

aktiv.



Torggata 7, 9300 FINNSNES

**Flott leilighet med to soverom
midt i hjertet av Finnsnes sentrum
- parkering, heis og innglasset
balkong.**



Daglig Leder

Mads Wallerheim

Mobil 995 13 630

E-post mads.wallerheim@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Finnsnes

Storgata 18, 9300 Finnsnes, 9305 FINNSNES.

TLF. 400 01 134

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 850 000,-
Omkostn.: Kr 109 530,-
Total ink omk.: Kr 3 959 530,-
Felleskostn.: Kr 3 613,-
Selger: Marita Eidissen
Wenche Pedersen
Knut Henning Pedersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2015
BRA-i/BRA Total 65/84 kvm
Tomtstr.: 1452.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 377
Gnr. 44, bnr. 1209
Snr. 10
Oppdragsnr.: 1901260039

Flott leilighet med to soverom midt i hjertet av Finnsnes sentrum - parkering, heis.

Leiligheten ligger midt i hjertet av sentrum, med en fantastisk utsikt mot Senja og gode solforhold. Her har man umiddelbar nærhet til alt av bymessige fasiliteter, samt kort vei til turterreng som kan benyttes hele året.

Velholdt leilighet i tredje etasje med to soverom, stue/kjøkken, bad, bod og gang. Leiligheten har gjennomgående lyse overflater og materialvalg som sammen med store vindusflater gir en luftig romfølelse. Fra stue er det også utgang til innglasset balkong med vinduer som kan åpnes ved behov, også inngangsparti er overbygd. Bygget er tilkoblet vannbåren varmeanlegg som gir lun varme i både stue/kjøkken, gang, soverom og på bad. I bygget er det heis mellom alle etasjene, fast parkeringsplass, egen bod i felles bodanlegg i kjeller samt takterrasse som er felles for hele sameiet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	45
Nabolagsprofil	93
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 14 kvm

BRA totalt: 84 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 65 kvm Gang, bod, bad, stue/kjøkken og to soverom.

BRA-e: 5 kvm Bod i felles bodanlegg i kjeller.

BRA-b: 14 kvm Innglasset balkong.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1452.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for alle seksjonseierne.

Beliggenhet

Eiendommen har gode solforhold og fantastisk utsikt mot Senja. Meget sentral beliggenhet med umiddelbar tilgang til alt av bymessige fasiliteter. Det er også gangavstand til barnehage, skole og idrettsanlegg. Kort vei til turterreng som kan benyttes hele året.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Bygningssakkyndig

Mte AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Hovedytterdør og balkongdør er utført i malt tre. Det er etablert en innglasset veranda. Innvendige dører av malte glatte dører.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Eiendommen inngår i et dødsbo. Vurderingene i rapporten er basert på observasjoner gjort ved befaring samt eventuelt tilgjengelig dokumentasjon. Manglende eller begrensede opplysninger kan påvirke vurderingene. Bygningssakkyndig svarer ikke for forhold som ikke er synlige uten inngrep. Konstruksjoner, bygningsdeler eller rom som ikke var tilgjengelige på befaring, er ikke vurdert, og dette kan innebære risiko for skjulte feil og mangler. Der dokumentasjon mangler, er vurderinger foretatt på generelt grunnlag, basert på bygningens alder, oppføringsmåte og synlige forhold. Rapporten bygger på en visuell gjennomgang og utgjør ikke en fullstendig teknisk undersøkelse. Den kan ikke erstatte nærmere undersøkelser eller vurderinger utført av autoriserte håndverkere eller andre fagkyndige.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Leiligheten ligger i byggets tredje etasje og inneholder stue/kjøkken, bad, to soverom, bod og gang. I tillegg har leiligheten egen bod i felles bodanlegg i kjeller, samt fast biloppstillingsplass tilhørende leiligheten.

I tillegg er det en takterrasse som er felles for alle i sameiet.

Standard

Meget fin og velholdt leilighet i byggets tredje etasje. Leiligheten har gjennomgående lyse overflater og materialvalg som gir en luftig romfølelse, i tillegg er det listefri utførelse mot tak og downlights i stue/kjøkken, gang og bad. Stue og kjøkken har åpen løsning som gjør hele rommet om til en stor sosial sone, stuen har store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp og utgang til innglasset balkong med vinduet som kan åpnes ved behov. Overbygd inngangsparti som skjermer noe for vær og vind. Bygget er tilkoblet vannbåren varmeanlegg basert på jordvarme, som gir lun varme i både stue/kjøkken, gang, soverom og på bad. I bygget er det heis mellom alle etasjene, egen bod i

felles bodanlegg i kjeller samt takterrasse som er felles for hele sameiet.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Integreerte hvitevarer som kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. I innredningen er det også vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet har flislagt gulv med vannbåren gulvvarme som varmekilde. På veggene er det baderomsplater og i himlingen er det himlingsplater. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Ventileres via balansert ventilasjon.

Hvitevarer

Integreerte hvitevarer, vaskemaskin og fryseboks medfølger salget. Det gis ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten har fiber via Signal/Altibox og inngår i felleskostnadene.

Parkering

Fast biloppstillingsplass under overbygg. Leiligheten disponerer i tillegg et parkeringskort som kan benyttes på parkering ved ledig plass.

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet vannbåren varme som gir varme i gulv på kjøkken/stue, gang, bad og soverom.

Energimerke

B

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 3 850 000

Omkostninger kjøper

Dokumentavgift kr. 96.250,-. Tinglyse skjøte kr. 545,- Tinglyse pantedokument kr. 545,- Grunnbokskrift kr. 290,-. Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr. 11.900,-.

Kommunale avgifter

Kr 4 981 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Dekker eiendomsskatt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 822 695 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 290 780 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

107/3130

Felleskostnader inkluderer

Eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet som vedlikeholdskostnader og forsikring av fellesarealer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter. Også TV/internett, oppvarming og varmtvann dekkes av felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 613

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Finnsnes Panorama

Organisasjonsnummer

915995675

Om sameiet

Sameiet består av 18 boligseksjoner samt 1 næringsseksjon.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 377, seksjonsnummer 10 i Senja kommune. Gårdsnummer 44, bruksnummer 1209 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:

5530/44/377/10:

16.01.1974 - Dokumentnr: 222 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1975 - Dokumentnr: 4348 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2015 - Dokumentnr: 691944 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:10

Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2015 - Dokumentnr: 1072271 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 3027/3130

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 107/3130

01.01.2020 - Dokumentnr: 12861 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:44 Bnr:377 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 844000 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:44 Bnr:377 Snr:10

16.01.1974 - Dokumentnr: 222 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1975 - Dokumentnr: 4348 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2015 - Dokumentnr: 691944 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:10
Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2015 - Dokumentnr: 1072271 - Resek/deling av seksjon
Oppdeling av:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 3027/3130
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 10
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 107/3130

01.01.2020 - Dokumentnr: 12861 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1931 Gnr:44 Bnr:377 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 844000 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5421 Gnr:44 Bnr:377 Snr:10

5530/44/1209:

16.01.1974 - Dokumentnr: 222 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1975 - Dokumentnr: 4348 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2015 - Dokumentnr: 691944 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:10

Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2015 - Dokumentnr: 1072271 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 3027/3130

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 107/3130

01.01.2020 - Dokumentnr: 12861 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:44 Bnr:377 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 844000 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:44 Bnr:377 Snr:10

16.01.1974 - Dokumentnr: 222 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold

til Bygningsloven

Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

28.08.1975 - Dokumentnr: 4348 - Bestemmelse om vannledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2015 - Dokumentnr: 691944 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:10

Overført fra: Knr:5530 Gnr:44 Bnr:377 Snr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.2015 - Dokumentnr: 1072271 - Resek/deling av seksjon

Oppdeling av:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 3027/3130

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 10

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 107/3130

01.01.2020 - Dokumentnr: 12861 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1931 Gnr:44 Bnr:377 Snr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 844000 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5421 Gnr:44 Bnr:377 Snr:10

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 14.08.2014. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold. Det foreligger ferdigattest datert 15.01.2026. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.08.2014.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert gjennom Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes), planidentifikasjon 341, som er endeligvedtatt arealplan etter plan- og bygningsloven 2008. Planen trådte i kraft 17.12.2015.

Eiendommen ligger innenfor arealformål Sentrumsformål, felt A4, med tillatt bebyggelse inntil 6 etasjer. Planbestemmelser fremgår av reguleringskart og tilhørende tekstdel.

Adgang til utleie

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

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 deknings salg 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.

Dødsbo

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

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til kr. 39.900,-. I tillegg kommer utlegg på kr. 43.659,-. Totalt kr. 83.559,-. Hvis avtalen ikke er kommet i stand har megler krav på å få dekket

faktiske utlegg fra oppdragsgiver. Alle summer er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mads Wallerheim

Daglig Leder

mads.wallerheim@aktiv.no

Tlf: 995 13 630

Oppdragstaker

Aktiv Finnsnes, organisasjonsnummer 911615479

Storgata 18, 9300 Finnsnes,

Salgsoppgavedato

13.05.2026

















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


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Torggata 7 , 9300 FINNSNES

 SENJA kommune

 gnr. 44, bnr. 377, snr. 10

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 01.05.2026

Oppdragsnr.: 21718-1024

PropCloud ref nr: IV9985

Autorisert foretak: MTE AS

Sertifisert Takstingeniør: Raymond Meier

Vår ref: Raymond Meier



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.

MTE AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Leiligheten, oppført i 2015, fremstår gjennomgående i god teknisk stand med normal standard sett opp mot byggeår. Det er ikke avdekket alvorlige bygningsmessige skader ved befaringsregistrerte avvik er få og håndterbare, og består hovedsakelig av utetthet i ytterdør som kan gi trekk (TG2).

Våtrom, kjøkken, innvendige overflater og tekniske installasjoner fremstår uten påviste skader eller funksjonssvikt. Når det gjelder helse, miljø og sikkerhet er det ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre, samt at eiendommen ligger innenfor et område vurdert som ras-/skredutsatt i NVE sine kart. Dette fremstår som forhold av generell karakter.

Samlet vurderes boligen å ha få avvik, være funksjonell og godt vedlikeholdt, og fremstå som et normalt godt objekt i sin aldersklasse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hvor årstall for vinduene er oppgitt til 2015. Det er videre malt hovedytterdør i tre samt malt balkongdør i tre, også oppgitt med årstall 2015. I tillegg er det etablert innglasset veranda, hvor innglassingen ifølge opplysninger er utført i 2015.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

De innvendige overflatene består av gulv med parkett, vegger med malte plater samt himling med malte plater. Årstall for disse bygningsdelene er oppgitt til 2015. Etasjeskillet er utført som betongdekke, med oppgitt årstall 2015. Innvendige dører er utført som malte, glatte dører, også med årstall oppgitt til 2015.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet har vegger utført med baderomsplater og himling med himlingsplater på innvendig tak. Gulv er utført med fliser, og det er etablert vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel er målt til 30 mm. Slukløsningen er utført med plastsluk, og membran er utført som smøremembran med ukjent utførelse. Sanitærutstyr og innredning består av innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Boligen har balansert ventilasjon. Det er foretatt hulltaking i tillegg til konstruksjon mot våtrom, utført i soverom, med måleresultat oppgitt til 0. Årstall for badet og tilleggende konstruksjoner er gjennomgående oppgitt til 2015.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitvarer består av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilator er etablert med avtrekk ut. Årstall for kjøkkeninnredning er 2015. Oppvaskmaskin kjøpt ny i 2024.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

De tekniske installasjonene i boligen består av vannledninger utført i

plast som rørledningsnett, hvor anlegget er besikket i rørskap. Avløpsrør er utført i støpejern. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, der ventilasjonsaggregatet både tilfører og fjerner luft mekanisk og gjenvinner varme fra avtrekksluften via varmeveksler, noe som gir energieffektiv ventilasjon og jevn luftkvalitet. Oppvarming er basert på varmesentral tilknyttet jordvarmeanlegg. Det er felles varmtvannstank plassert i teknisk rom, hvor varmtvannet varmes opp av felles varmesentral. Videre har boligen vannbårent varmeanlegg, med varmesentral plassert i teknisk rom og fordelerskap plassert på bad. Boligen har hovedfordeling for elektrisk anlegg i hovedetasjen med AMS-måler og hovedsikringer. Årstall for de tekniske installasjonene er gjennomgående oppgitt til 2015.

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

[Gå til side](#)

Helse-, miljø- og sikkerhetsforhold er vurdert. Leiligheten er beliggende i 3. etasje og ligger tre etasjer over bakkenivå grunnet underliggende kjellerdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	84 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	84 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

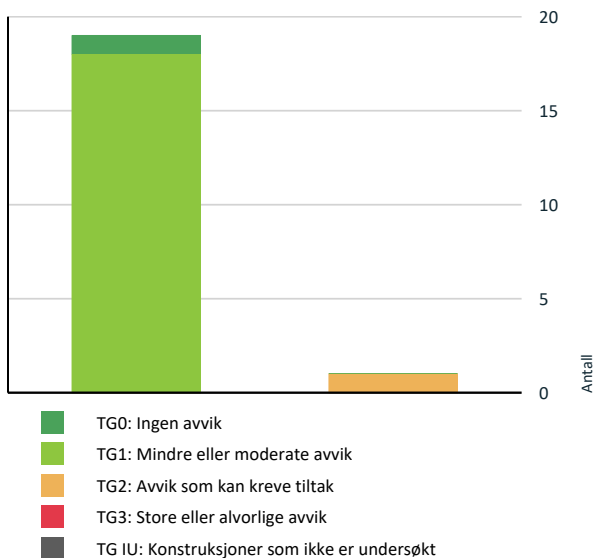
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen inngår i et dødsbo. Vurderingene i rapporten er basert på observasjoner gjort ved befaring samt eventuelt tilgjengelig dokumentasjon. Manglende eller begrensede opplysninger kan påvirke vurderingene.

Bygnings sakkyndig svarer ikke for forhold som ikke er synlige uten inngrep. Konstruksjoner, bygningsdeler eller rom som ikke var tilgjengelige på befaring, er ikke vurdert, og dette kan innebære risiko for skjulte feil og mangler. Der dokumentasjon mangler, er vurderinger foretatt på generelt grunnlag, basert på bygningens alder, oppføringsmåte og synlige forhold.

Rapporten bygger på en visuell gjennomgang og utgjør ikke en fullstendig teknisk undersøkelse. Den kan ikke erstatte nærmere undersøkelser eller vurderinger utført av autoriserte håndverkere eller andre fagkyndige.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Årstall for vinduene er oppgitt til 2015.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Årstall oppgitt til 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS

Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk og redusert komfort.

TILTAK

Dører må justeres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset veranda. Årstall oppgitt til 2015.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv med parkett. Vegger med malte plater. Himling med malte plater. Årstall oppgitt til 2015.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille utført som betongdekke. Årstall oppgitt til 2015.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører utført som malte glatte dører. Årstall oppgitt til 2015.

VÅTROM

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger utført med baderomsplater. Himling utført med himlingsplater på innvendig tak. Årstall oppgitt til 2015.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

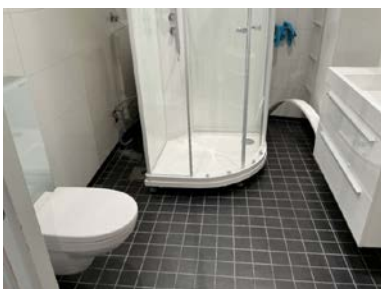
Gulv utført med fliser. Det er etablert vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra toppen av sluk til toppen av membran ved dørterskel er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er oppgitt. Årstall oppgitt til 2015.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukløsning med plastsluk. Membran utført som smøremembran med ukjent utførelse. Årstall oppgitt til 2015.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett samt opplegg for vaskemaskin. Årstall oppgitt til 2015.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

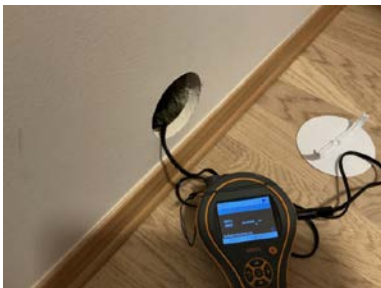
Boligen har balansert ventilasjon. Årstall oppgitt til 2015.

ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon mot våtrom. Hulltaking er utført i soverom. Måleresultat er oppgitt til 0. Årstall oppgitt til 2015 på tilliggende konstruksjoner.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Hvitevarer består av kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt. Årstall oppgitt til 2015.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Årstall oppgitt til 2015.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger utført i plast som rør-i-rør-system. Anlegget er besiktiget i rørskap. Årstall oppgitt til 2015.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør utført i støpejern. Årstall oppgitt til 2015.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning, der aggregatet både tilfører og fjerner luft mekanisk og gjenvinner varme fra avtrekksluften via en varmeveksler. Løsningen gir energieffektiv ventilasjon, redusert varmetap og jevn luftkvalitet i hele boligen.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral basert på jordvarmeanlegg. Årstall oppgitt til 2015.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmtvannstank plassert i teknisk rom. Varmtvannet varmes opp av felles varmesentral. Årstall oppgitt til 2015.

1 TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbårent varmeanlegg. Varmesentral er plassert i teknisk rom, og fordelerskap er plassert på bad. Årstall oppgitt til 2015.

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 bygningsakkyndig 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

Boligen har hovedfordeling i hovedetasjen med AMS-måler og hovedsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2015

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ukjent

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

Ukjent

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, jømfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Boligen har elektrisk anlegg som ifølge eier ble installert/totalrehabilitert i 2015. Hovedfordeling er plassert i hovedetasjen og er utstyrt med AMS-måler og hovedsikringer. Det foreligger kursfortegnelse som er i samsvar med antall kurser i sikringsskapet.

Det er opplyst at elektriske arbeider i boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og at det er utført arbeider på anlegget etter 01.01.1999. Samsvarserklæring er fremvist.

Ved visuell gjennomgang er det ikke avdekket tegn til varmgang, termiske skader, synlige skader på kabler eller mangelfull feste av ledninger. Det er heller ikke observert forhold som tyder på utettheter i inntak eller sikringsskap, innenfor det som kan vurderes uten demontering. Det er ikke rapportert kjente hendelser som brann, branntilløp eller gjentatte utkoblinger av sikringer.

Basert på anleggets alder, opplyst utførelse og observerbar tilstand fremstår det elektriske anlegget som funksjonelt og i alminnelig god stand. Det er på vurderingstidspunktet ikke ansett som nødvendig med utvidet el-kontroll, ut over normalt vedlikehold og periodisk ettersyn.



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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige 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 foretatt en overordnet vurdering av helse-, miljø- og sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Boligen ligger flere etasjer over terreng. Radonproblematikk vurderes som lite relevant, og radonmåling er ikke gjennomført. Eiendommen er beliggende innenfor NVE sitt kvikkleireskredaksomhetsområde. Dette innebærer geoteknisk aktsomhet og økt usikkerhet knyttet til grunnforholdene. Området er ikke kartlagt eller klassifisert som faresone for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

KONSEKVENS

Det er ikke foretatt radonmålinger. Leiligheten ligger i 3. etasje uten direkte kontakt med grunnen, og radonproblematikk vurderes som lite relevant. Eiendommen ligger i NVE sitt kvikkleireskredaksomhetsområde. Området er ikke kartlagt som faresone, og det er ikke kjent tidligere skredhendelser. Eksisterende bebyggelse vurderes å ha akseptabel sikkerhet ved normal bruk.

TILTAK

Radonmåling kan gjennomføres for dokumentasjon, men vurderes ikke som påkrevd av hensyn til risiko.

Ved fremtidige tiltak som kan påvirke grunnforholdene, bør geoteknisk vurdering utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

Ved planlegging av tiltak som innebærer graving, masseforflytning, terrengendringer eller økt belastning på grunnen, bør det utføres geoteknisk vurdering i samsvar med gjeldende retningslinjer fra NVE. Eventuelle sikringstiltak må vurderes prosjektspesifikt og baseres på faglige undersøkelser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

84 m²/65 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 700 000

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

3 850 000

Konklusjon markedsverdi

3 850 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende og aktivt marked. Det finnes flere sammenlignbare omsetninger i området som gir et godt grunnlag for vurdering. Markedsverdien er satt på bakgrunn av disse forholdene.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M ² -pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Skolegata 25H	65	04-03-2025	3 300 000	3 470 000	53 384	2019	Leilighet	587 m
2 Skolegata 25C	65	20-10-2023	3 050 000	3 440 000	52 923	2019	Leilighet	587 m
3 Skolegata 25D	70	01-10-2025	3 618 000	3 690 000	52 714	2019	Leilighet	589 m
4 Helsesterveien 9M	100	04-03-2026	4 825 000	4 840 000	48 400	2024	Leilighet	764 m
5 Nyvenget 1F	81	26-02-2026	3 700 000	3 710 000	45 802	2018	Leilighet	211 m

Kilde : PropCloud

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

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 451 095
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 700 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

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

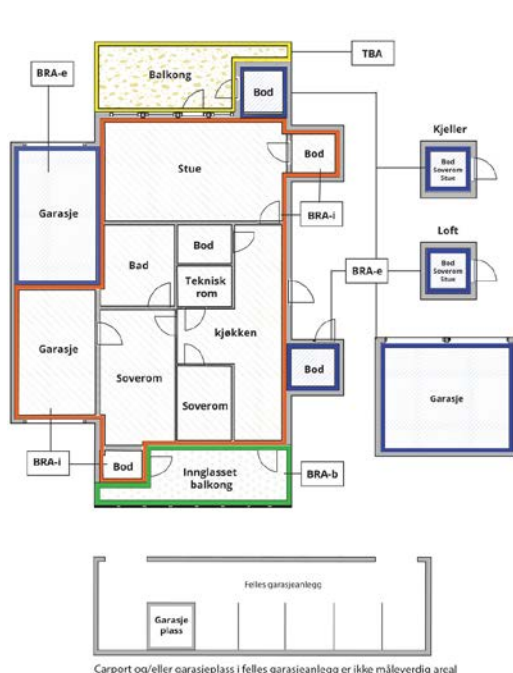
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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	65	5	14	84	
SUM	65	5	14		
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bod, bad, stue/kjøkken	Bod kjeller	Innglasset balkong

Kommentar

Arealet er beregnet ved 3D-skanning av boligen, i samsvar med prinsippene i NS 3940.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Eiendommen inngår i et dødsbo. Takseringen er basert på befarings, tilgjengelig dokumentasjon og visuell vurdering av bygningsmessig tilstand på tidspunkt for besiktigelse. Det foreligger begrenset informasjon om tidligere bruk, vedlikehold og eventuelle utbedringer utført over tid.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Raymond Meier	Takstingeniør
	Marita Eidissen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	377		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Torggata 7							
Hjemmelshaver Pedersen May							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Finnsnes sentrum, i etablert byområde med hovedsakelig bolig- og næringsbebyggelse. Området har offentlig infrastruktur og gangavstand til servicetilbud.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig, asfaltert vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert gjennom Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes), planidentifikasjon 341, som er endelig vedtatt arealplan etter plan- og bygningsloven 2008. Planen trådte i kraft 17.12.2015.

Eiendommen ligger innenfor arealformål Sentrumsformål, felt A4, med tillatt bebyggelse inntil 6 etasjer. Planbestemmelser fremgår av reguleringskart og tilhørende tekstdel.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bebyggelse og tilhørende uteareal. For øvrig vises det ikke til spesielle terreng-, grunn- eller bruksforhold av betydning ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk, uthentet 22.04.2026, viser at eiendommen gnr. 44 bnr. 377 i Senja kommune er seksjonert. Det er ingen hjemmelsdokumenter eller heftelser registrert på matrikkelenheten.

Eiendommen ble seksjonert 04.07.2014, med følgende seksjoner:

Seksjon 1: Formål bolig, sameiebrøk 115/2848

Seksjon 2: Samleseksjon næring med tilleggsdel bygning, sameiebrøk 2733/2848

Det er ikke registrert tinglyste servitutter eller øvrige heftelser på matrikkelenheten. Det bemerkes at eventuelle eldre rettigheter tinglyst på hovedbruket før fradelings- eller seksjoneringstidspunkt, ikke nødvendigvis fremgår av denne grunnboksutskriften.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2026		Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	
2	10.05.2026	Samsvarserklæring EL fremlagt

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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

Marita Eidissen

Boligen

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Torggata 7

9300 Finnsnes

5530-44/377/0/10



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Vi har ikke kjennskap til at det er noen feil/skader/mangler ved leiligheten.



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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 44, Bruksnr 377, Seksjonsnr 10	Kommune:	5530 Senja
Adresse:		Grunnkrets:	302 Finnsnes
Veiadresse:	Torggata 7, gatenr 1248	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:	17.11.2015	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	107/3 130
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 452,5 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 verning / 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: Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	5530/44/377	0,0
		01.01.2024	Mottaker	5530/44/377/0/1	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/2	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/3	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/4	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/5	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/6	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/7	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/8	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/9	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/10	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/11	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/12	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/13	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/14	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/15	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/16	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/17	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/18	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/19	0,0
		Mottaker	5530/44/377/0/20	0,0	
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5530/44/377	0,0
		01.01.2020	Mottaker	5530/44/377/0/1	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/2	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/3	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/4	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/5	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/6	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/7	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/8	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/9	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/10	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/11	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/12	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/13	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/14	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/15	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/16	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/17	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/18	0,0
			Mottaker	5530/44/377/0/19	0,0
		Mottaker	5530/44/377/0/20	0,0	
Reseksjonering	Forretning: Matrikkelført:	09.11.2015	Etablert/Endret	5530/44/377	0,0
		09.11.2015	Etablert/Endret	5530/44/377/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/2	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/3	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/4	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/5	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/6	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/7	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/8	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/9	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/10	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/11	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/12	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/13	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/14	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/15	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/16	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/17	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/18	0,0
			Etablert/Endret	5530/44/377/0/19	0,0
		Etablert/Endret	5530/44/377/0/20	0,0	

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Torggata 7	H0303	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Forretningsmessig tjenesteyting	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	14.08.2014
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 887,0	Igangset.till.:	11.11.2014
Energikilde:		BRA annet:	1 613,0	Ferdigattest:	15.01.2026
Oppvarming:		BRA totalt:	3 500,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	17
Bygningsnr:	191700775			Antall etasjer:	7

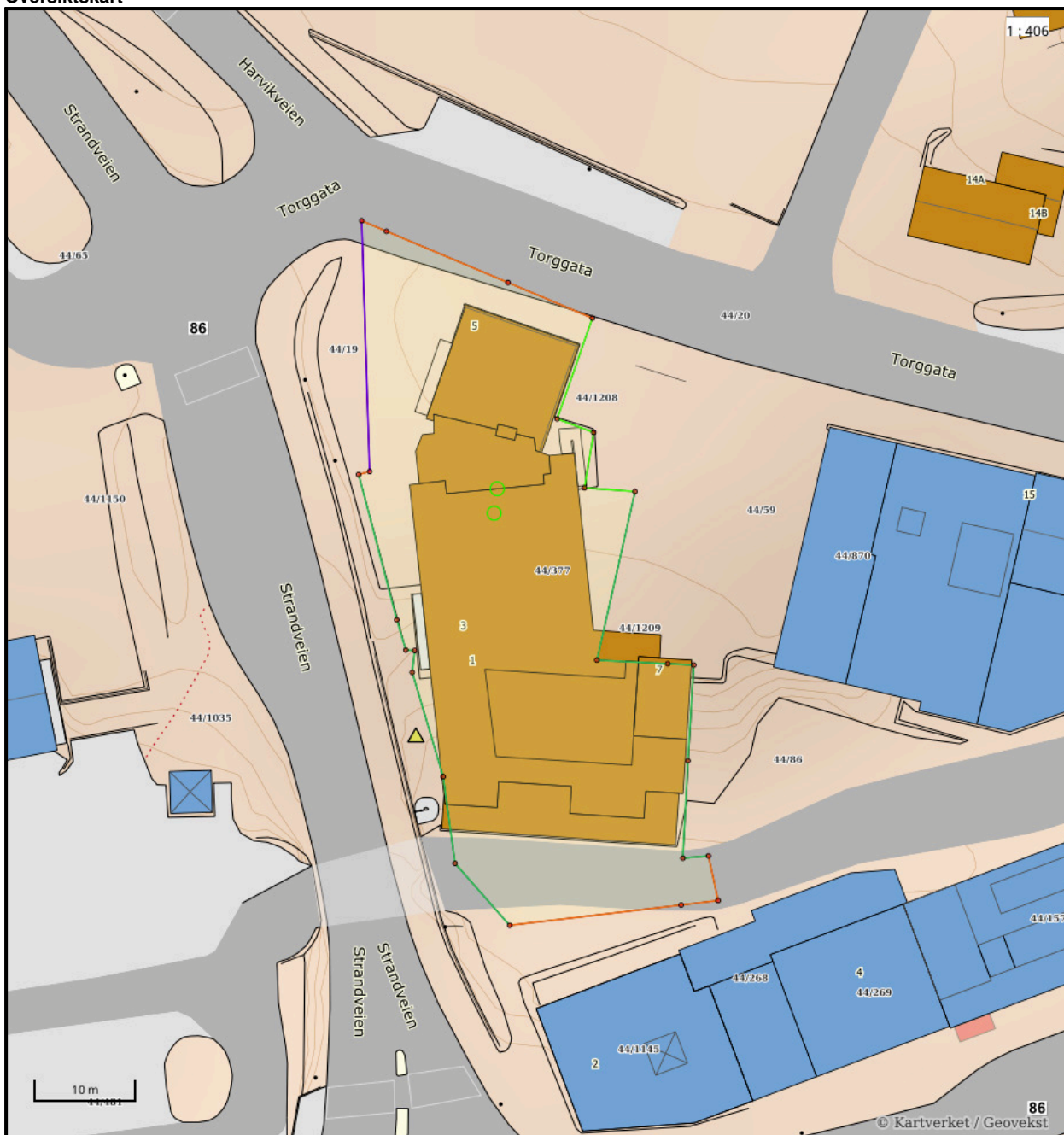
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	6		676,0		676,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

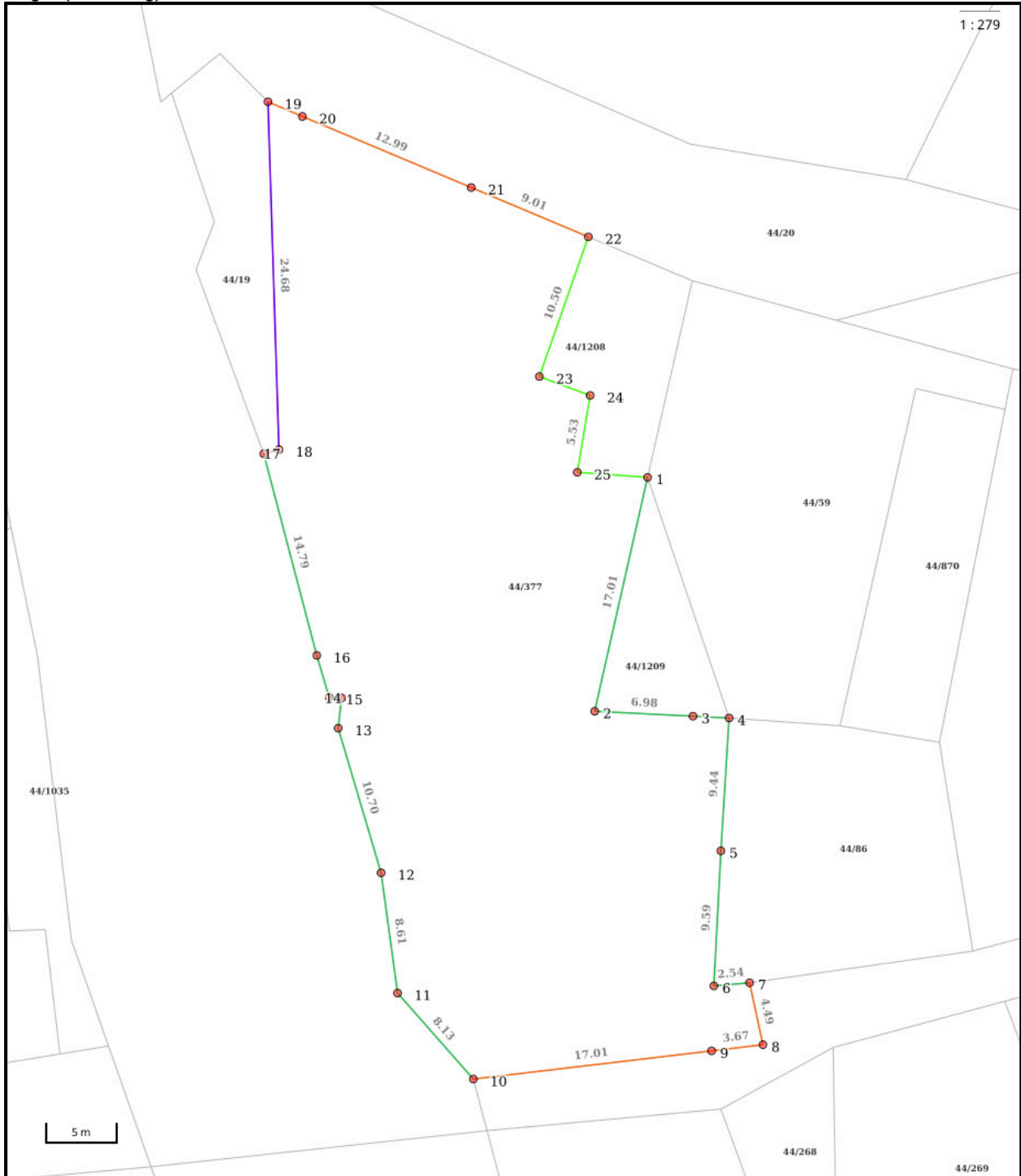
- Vannkant
- Veikant

- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

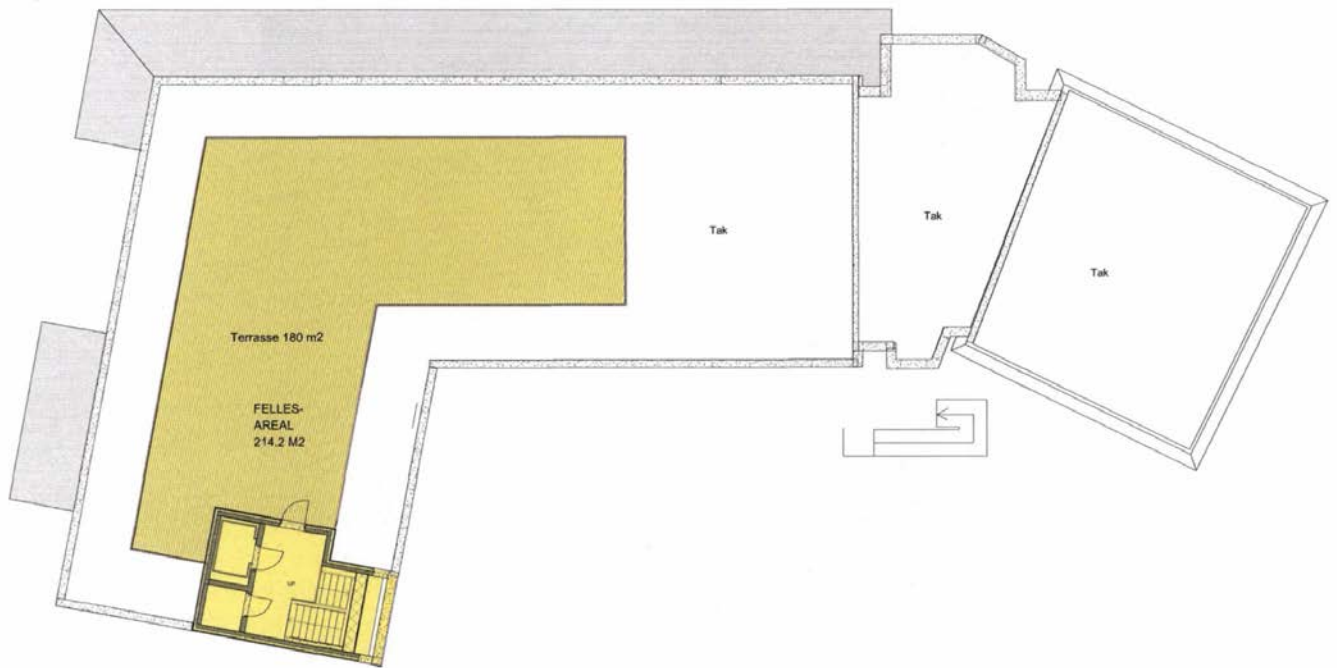
Areal og koordinater**Areal:** 1 452,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 33**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 682 841,73	6 17 825,57	17,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 682 825,14	6 17 821,82	6,98m	Koordinat hentet fra GAB	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 682 824,79	6 17 828,79	2,56m	Koordinat hentet fra GAB	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 682 824,66	6 17 831,35	9,44m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 682 815,24	6 17 830,77	9,59m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 682 805,66	6 17 830,27	2,54m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 682 805,88	6 17 832,80	4,49m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 682 801,49	6 17 833,75	3,67m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 682 801,05	6 17 830,11	17,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 682 799,05	6 17 813,22	8,13m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
11	7 682 805,15	6 17 807,85	8,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	7 682 813,68	6 17 806,68	10,70m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	7 682 823,94	6 17 803,64	2,15m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	7 682 826,08	6 17 803,88	0,88m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	7 682 826,13	6 17 803,00	3,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	7 682 829,10	6 17 802,12	14,79m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	7 682 843,40	6 17 798,36	1,12m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
18	7 682 843,70	6 17 799,44	24,68m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
19	7 682 868,37	6 17 798,66	2,65m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
20	7 682 867,33	6 17 801,10	12,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	7 682 862,29	6 17 813,07	9,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	800		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	7 682 858,79	6 17 821,37	10,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	7 682 848,88	6 17 817,90	3,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	7 682 847,54	6 17 821,50	5,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	7 682 842,09	6 17 820,59	4,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

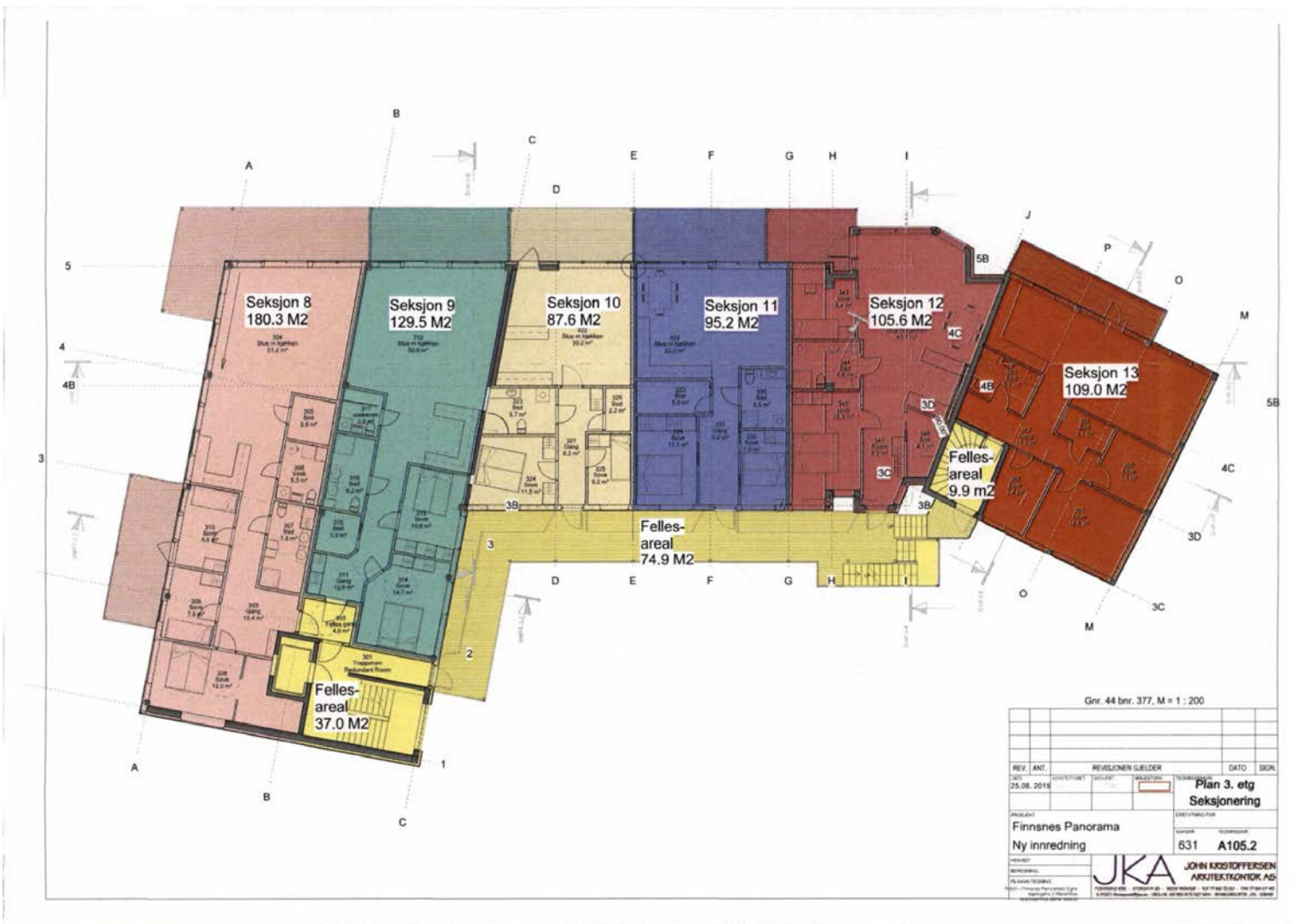
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.



Grn. 44 brv. 377, M = 1 : 200

REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	DATE	SKJL
25.08.2015				
Finnsnes Panorama			Takplan m hels	
Ny innredning			Seksjonering	
631			A108.2	
JKA			JOHN KJOSFOFFERSEN	
			ARKITEKTBYRÅ AS	





Gnr. 44 bnr. 377, M = 1:200

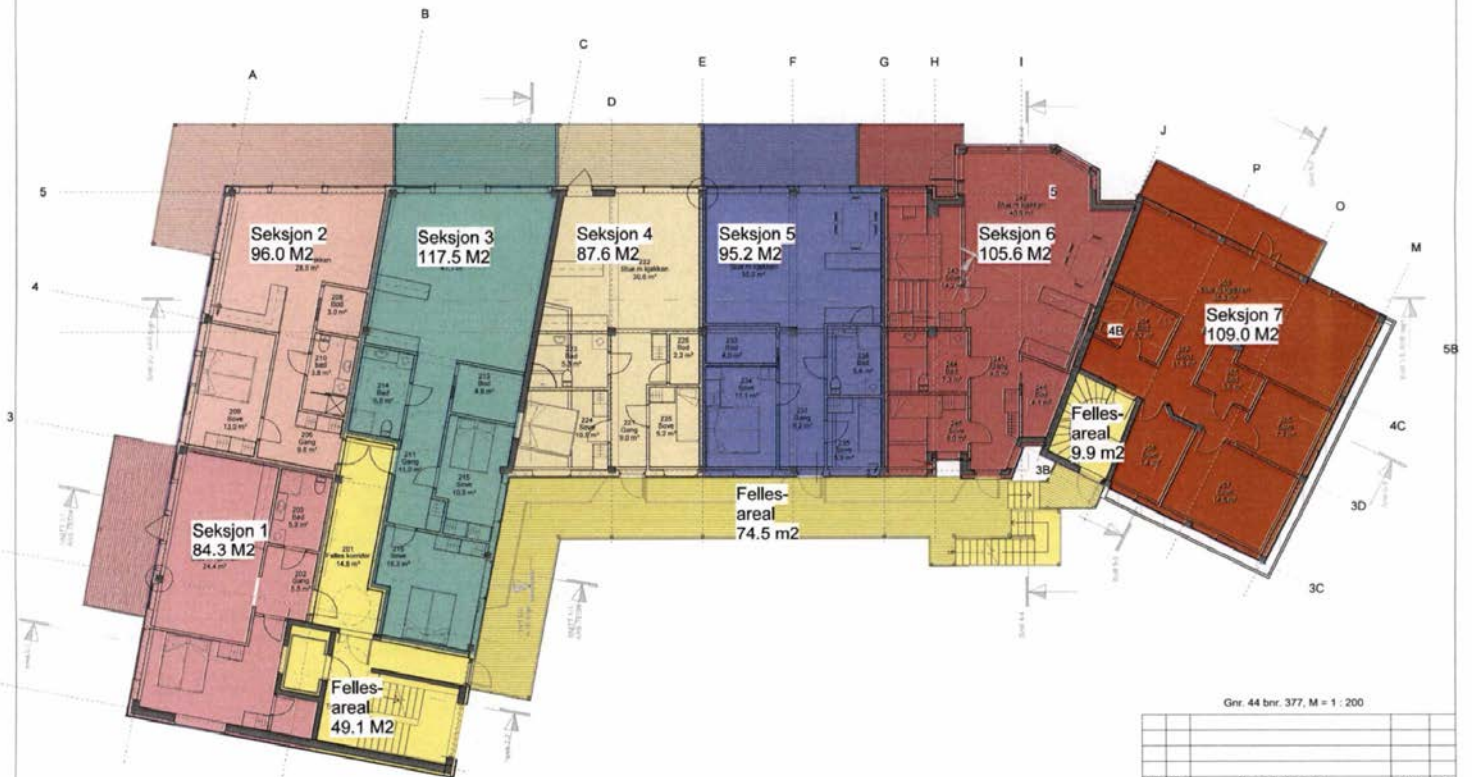
REV.	ANT.	REVISJONEN GJELDER	REVISJON	DATE	BOL.
1	1			25.08.2015	

Plan 3. etg
Seksjonering

Finnsnes Panorama
Ny innredning

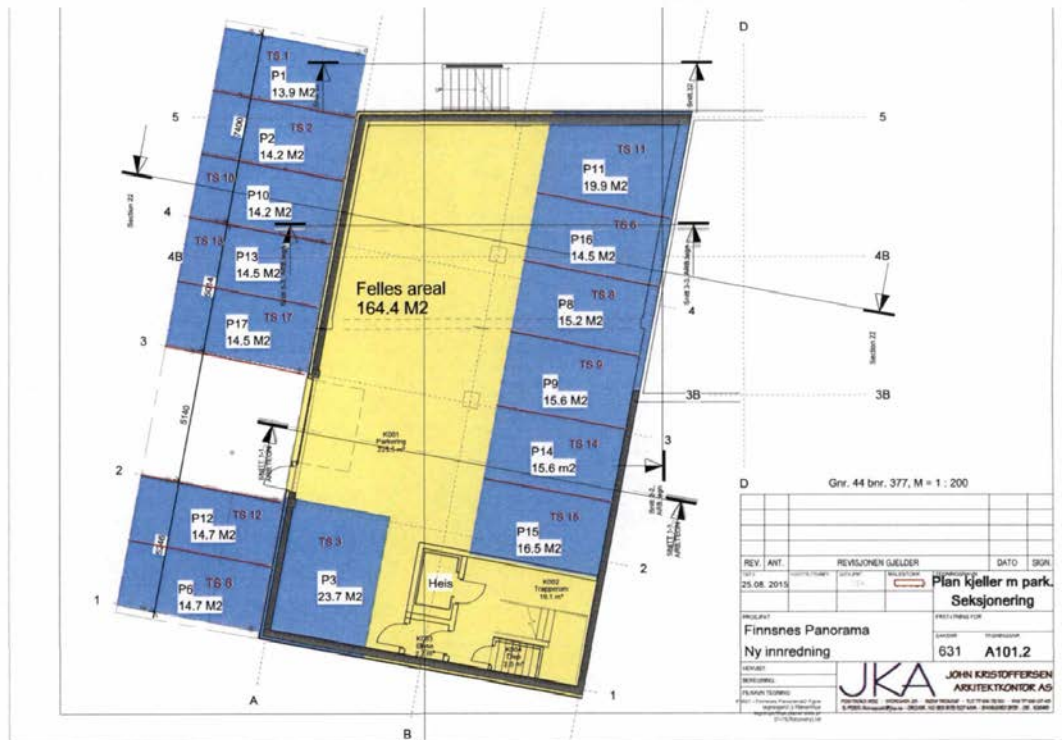
631 A105.2

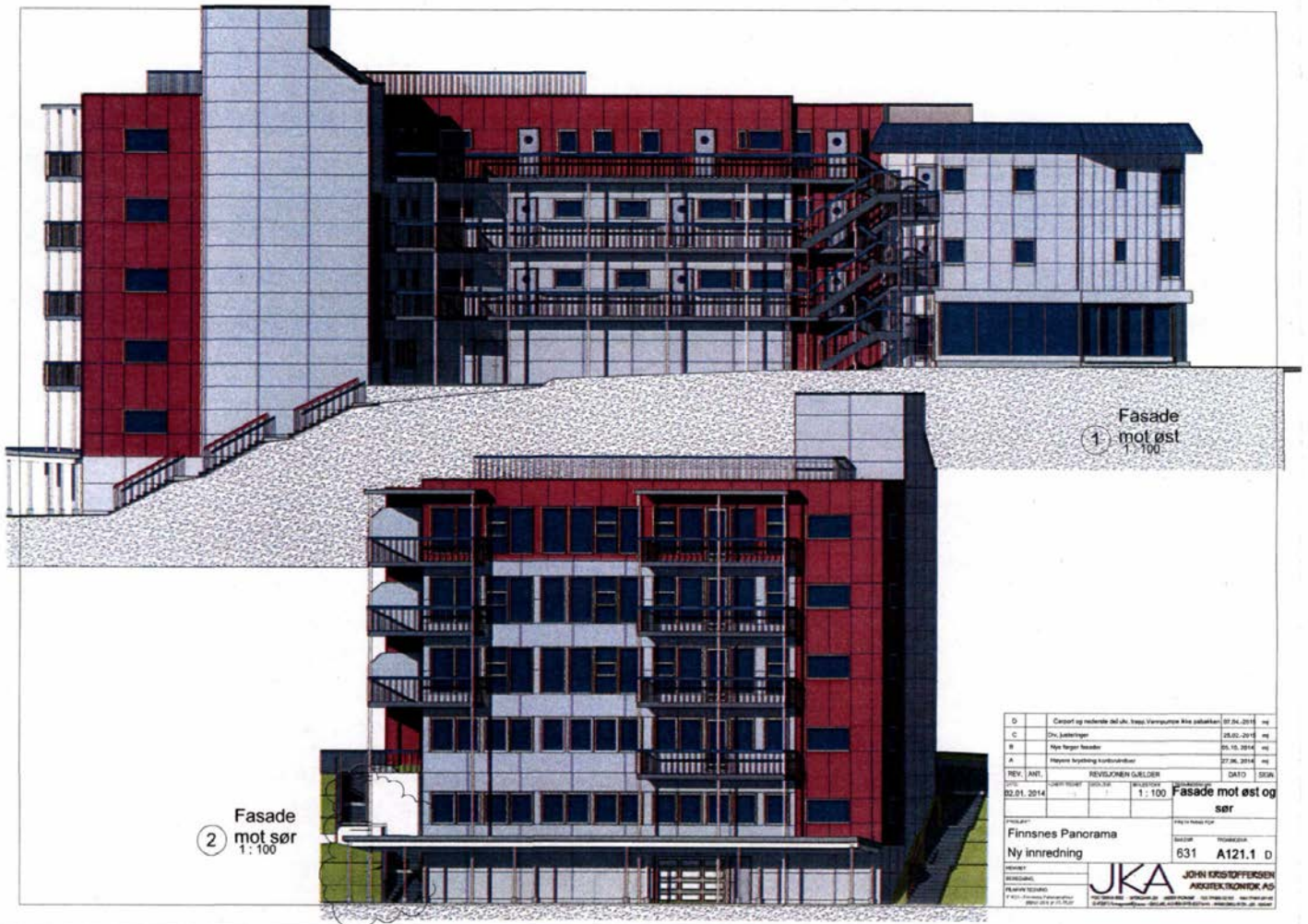
JKA JOHN KRISTOFFERSEN
ARKITEKONTOR AS



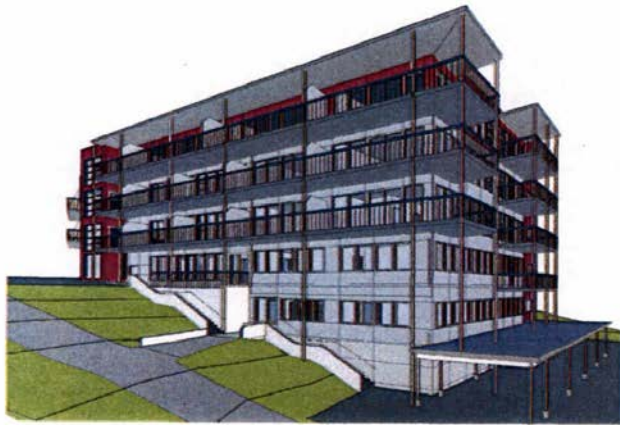
Grn. 44 bnr. 377, M = 1 : 200

REV. ANT.	REVISJONEN GJELDER	DATE	SKR.
01		23.06.2015	
Plan 2. etg Seksjonering			
Finnsnes Panorama Ny innredning		631	A104.2
JKA JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTOR AS			





D	Oppstart og redigerte del av: Inne- og uterommet	07.04.2015	ms
C	Om. Justeringer	25.02.2015	ms
B	Nye farger fasader	05.10.2014	ms
A	Nytt belysning i korridor	27.06.2014	ms
REV. ANT.	REVISJONEN GJELDER	DATO	STAD
02.01.2014	1	1:100	Fasade mot øst og sør
Finnsnes Panorama		631 A121.1 D	
Ny innredning		JKA	
ARKIT. TONHOK AS		JOHN KRISTOFFERSEN	



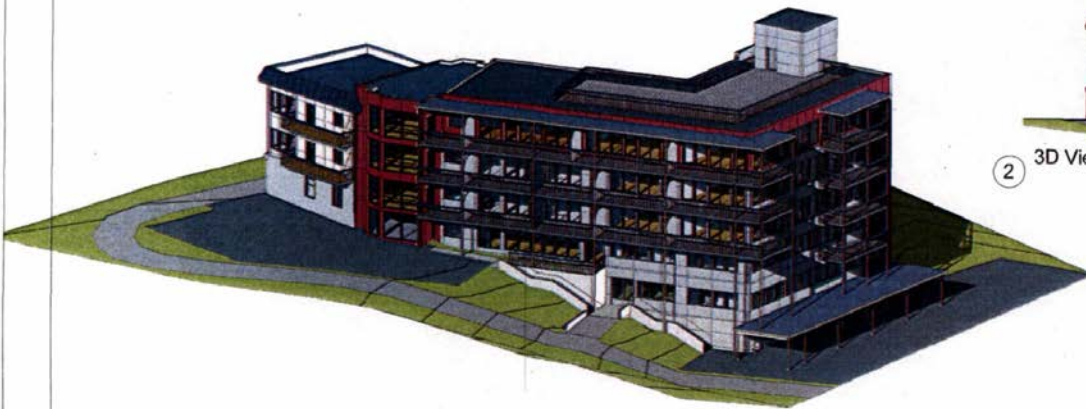
① 3D View 5



③ 3D View 4



② 3D View 2



C		Tilb. forslag, 100. trinn og belteringer fiktive		07.04.2016	ms	
E		Tilb. i belteringer 4. etg.		26.01.2016	ms	
A		Nye trapper i underetg.		06.10.2014	ms	
REV.	ANT.	REVISJONEN/GJELDER			DATO	BRUK
02.01.2014						
Utv. perspektiv						
PROSJEKT		Finnsnes Panorama		631 A124.1 C		
Ny innredning		631		A124.1 C		
PROSJEKTANT		JKA		JOHN KRISTOFFERSEN		
PROSJEKTLEDER		JKA		ARBEIDSGIVER		
PROSJEKT		JKA		ARBEIDSGIVER		

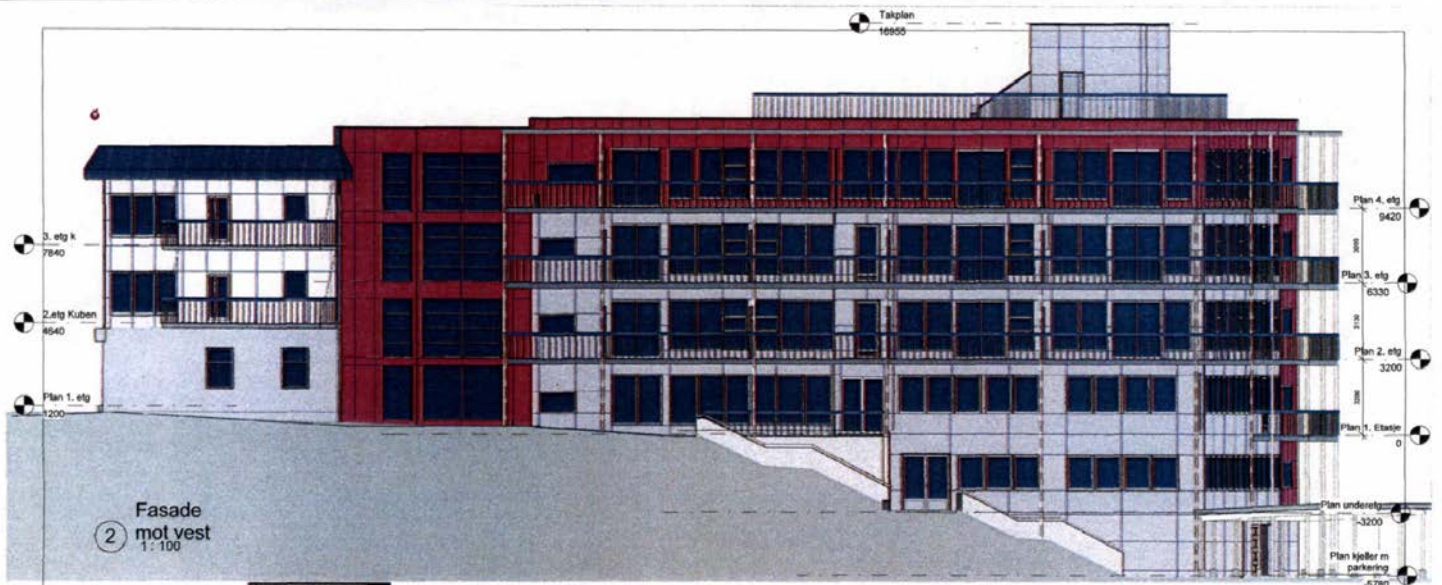


2 Fasade mot vest 1:100



1 Fasade mot nord 1:100

D	Stallengen Kuben, Tak utsett og ute treer	07.04.2015	RE	
C	Div. justeringer	05.02.2015	RE	
B	Nye farger beakler	05.10.2014	RE	
A	Flere innføring konstruksjoner	27.08.2014	RE	
REV	ANT	REVISJONEN GJELDER	DATO	BOKN
02.01.2014		1:100	Fasader mot vest og nord	
PROSJEKT		PROSJEKT		
Finnsnes Panorama		631 A122.1 D		
Ny innredning		JK A		
ANSITT		JOHN KRISTOFFERSEN		
ETTERMÅL		ARKITEKTENORIK AS		
PROSJEKTLEDER		ANSVARLIG		
TITTEL		ANSVARLIG		
PROSJEKT		ANSVARLIG		

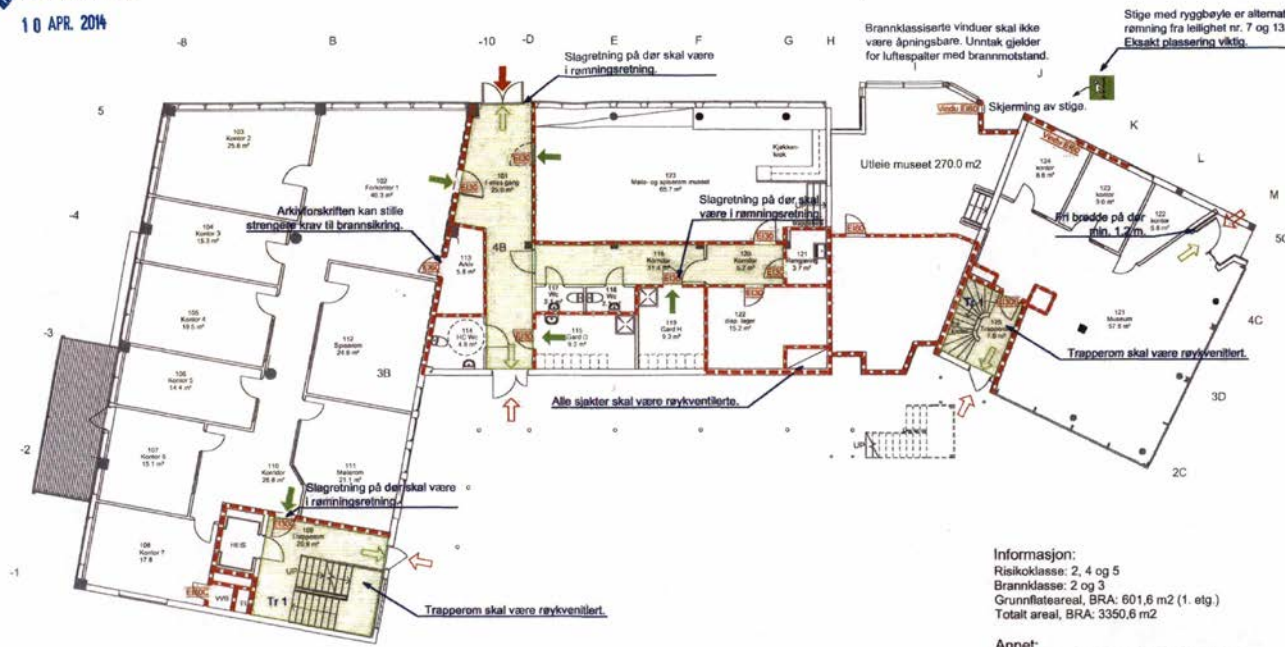


2 Fasade mot vest 1:100



1 Fasade mot nord 1:100

D	Endringer Kuben, Tak carport og LK, Trapp	07.04. 2015	RE
C	Om. Julestinger	25.02. 2015	RE
B	Nye terasjer foran	05.10. 2014	RE
TA	Flere brosting konstruksjoner	27.08. 2014	RE
REV. ANT.	REVISJONEN GJELDER	DATE	SEN
02.01. 2014	1:100	Fasader mot vest og nord	
PROJEKT		PROJEKTFOR	
Finnsnes Panorama		631 A122.1 D	
Ny innredning		JKA	
ETTERRETT		JOHN KRISTOFFERSEN	
ARKITECT		ARKITEKTENOR AS	



Symboler:



Skravurer:



Dører:

- EI60C EI60-CSa [B60S]
- EI30 EI30-Sa [B30]
- EI30C EI30-CSa [B30S]
- EI60 EI60-Sa [B60]

Alle dører, porter, luker, røygardiner etc i brannklassifiserte konstruksjoner må være klassifisert Sa.

Dører i rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 1,2 meter (13x21M) RKL 5.
Dører til rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 0,9 meter (10x21M) RKL 2 og 4.

Konstruksjoner:

- EI 60 A2-s1,d0 [A60]
- EI 60 [B60]

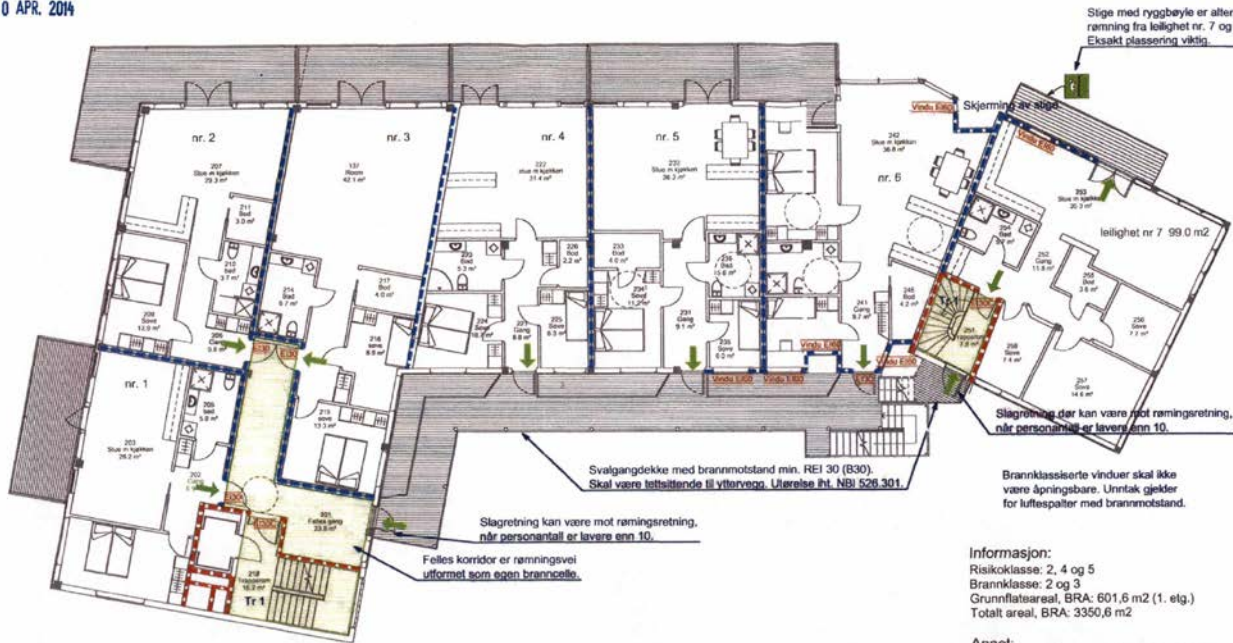
Branntekniske installasjoner:

- Sprinkleranlegg
- Brannalarmlegg
- Ledesystem
- Røykventilering av trapperom og sjakter

Informasjon:
Risiko klasse: 2, 4 og 5
Brannklasse: 2 og 3
Grunnflateareal, BRA: 601,6 m2 (1. etg.)
Totalt areal, BRA: 3350,6 m2

Annet:
Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannkonsept datert 2014-02-26. Den har ikke status som byggetegning.

J01 2014-02-28 For bruk	
Leiknes AS	1:150
Finnsnes Panorama	
Branntegning - 1. etg.	
Norconsult	5141129 F.1.01 J01



Slige med ryggbøyle er alternativ rømning fra leilighet nr. 7 og 13. Eksakt plassering viktig.

Slagretning står kan være mot rømningsretning, når personaltall er lavere enn 10.

Svalgsgangdekke med brannmotstand min. REI 30 (B30). Skal være tettsluttende til yttervegg. Utørelse iht. NBI 526.301.

Brannklassiserte vinduer skal ikke være åpningsbare. Unntak gjelder for luftespalter med brannmotstand.

Slagretning kan være mot rømningsretning, når personaltall er lavere enn 10.

Felles korridor er rømningsvei utformet som egen branncelle.

Informasjon:
Risikoklasse: 2, 4 og 5
Brannklasse: 2 og 3
Grunnflateareal, BRA: 601,6 m² (1. etg.)
Totalt areal, BRA: 3350,6 m²

Annet:
Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannkonsept datert 2014-02-26. Den har ikke status som byggetegning.

Symboler:

- Hovedangrepsvei
- Angrepsvei
- Til rømningsvei
- Rømning ut vindu
- Rømningsstige
- Utgang til det fri

Skravurer:

- Rømningsvei

Dører:

- EI:60-CSa [B60S]
- EI:30-Sa [B30]
- EI:30-CSa [B30S]
- EI:60-Sa [B60]

Alle dører, porter, luker, røykgardiner etc. i brannklassifiserte konstruksjoner må være klassifisert Sa.

Dører i rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 1,2 meter (13x21M) RKL 5.
Dører til rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 0,9 meter (10x21M) RKL 2 og 4.

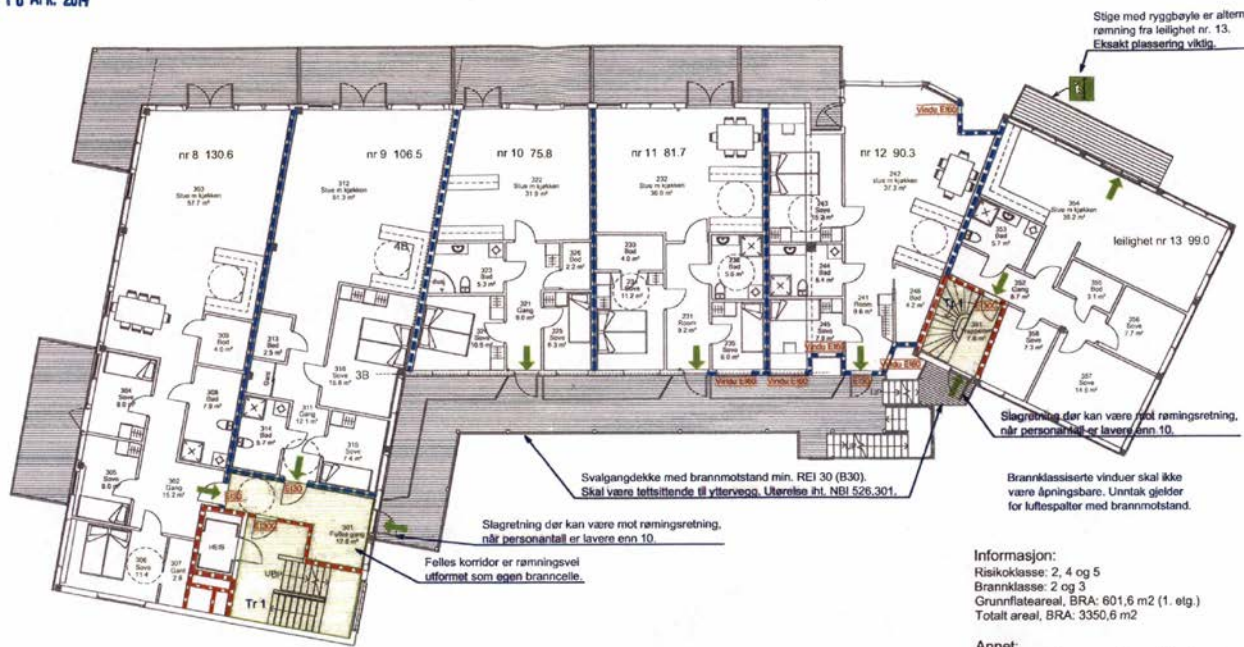
Konstruksjoner:

- EI 60 A2-s1,d0 [A60]
- EI 60 [B60]

Branntekniske installasjoner:

- Sprinkleranlegg
- Brannalarmanlegg
- Ledesystem
- Røykventilering av trapperom og sjakter

01 2014-02-26 For bruk		1:150	
Leiknes AS		1:150	
Finnsnes Panorama			
Branntegning - 2. etg.			
Norconsult	5141129	F.1.02	J0



Informasjon:
 Risikoklasse: 2, 4 og 5
 Brannklasse: 2 og 3
 Grunnflateareal, BRA: 601,6 m² (1. etg.)
 Totalt areal, BRA: 3350,6 m²

Annet:
 Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannkonsept datert 2014-02-26. Den har ikke status som byggetegning.

Symboler:

- Hovedangrepsvei
- Angrepsvei
- Til ramningsvei
- Rømming ut vindu
- Rømningsstige
- Utgang til det fri
- Skravurer: Ramningsvei

Dører:

- EI60C EI:60-CSa [B60S]
 - EI30 EI:30-Sa [B30]
 - EI30C EI:30-CSa [B30S]
 - EI60 EI:60-Sa [B60]
- Alle dører, porter, luker, røygardiner etc i brannklassifiserte konstruksjoner må være klassifisert Sa.
- Dører i ramningsvei skal ha fri bredde på minimum 1,2 meter (13x21M) RKL 5.
- Dører til ramningsvei skal ha fri bredde på minimum 0,9 meter (10x21M) RKL 2 og 4.

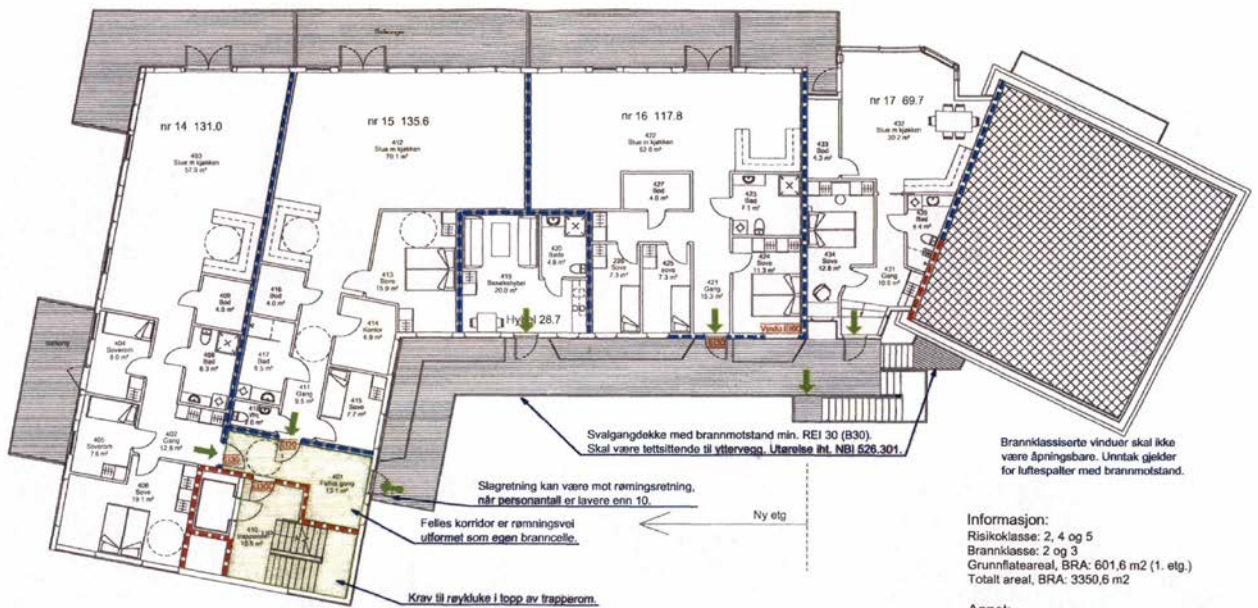
Konstruksjoner:

- EI 60 A2-s1,d0 [A60]
- EI 60 [B60]

Branntekniske installasjoner:

- Sprinkleranlegg
- Brannalarmanlegg
- Ledesystem
- Røykventilering av trapperom og sjakter

J01 2014-02-26 For tryk		Leiknes AS		1:150
Finnsnes Panorama		Branntegning - 3. etg.		
Norconsult	5141129	F.1.03	J01	



Brannklasserte vinduer skal ikke være åpningsbare. Unntak gjelder for luftespalter med brannmotstand.

Informasjon:
 Risikoklasse: 2, 4 og 5
 Brannklasse: 2 og 3
 Grunnflateareal, BRA: 601,6 m² (1. etg.)
 Totalt areal, BRA: 3350,6 m²

Annet:
 Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannkonsept dateret 2014-02-26. Den har ikke status som byggetegning.

Symboler:

- Hovedangrepsvei
- Angrepsvei
- Til rømningsvei
- Rømning ut vindu
- Rømningsstige
- Utgang til det fri

Skravurer:

- Rømningsvei

Dører:

- EI:60-CSa [B60S]
- EI:30
- EI:30-CSa [B30S]
- EI:60-Sa [B60]

Alle dører, porter, luker, røykgardiner etc i brannklassifiserte konstruksjoner må være klassifisert Sa.
 Dører i rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 1,2 meter (13x21M) RKL 5.
 Dører til rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 0,9 meter (10x21M) RKL 2 og 4.

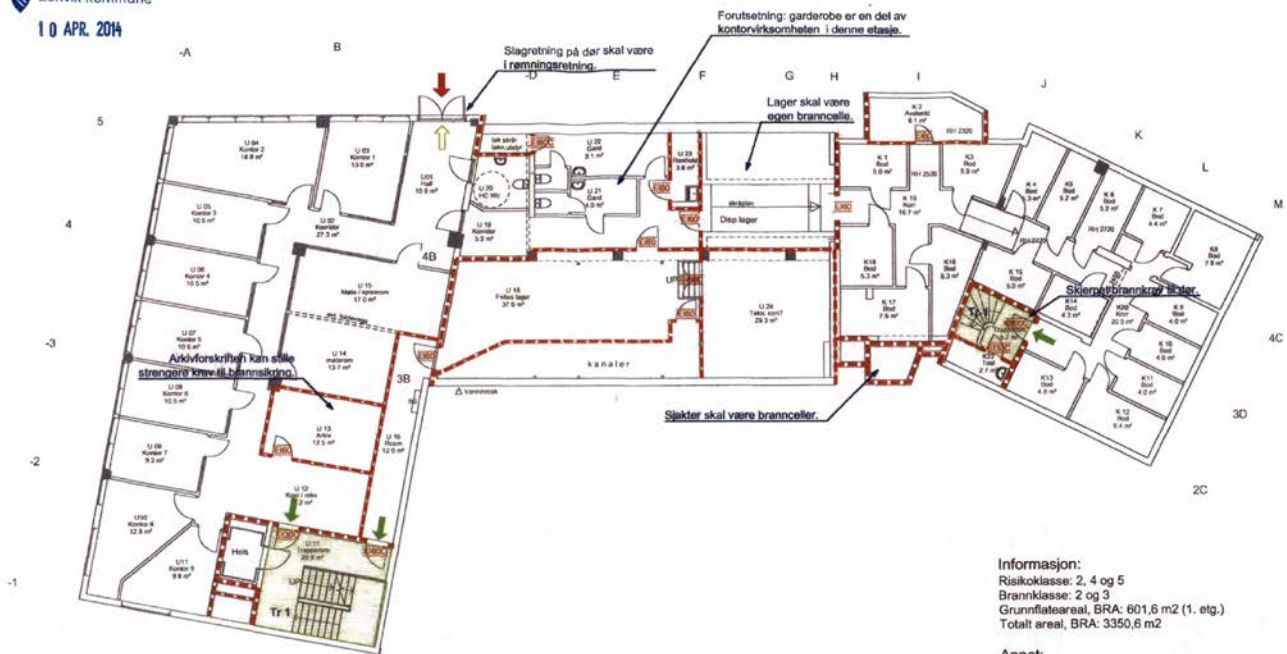
Konstruksjoner:

- EI 60 A2-s1,d0 [A60]
- EI 60 [B60]

Branntekniske installasjoner:

- Sprinkleranlegg
- Brannalarmanlegg
- Ledesystem
- Røykventilering av trapperom og sjakter

J01 2014-02-26 For bruk		
Prosjekt	Leiknes AS	
Finnsnes Panorama	1:150	
Brantegning - 4. etg.		
Norconsult	5141129	F.1.04 J01



Informasjon:
 Risikoklasse: 2, 4 og 5
 Brannklasse: 2 og 3
 Grunnflateareal, BRA: 601,6 m² (1. etg.)
 Totalt areal, BRA: 3350,6 m²

Annet:
 Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannkonsept datert 2014-02-26. Den har ikke status som byggetegning.

Symboler:

- Hovedangrepsvei
- Angrepsvei
- Til renningsvei
- Rømming ut vindu
- Rømningsstige
- Utgang til det fri

Skravurer:

- Rømningsvei

Dører:

- EI 60C-Sa [B60S]
- EI 30-Sa [B30]
- EI 30C-Sa [B30S]
- EI 60-Sa [B60]

Alle dører, porter, luker, røykgardiner etc i brannklassifiserte konstruksjoner må være klassifisert Sa.

Dører i rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 1,2 meter (13x21M) RKL 5.
 Dører til rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 0,9 meter (10x21M) RKL 2 og 4.

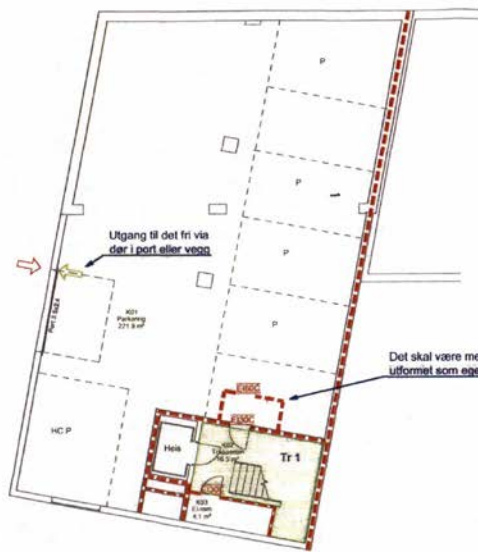
Konstruksjoner:

- EI 60 A2-s1,d0 [A60]
- EI 60 [B60]

Branntekniske installasjoner:

- Sprinkleranlegg
- Brannalarmanlegg
- Ledssystem
- Røykventilering av trapperom og skjakter

J01 [2014-02-26] For bruk		1:150
Leiknes AS		
Finnsnes Panorama		
Branntegning - under etg.		
Norconsult	5141129	F.1.U1 J01



Det skal være mellomliggende rom foran trapperom, utformet som egen branncelle og ventilert.

Symboler:



Skravurer:



Dører:

- EI60C EI60-CSa [B60S]
- EI30 EI30-Sa [B30]
- EI30C EI30-CSa [B30S]
- EI60 EI60-Sa [B60]

Alle dører, porter, luker, røygardiner etc. i brannklassifiserte konstruksjoner må være klassifisert Sa.

Dører i rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 1,2 meter (13x21M) RKL 5.
Dører til rømningsvei skal ha fri bredde på minimum 0,9 meter (10x21M) RKL 2 og 4.

Konstruksjoner:

- Red dashed line EI 60 A2-s1.d0 [A60]
- Blue dashed line EI 60 [B60]

Branntekniske installasjoner:

- Sprinkleranlegg
- Brennalarmanlegg
- Ledesystem
- Røykventilering av trapperom og sjakter

Informasjon:

Risikoklasse: 2, 4 og 5
Brannklasse: 2 og 3
Grunnflateareal, BRA: 601,6 m² (1. etg.)
Totalt areal, BRA: 3350,6 m²

Annet:

Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannkonsept datert 2014-02-26. Den har ikke status som byggetegning.

J01	2014-02-26	For bruk	DNP	HALG	DNP
Leiknes AS					1:150
Finnsnes Panorama					
Branntegning - kjeller etg.					
Norconsult	5141129	F.1.U2	J01		



Tegning angir kun krav til etasjeskillene, branncellebegrensende konstruksjon:

■■■■■■■■■■ Et 60 A2-s1,d0 [A60]

Bærende bygningsdelers brannmotstand:

Bærende hovedsystem, BKL 3 / BKL 2	R60 A2-s1,d0 [A60] / R60 [B60]
Sekundær, bærende bygningsdeler, etasjeskillere, BKL 3 / BKL 2	R60 A2-s1,d0 [A60] / R60 [B60]
Trapperom	R80 A2-s1,d0 [A60]
Trappeløp	R30 A2-s1,d0 [A30]
Utvendig trapp	R30 [B30] eller A2-s1,d0 (ubrennbar)

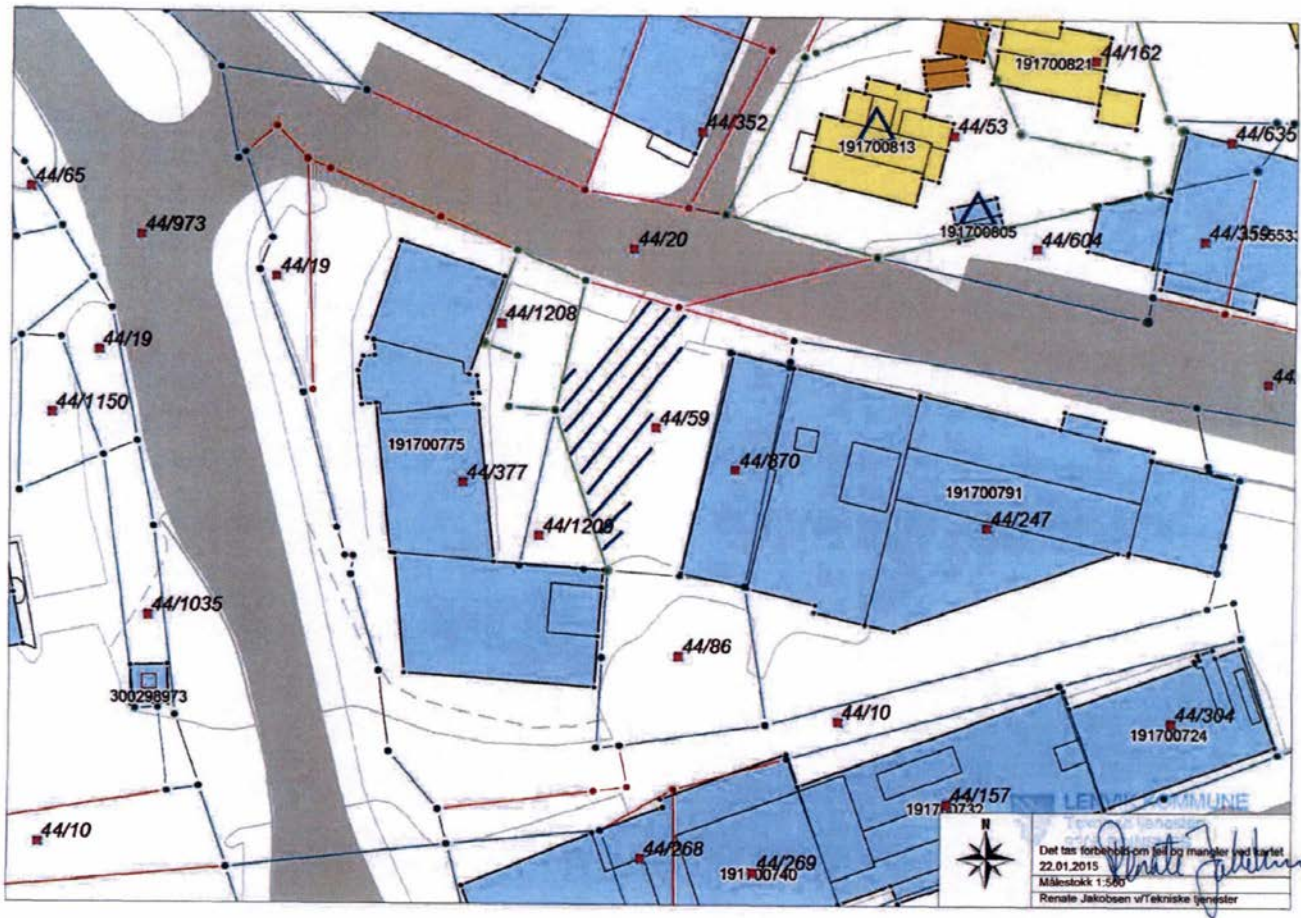
Branntekniske installasjoner:

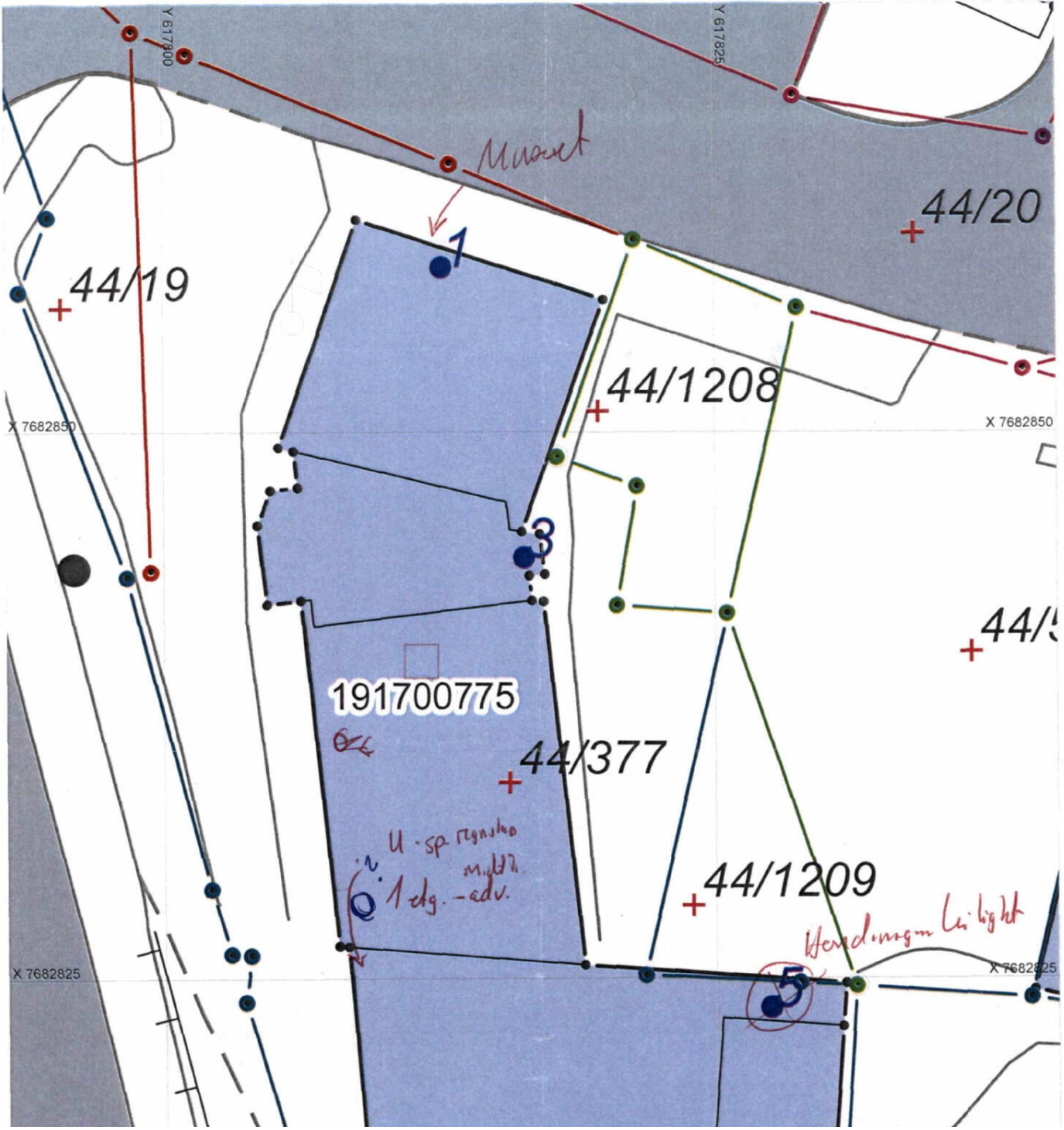
- Sprinkleranlegg
- Brannalarmanlegg
- Ledssystem
- Røykventilering av trapperom og sjakter

Informasjon:
Risikoklasse: 2, 4 og 5
Brannklasse: 2 og 3
Grunnflateareal, BRA: 601,6 m² (1. etg.)
Totalt areal, BRA: 3350,6 m²

Annet:
Tegningen er å anse som konsepttegning og skal leses sammen med brannkonsept datert 2014-02-26. Den har ikke status som byggetegning.

J01	2014-02-26	For bruk	UMP	HLG	UMP
Leiknes AS					
Finnsnes Panorama					
Branntegning - snitt 3-3					
Norconsult	5141129	F.2.33	J01		





JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
Polarvegen 7B
9013 TROMSØ

Vår ref: 2026/118-3

Deres ref.:

Dato: 15.01.2026

Ferdigattest - Finnsnes panorama - Torggata 7 - gbnr. 44/377

Byggesaksvedtak **DS-15.01.26-4** vedtaksdato **15.01.2026**

Svar på anmodning om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10

Søknadstype	Søknad om ferdigattest
Tiltakstype	Påbygg, ombygging, bruksendring og riving.
Eiendom, gnr./bnr.	44/377
Bygningsnummer	191700775
Ansvarlig søker	JOHN KRISTOFFERSEN ARKITEKTKONTOR AS
Tiltakshaver	FINNSNES PANORAMA AS

Saksgrunnlaget:

- Rammetillatelse er gitt i DS-292/14, den 14.08.2014.
- IGT er gitt i DS-422/14, den 11.11.2014.
- Endringstillatelse er gitt i DS-77/15, den 07.04.2015.
- Midlertidig brukstillatelse er gitt i DS-329/15, den 09.11.2015.
- Søknad om ferdigattest er mottatt 02.01.2026, senest komplettert 15.01.2026.
- Oppdatert gjennomføringsplan versjonsnummer F er vedlagt.
- Sluttrapport for avfall og kvitteringer er levert.

Rettslig grunnlag:

Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift og byggesaksforskrift som er gjeldende på vedtaksdato. Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

VEDTAK:

Med hjemmel i pbl. § 21-10 gis ferdigattest for påbygg, ombygging, bruksendring og mindre rivingsarbeider på gbnr. 44/377 i henhold til gitte tillatelser og etter anmodning fra ansvarlig søker, mottatt 02.01.2026.

Alminnelige bestemmelser:

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Er ferdigattesten utstedt på uriktig grunnlag kan den trekkes tilbake av kommunen, og den ansvarshavende bli pålagt å rette de mangler som gjenstår. Dette kan skje inntil 5 år etter utstedelse av ferdigattest.

Faktaopplysninger fra byggesaken vil bli ført i matrikkelen, jf. matrikkelforskriften § 10, annet ledd.

Klageadgang:

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig, og innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Behandlingsgebyr:

Gebyrregulativ er vedtatt av kommunestyre i sak 90/2025, den 18.12.2025 med hjemmel i pbl. § 33-1 og forurensningsloven § 52. Gebyr faktureres tiltakshaver, og faktura vil bli sendt som egen ekspedisjon. Grunnlag gebyrberegning (ekskl. mva):

Behandlingsgebyr byggesak	
B14.7 – Søknad ferdigattest mer enn 5 år etter tillatelse	2 600,00 kr.
Totalbeløp fakturering i kr. (ekskl. mva)	2 600,00 kr.

Saksnummer 2026/118 avsluttes og arkiveres. For eventuelle fremtidige henvendelser om denne saken, vennligst referer til dette saksnummeret.

Med hilsen

Senja kommune v/ faggruppe plan- og byggesak

Neri Lindgård

Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til:

Senja kommune matrikkelføring

FINNSNES PANORAMA AS

Vedlegg:

1 Gjennomføringsplan

2 Gjennomføringsplan

Klageadgang, innsynsrett og rett til å få veiledning fra kommunen

Her finner du informasjon om hva som gjelder om du vil klage på et planvedtak og vedtak i byggesaker.

Dette kan du klage på (fvl. § 28)

Enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 28. Dette gjelder for eksempel byggetillatelser eller avslag, deling eller seksjonering, retting eller opphør av ulovlig bruk og andre forvaltningsvedtak som planvedtak etter pbl § 12-12 eller § 12-14, 2. ledd er enkeltvedtak.

Vedtaket om at klagen avvises er også et enkeltvedtak som kan påklages.

Det kan ikke klages på forhold som er avgjort i bindende reguleringsplan, ved dispensasjon eller i tidligere vedtak i byggesaken der klagefristen er utløpt. Du kan heller ikke klage på behandlingsgebyret som fastsettes etter kommunens gebyrforskrift og betalingsregulativ.

Hvem kan klage? (fvl. § 28)

Klageretten gjelder den som er part i saken eller som har en rettslig klageinteresse. En part er den som vedtaket retter seg mot eller direkte gjelder. Rettslig klageinteresse gjelder for dem som har en viss tilknytning til saken. Dette kan eksempelvis være naboer, gjenboere, beboere i området, velforeninger og interesseorganisasjoner og regionale eller statlige sektormyndigheter. Rettslig klageinteresse vurderes konkret i hver enkel sak.

I utgangspunktet vil du som forslagsstiller/ansvarlig søker/tiltakshaver eller som nabo ha full adgang til å klage. Noen klager fra naboer kan likevel bli avvist dersom tilknytningen til plan- eller byggesaken har for fjern betydning.

Fristen for å klage (fvl. §§ 29, 30 og 31)

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Er klagen sendt inn for sent kan kommunen avvise klagen. Fristen gjelder selv om du var bortreist eller av andre grunner ikke fikk lest vedtaket. Det er tilstrekkelig at du har postlagt klagen innen klagefristens utløp. Har du ikke mottatt vedtaket, er fristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap om vedtaket.

Ved særlige tilfeller kan klagefristen forlenges dersom du ber om det før den ordinære klagefristen er utløpt. Særlige tilfeller kan være et behov for å foreta spesielle undersøkelser eller lignende.

Selv om det ikke er klaget innenfor fristen kan kommunen likevel vurdere å behandle klagen dersom vilkårene for oppreisning av oversittet klagefrist er oppfylt. Du må da oppgi hvorfor du ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd om klagefristen, eller om det foreligger særlige grunner for at klagen skal bli behandlet.

Retten til å kreve begrunnelse (fvl. §§ 24 og 25)

Et vedtak om avslag på byggesøknaden skal være begrunnet. Dersom du mener at vedtaket ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve nærmere begrunnelse. Slikt krav må settes frem i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.

Slik klager du (fvl. § 32)

Klagen må være skriftlig og underskrevet av deg eller fullmektig. Forvaltningsloven § 32 stiller kriterier til hvordan en klage skal utformes, og kommunen trenger følgende for å behandle klagen:

- Du må skrive hvilket vedtak du klager på (for eksempel saksnummer)
- Hvilket forhold du har til saken (eksempelvis part eller nabo) og om klagefristen er overholdt
- Hvordan du ønsker vedtaket endret
- Eventuell ny informasjon som ikke er omtalt i saken

Utsatt iverksettelse (fvl. § 42)

Selv om et vedtak er påklaget, kan tiltaket likevel settes i gang straks. Du kan be om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort. Du må da legge ved en egen begrunnelse for dette. Kommunen avgjør om det er grunnlag for å utsette iverksettelsen. Denne avgjørelsen kan ikke påklages, men du kan fremme spørsmål om utsatt iverksettelse til Statsforvalteren i Troms og Finnmark.

Hvor sender du klagen?

Klage sendes til Senja kommune:

✉ post@senja.kommune.no

eller per post til: Senja kommune v/ plan og utvikling, Postboks 602, 9306 Finnsnes.

Saksbehandlingstid (SAK10 § 7-1 første ledd bokstav c)

Klagen skal underinstans behandles i kommunen innen 8 uker.

Klagen vil bli vurdert av kommunen i tråd med gjeldende delegasjonsreglement. Hvis vi ikke er enig i klagen, og derfor ikke ser noen grunn til å endre vedtaket, vil klagen bli oversendt Statsforvalteren i Troms og Finnmark til endelig avgjørelse.

Gebyr

Det er ikke gebyr for behandling av klager.

Saksdokumenter og veiledning (fv. § 11)

Med de begrensninger som følger av forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å se dokumentene i din sak. Du må i så tilfelle henvende deg til servicetorget i Rådhusveien 8, 9300 Finnsnes. Du kan også henvende deg per e-post: post@senja.kommune.no eller telefon: 77 87 10 00. Servicetorget kan også gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, fremgangsmåten ved klage og reglene for saksbehandlingen ellers.

Saksomkostninger og erstatning

Du kan kun reise søksmål eller kreve erstatning som følge av et vedtak hvis du har klaget på vedtaket først. Hvis klagen din ikke er ferdig behandlet etter seks måneder, og denne forsinkelsen ikke skyldes forsømmelser fra din side, kan du likevel reise søksmål eller kreve erstatning.

I noen tilfeller kan du ha krav på å få dekket saksomkostninger eller erstatning etter bestemmelsene i forvaltningsloven § 36.

Lover og regler

Forvaltningslovens bestemmelser om klage og omgjøring finner du i kapittel VI, om klage og omgjøring.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET FINNSNES PANORAMA**

1 NAVN OG OPPRERTTELSE

Sameiets navn er Finnsnes Panorama og har gårdsnummer 44 og bruksnummer 377. Sameiet ble opprettet vedseksjoneringsbegjæring tinglyst den

Sameiet består av 18 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den

17 + 3 : 20

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameiet mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerintressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheten og fellesarealer.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 *Husdyrhold*²

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.3.3 *Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmner, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

² Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

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

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.³

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

³ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer.⁴
Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets

⁴ Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets 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.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. 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.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



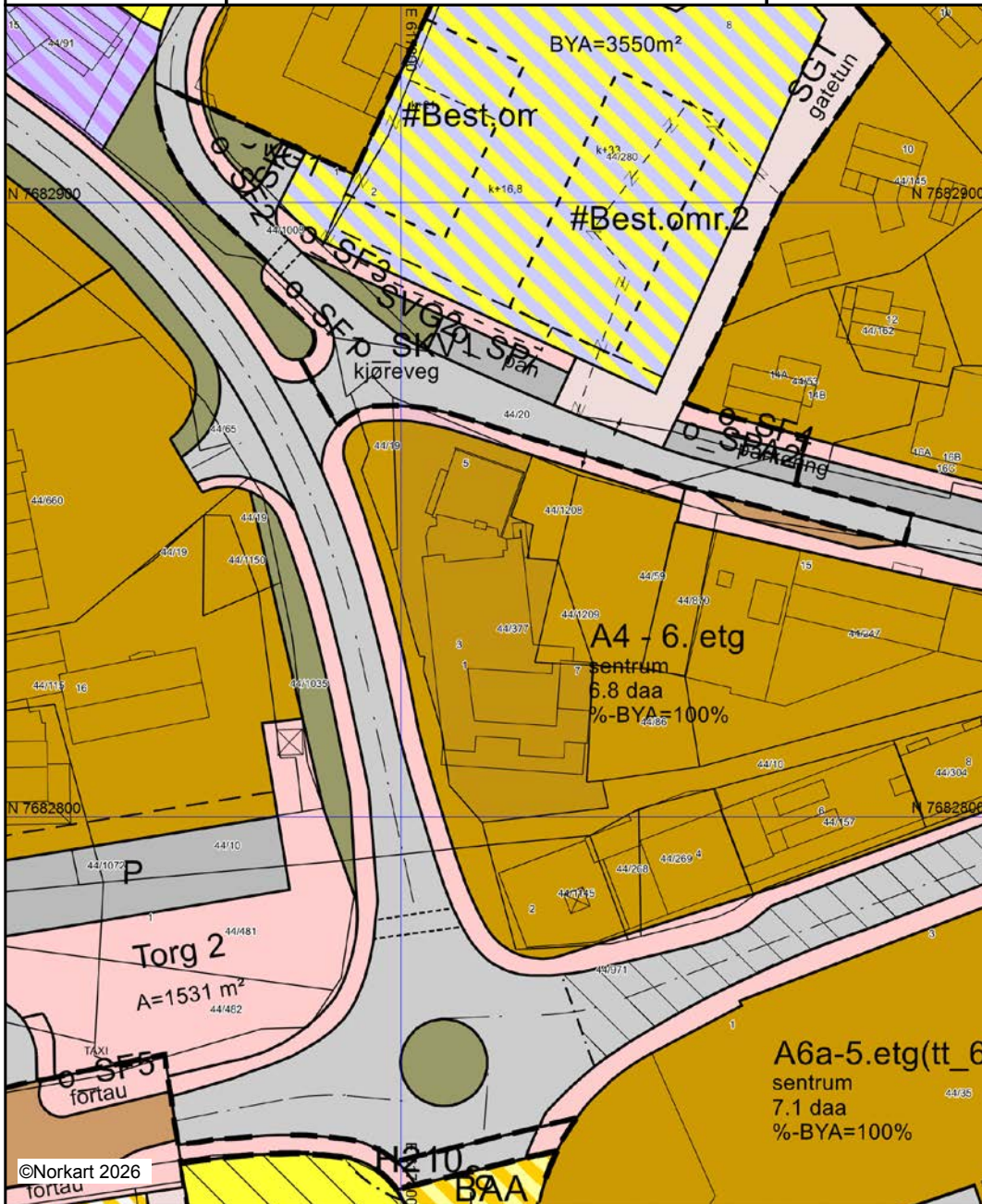
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/377/0/10
Adresse: Torggata 7
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-33



©Norkart 2026
Tortau

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 - konsentrert småhusbebygg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Sentrumsformål
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning
-  Forretning/kontor
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gatetun
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivterminal
-  Kollektivholdeplass
-  Parkering
-  Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastrukt

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB)

-  Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Støysonegrense
-  Infrastrukturgrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Byggeline
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift plantilbehør



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	377	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Torggata 7, 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
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under 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	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>1 423 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Sentrumsformål</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>A4 - 6. etg</td> </tr> </table>	Delareal	1 423 m ²	Formål	Sentrumsformål	Feltnavn	A4 - 6. etg
Delareal	1 423 m ²						
Formål	Sentrumsformål						
Feltnavn	A4 - 6. etg						
	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>27 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Fortau</td> </tr> </table>	Delareal	27 m ²	Formål	Fortau		
Delareal	27 m ²						
Formål	Fortau						

Id	202110						
Navn	Privat detaljregulering Torggata 2-8, gnr 44 bnr 28, m.fl., Finnsnes						
Plantype	Detaljregulering						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	24.11.2022						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5530/dokumenter/12905/PID_202110_Bestemmelser_DPV_1_2025_20251008.pdf						
Delarealer	<table border="0"> <tr> <td>Delareal</td> <td>2 m²</td> </tr> <tr> <td>Formål</td> <td>Kjøreveg</td> </tr> <tr> <td>Feltnavn</td> <td>o_SKV1</td> </tr> </table>	Delareal	2 m ²	Formål	Kjøreveg	Feltnavn	o_SKV1
Delareal	2 m ²						
Formål	Kjøreveg						
Feltnavn	o_SKV1						

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



Senja kommune

Adresse: Postboks 602, 9306 FINNSNES

Telefon: 97895454

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Senja kommune

Kommunenr.	5530	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	377	Festenr.		Seksjonsnr.	10
Adresse	Torggata 7, 9300 FINNSNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Eiendomsskatt	4 981,00 kr
Sum	4 981,00 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - bolig	0%	2490600 prom	2.00	1/1	0 %	4 981,00 kr	1 245,25 kr
					Sum	4 981,00 kr	1 245,25 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Eiendom	5530 44/377		
Utskriftsdato	22.04.2026	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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- Snøskred - aktsomhetsområder



Adresse

Torggata 7, 9300 FINNSNES

Dato for energimerking

02.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-289888

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

191700775

Gårdsnummer

44

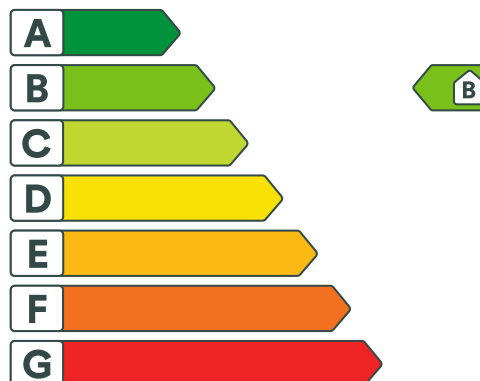
Bruksnummer

377

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

H0303


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

2015

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

84,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

101,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

124,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 094 kWh

Nabolagsprofil

Torggata 7 - Nabolaget Finnsnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Harevika	2 min
Totalt 11 ulike linjer	
	0.1 km
Bardufoss lufthavn	43 min

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.)	18 min
344 elever, 29 klasser	
	1.5 km
Silsand barneskole (1-7 kl.)	4 min
237 elever, 16 klasser	
	2.8 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
75 elever, 7 klasser	
	0.8 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min
301 elever, 25 klasser	
	1.5 km
Nordborg videregående skole	11 min
150 elever, 7 klasser	
	1 km
Senja vgs. Finnfjordbotn	8 min
270 elever, 11 klasser	
	5.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kunnskapsparken Finnsnes parkering...	6 min
Byparken P-hus Finnsnes P1-P3	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

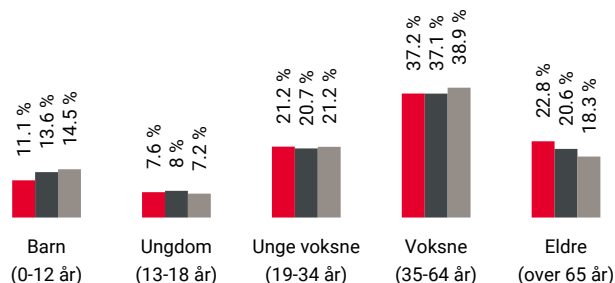
Bra 70/100



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)	8 min
32 barn	
	0.6 km
Preg barnehager Heimly (1-5 år)	11 min
50 barn	
	1 km
Blomli barnehage (1-5 år)	17 min
50 barn	
	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Meierigata	5 min
Post i butikk, PostNord	
	0.4 km
Kiwi Finnsnes	5 min
PostNord	
	0.4 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 naboene 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 Aktivitetshall, fotball	9 min	0.7 km
	Finnsnes barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	16 min	1.4 km
	Feel24 Finnsnes	3 min	
	Family Sports Club Finnsnes	12 min	

Boligmasse



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

«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



Varer/Tjenester

	Domus Senter Finnsnes	2 min
	Apotek 1 Valen Finnsnes	3 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

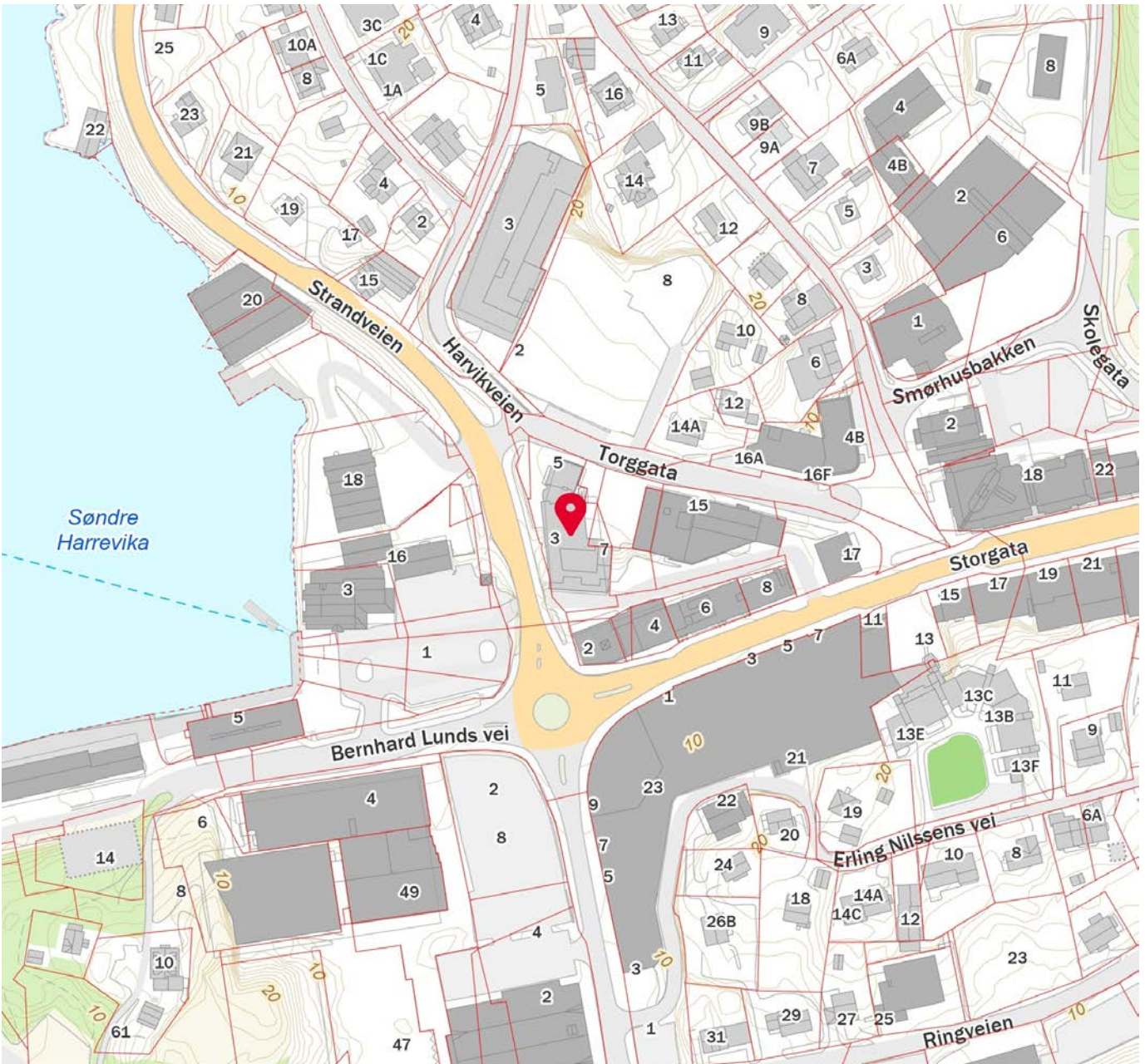
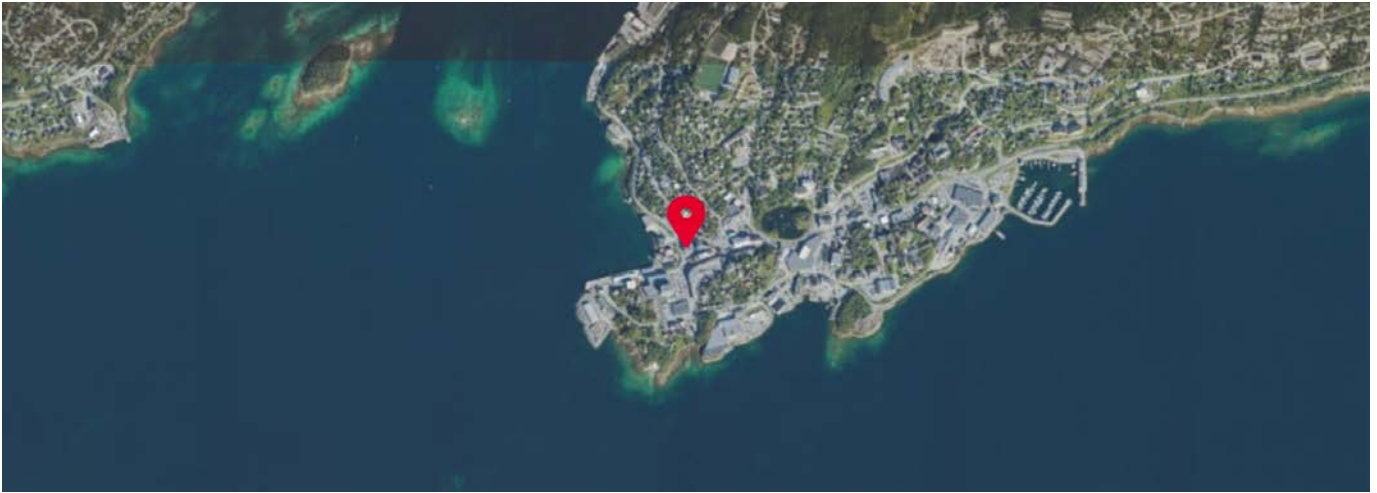


0% 54%

- Finnsnes sentrum
- Finnsnes
- Norge

Sivilstand

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



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



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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 nettkrenkelseser
- 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 landbrukseieendom, 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: Torggata 7
9300 FINNSNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mads Wallerheim

Telefon: 995 13 630
E-post: mads.wallerheim@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre