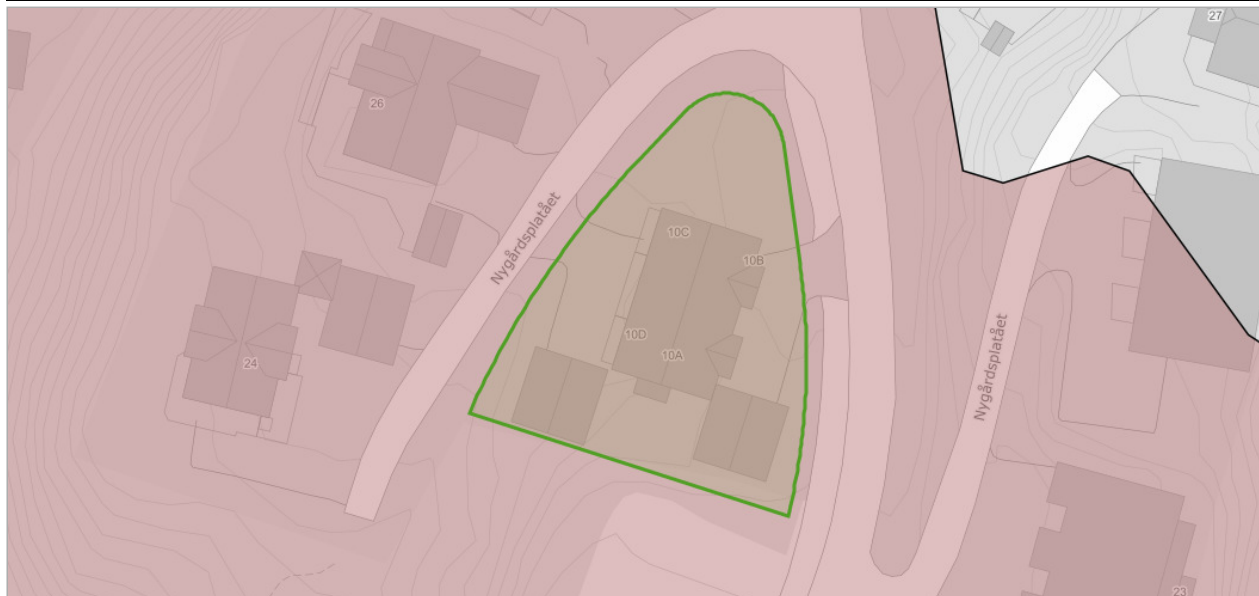
☑ Aktsomhetskart for steinsprang

☑ Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

☑ Snøskred - aktsomhetsområder

Aktsomhetskart for jord- og flomskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.03.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

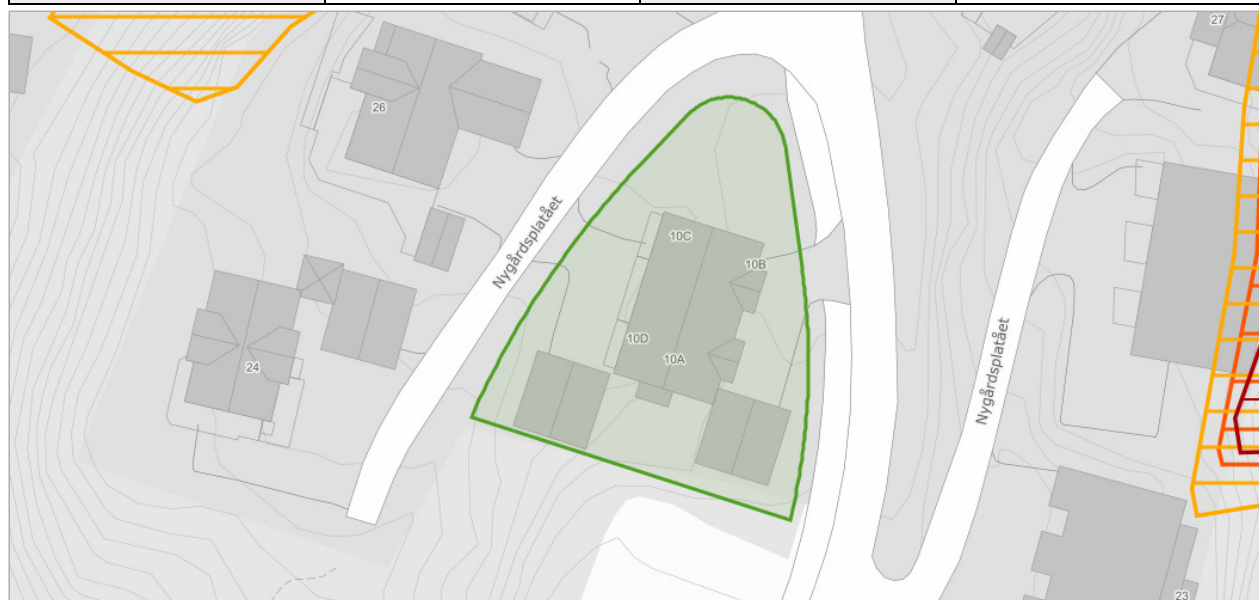
Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

Tegnforklaring

sv. nve_6 potensielt skredfareområde
jord og flomskred aktsomhetsområder

Faresonekart for skred i bratt terreng

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.03.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

NVE gjennomfører faresonekartlegging av skred i bratt terreng for utvalgte områder prioritert for kartlegging, jfr Plan for skredfarekartlegging (NVE rapport 14/2011). Kartleggingen dekker skredtypene snøskred, sørpeskred, steinsprang, jordskred og flomskred. Dersom du får treff på dette datasettet kan du anta at dette vil overstyre resultatene fra andre datasett som omfatter disse temaene. Et treff på type 'Analyseområde' men ingen 'Skredfaresoner' gjør m.a.o at du kan anta området som sjekket og klart

Tegnforklaring

Skredfarezone
Skredstatistikk sannsynlighet 100
Skredstatistikk sannsynlighet 1000
Skredstatistikk sannsynlighet 5000
Analyseområde
Skredfarezone avgrensning

Analyseområde

Prosjekturl	Rapporturl
Prosjekturl (https://www.nve.no/flaum-og-skred/kartlegging/faresonekart-kommuner/troms/senja-kommune)	Rapporturl (https://publikasjoner.nve.no/eksternrapport/2023/eksternrapport2023_16.pdf)

DAGBOKFØRT
28. MAR 79 01870
SØRENSEIVEREN I
SENJA

Grunnavståelse

Undertegnede Olav Holm gir herved A/L Finnsnes Vannverk rett til å grave vannledningsgrøft og nedlegge vannledning over min/vår eiendom "Hømgård" gr.nr. 44 br.nr. 532 i Lenvik der hvor ledningen er oppstukket av A/L Finnsnes Vannverks tekniske konsulent. Grøften skal, etter å være igjenkastet, ryddes og innsås på tilfredsstillende måte. Under forutsetning herav skal graving av grøft og nedlegging av rørledning samt framtidige reparasjoner kunne skje uten vederlag. Skade på min/vår eiendom som følge av sprenging av grøften skal erstattes etter overenskomst eller skjønn. Opprydding på tomten og reparasjon av eventuell skade på dreneringsgrøfter skal foretas umiddelbart etter at arbeidet på vannverkets grøft er ferdig. Graving av grøften og nedlegging av rørene må foregå på en årstid da gresset ikke står i vekst, helst etter slåtten. Det forutsettes at grøften blir lagt utenfor det pr. i dag oppsatte gjerde mot Skolegata.

Skade på min/vår eiendom på grunn av brudd på vannledningen eller på grunn av nødvendige reparasjoner, erstattes etter skjønn og gjeldende rettsregler. Nåværende og framtidig bebyggelse på min/vår eiendom skal ha rett til vann av vannverket på like vilkår som andre andelshavere.

..... Finnsnes, ... den 20/39...1979.

Tiltredes av meg som Olav Holm s.s hustru.

Vi vitner at Olav Holm og hustru egenhendig har undertegnet denne erklæring i vårt nærvær og at begge er over 21 år.

1. Tor E. Eide, f. 6/11-34
2. Jørgen Olsen, f. 24/6-47



Adresse

Nygårdsplatået 10A, 9300 FINNSNES

Dato for energimerking

27.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-275592

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

25991710

Gårdsnummer

44

Bruksnummer

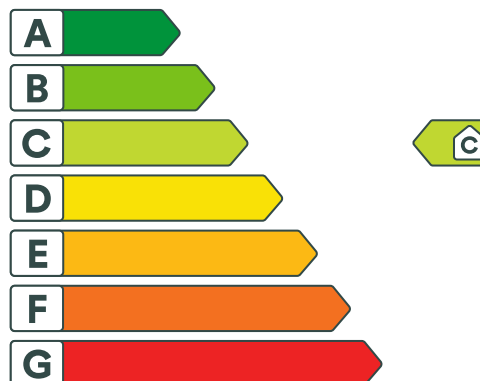
1193

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101



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

2010

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

145,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

186,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

13 999 kWh

Nabolagsprofil

Nygårdsplatået 10A - Nabolaget Finnsnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Harevika	14 min
Totalt 11 ulike linjer	
1.2 km	
Bardufoss lufthavn	44 min

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.)	20 min
344 elever, 29 klasser	
1.7 km	
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min
75 elever, 7 klasser	
1.5 km	
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min
301 elever, 25 klasser	
1.7 km	
Nordborg videregående skole	20 min
150 elever, 7 klasser	
1.8 km	
Senja vgs. Finnfjordbotn	10 min
270 elever, 11 klasser	
6.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Lenvik rådhus	13 min
---------------	--------

«Stille og rolig området. Nært barnehager, barne- og ungdomsskole. Samt nært lege, butikker og om man vil ut å reise. Gangavstand til alt:»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

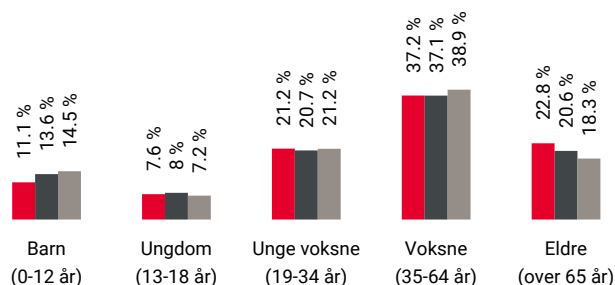
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Finnsnes sentrum	2 119	1 147
Finnsnes	5 293	2 542
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Berglia barnehage (1-5 år)	14 min
32 barn	
1.2 km	
Preg barnehager Heimly (1-5 år)	16 min
50 barn	
1.4 km	
Blomli barnehage (1-5 år)	19 min
50 barn	
1.6 km	

Dagligvare

Kiwi Finnsnes	14 min
PostNord	
1.2 km	
Rema 1000 Finnsnes	16 min
PostNord	
1.4 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Gateparkering

Lett 81/100



Støynivået

Lite støynivå 80/100

Sport

	Finnsnes idrettspark	7 min	
	Aktivitetshall, fotball	0.6 km	
	Finnsnes barne- og ungdomsskole	18 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1.5 km	
	Feel24 Finnsnes	12 min	
	Family Sports Club Finnsnes	18 min	

Boligmasse



57% enebolig
10% rekkehus
19% blokk
14% annet

Varer/Tjenester



Kvistad Senter

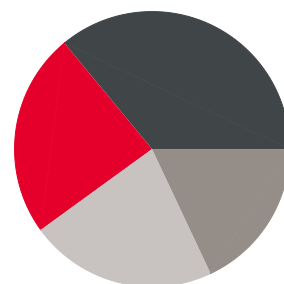
11 min



Apotek 1 Valen Finnsnes

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
36% 6-12 år
18% 13-15 år
22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



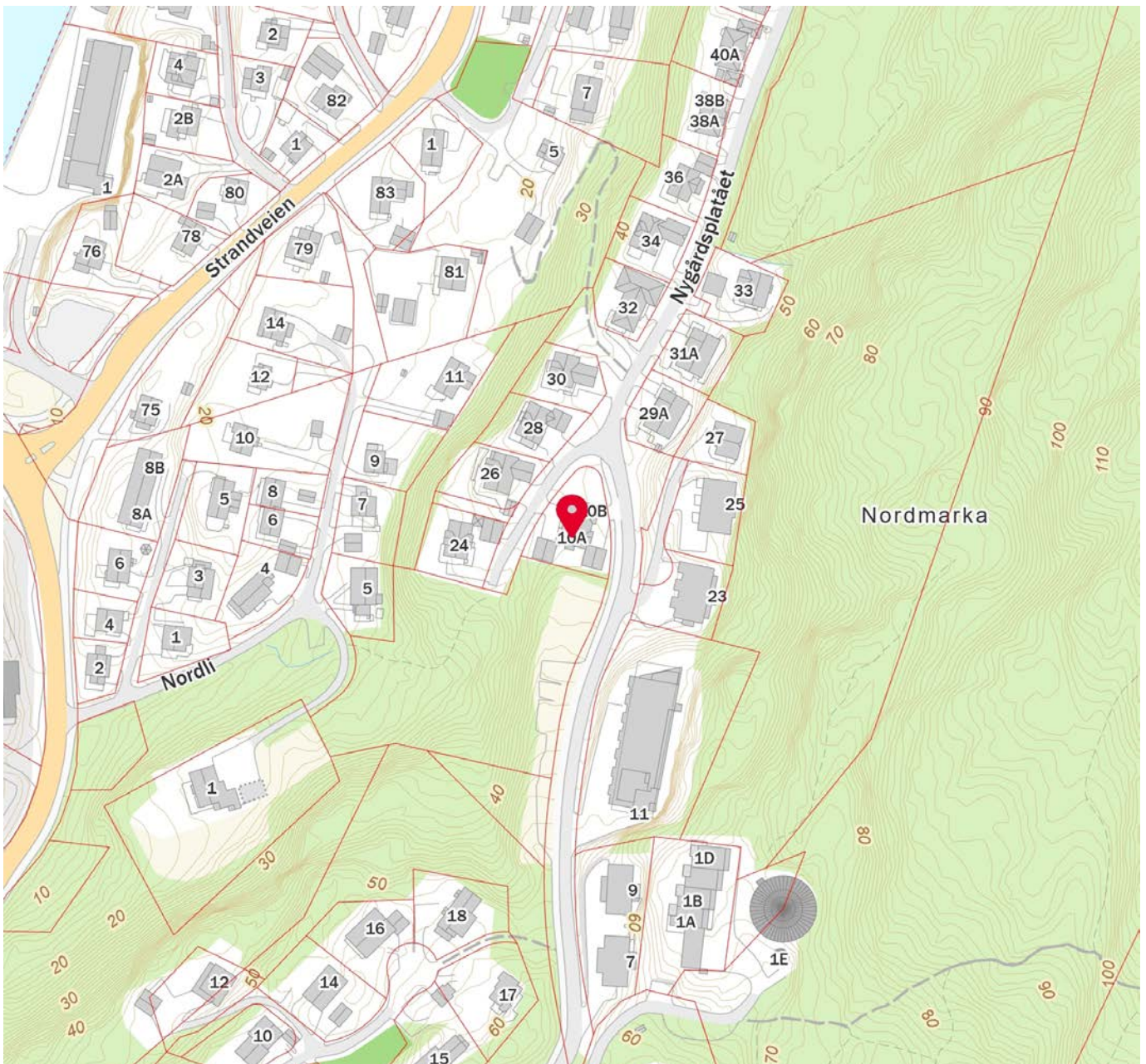
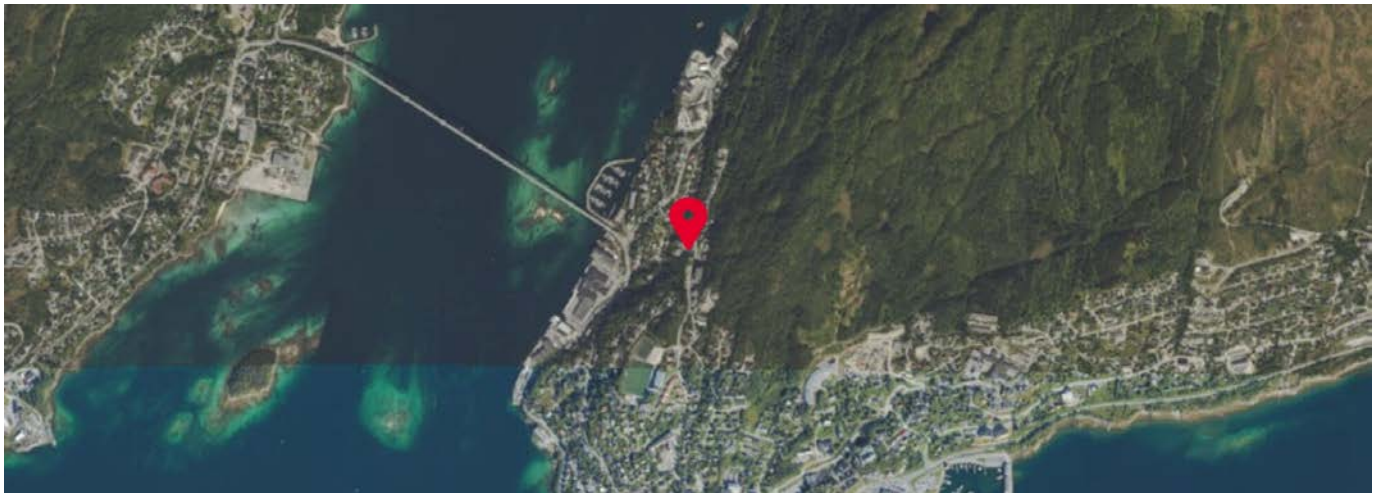
0%

54%

Finnsnes sentrum
Finnsnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. Les mer på 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr. <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Nygårdsplatået 10A
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre