NORDVIK

Tiurveien 17D

1 soverom | 61 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Tiurveien 17D

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Om boligen
20 Nabolagsprofil
21 Egenerklæringsskjema
26 Tilstandsrapport
55 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.07.2026









Nøkkelinformasjon

Finnsnes - Selveierleilighet med alt på ett plan, parkering og nærhet til sentrum! Inngang på bakkeplan

Prisantydning	**1 900 000,-**
Omkostninger	**48 590,-**
Totalpris	**1 948 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**687,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Tiurveien 17D, presentert av Nordvik Finnsnes!

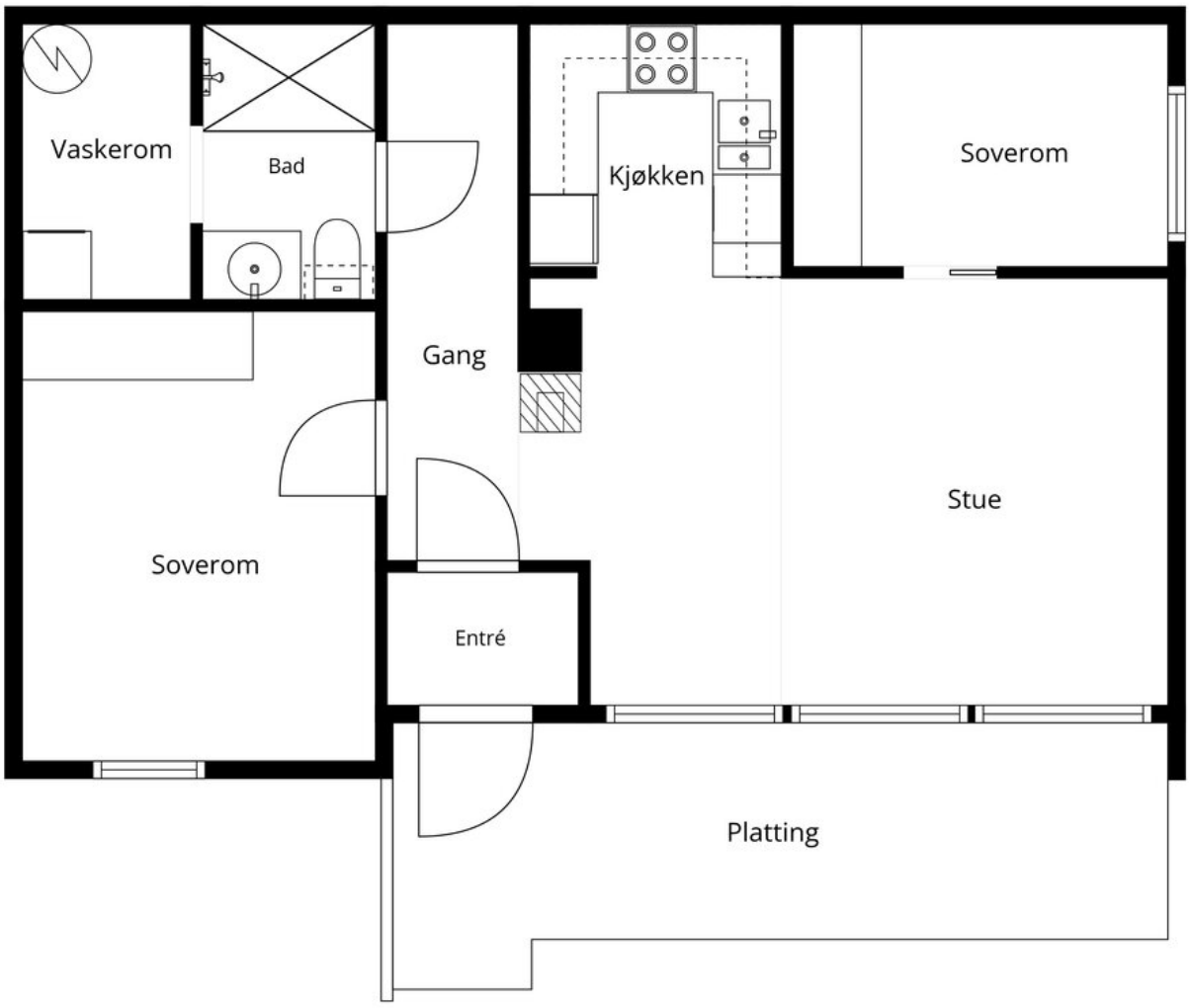
Ønsker du å bo med alt på ett plan, parkering rett utenfor døren og en sentrumsnær beliggenhet?

Da bør du ta en titt her! Leiligheten byr på en lys og romslig stue med vedovn og varmepumpe, et pent kjøkken med god skap- og benkeplass, to rom innredet som soverom, bad med tilhørende vaskerom samt to utvendige boder. Den flotte terrassen like utenfor ytterdøren gir gode muligheter til å nyte dagene utendørs.

Her bor du i et rolig og trivelig område med kort avstand til sentrum, barnehage og skole – en praktisk bolig som passer like godt for førstegangskjøpere eller for deg som ønsker en enklere hverdag. Her vil du trives!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0023/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tiurveien 17D, 9300 FINNSNES
Gnr 45, bnr 123, snr 4 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Åge Einar Ramberg

Kjøpesum og omkostninger
1 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
47 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
48 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
61 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 948 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 961 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1977

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 61 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Stue, kjøkken, bad, to soverom, gang og vindfang.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasseareal.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bygg, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Avvikene gjelder
hovedsakelig innvendige rominndeling som er søknadspliktige tiltak. Soverom mot øst tilfredsstiller ikke dagens krav til lysareal for rom til varig opphold. Areal er omdefinert fra bod på opprinnelig tegning, benyttet til kjøkken under befaring. Rom som opprinnelig var kjøkken er nå ominnredet til soverom. Det er usikkerhet knyttet til eventuelle byggemelding og godkjenning av disse rommene.

Meglers kommentar til soverom:
Veiledning til markedsføring av fast eiendom tilsier at det kun skal markedsføres antall soverom som fremkommer av byggegodkjente tegninger. Leiligheten har to innredede soverom. Hovedsoverommet fremgår av de byggegodkjente tegningene og er godkjent for varig opphold. Det andre soverommet er etablert i det som opprinnelig var kjøkken. Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til lysareal for rom til varig opphold, og kan derfor ikke anses å oppfylle dagens krav til godkjent soverom.

Innhold
Leiligheten går over én etasje og inneholder følgende:
1.etasje: Stue, kjøkken, to soverom, bad, gang og vindfang.

Videre disponerer leiligheten to utvendige boder.

Standard
Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning

over ett plan og inneholder stue, kjøkken, to rom innredet som soverom, bad, gang og vindfang/entré. I tillegg disponerer leiligheten to utvendige boder som gir gode oppbevaringsmuligheter, samt biloppstillingsplass rett utenfor boligen. Leiligheten har romslige terrasser som gir gode muligheter til å nyte fine dager utendørs. Her bor du i et rolig og trivelig område med kort avstand til sentrum, barnehage og skole.

Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Her er det installert både vedovn og luft-til-luft varmepumpe (ny i 2025) som sørger for en lun og behagelig oppvarming gjennom året. Fra stuen er det en delvis åpen løsning mot kjøkkenet, som skaper en sosial og praktisk planløsning.

Kjøkkenet har en lys og pen innredning med glatte fronter og laminat benkeplate. Her er det godt med skap- og benkeplass som gir gode arbeidsforhold. Hvitevarene er frittstående, men oppvaskmaskin medfølger i handelen.

Badet har en praktisk utforming og er tilknyttet et vaskerom med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med gulvstående toalett, servant med underskap, vegghengte skap, speil med belysning, varmelampe og en romslig dusj med glassdør. Overflatene består av vinylgulv og eldre våtromsplater/-tapet på veggene. Badet har fått tilstandsgrad 3 på generelt grunnlag, les mer under "diverse" for mer informasjon.

Leiligheten har to innredede soverom, hvorav hovedsoverommet er godkjent for varig opphold. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, mens det andre rommet som er i dag innredet som soverom har integrert garderobeskap.

Entréen er lys og innbydende, med plass til oppbevaring av sko og yttertøy.
Leiligheten har mekanisk avtrekk med tilluft via veggventiler. Oppvarming skjer hovedsakelig med luft-til-luft varmepumpe og vedovn. Varmtvann leveres fra en elektrisk varmtvannsbereder med en kapasitet på ca. 200 liter.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Parkering
Alle seksjonene disponerer parkeringsplass på sameiets fellesareal. For seksjon C og D (leiligheter i sokkel) vil parkering være i front av seksjonene sine. Opparbeidet parkering ved innkjørsel til forside deles mellom C og D. Seksjonseier har rett til å sette opp ladepunkt for elbil/hybridbil i tilknytning til egen parkeringsplass.

Modernisering og påkostninger
Oppgraderinger av leiligheten/bygget:
2025:
- Byttet vinduer

2021:
- Taktekking
- Renner, nedløp og beslag

2020
- Terrasser, altaner

2013:
- Kjøkken
- Dører

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vi er usikker om det er utført arbeid på våtrom.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Byttet hele taket i 2022 av Byggtema på Finnsnes

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Oljetanken ble sanert i 2021.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei. Eventuell kommentar: Svak fukt til tider i krypkjeller. Men er benyttet til lagring av utemøbler og div uten problemer.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ny varmepumpe 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 04.05.2026

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja. Beskriv: Det har vært utfordringer med seksjon B i forhold til parkering, men dette er avgjort i forliksrådet og avklart i vedtektene.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei. Eventuell kommentar: Nei dette blir avgjort på årsmøte.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Ja, men denne er tømt og sanert og fylt igjen av et godkjent firma.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Det er 2 uteboder som tilhører leiligheten

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Raymond Meier

Byggemåte
I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Les mer om forholdene knyttet til TG3, TG2 og TGIU under punktet "diverse" lenger bak i salgsoppgaven. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

UTVENDIG
Veggkonstruksjon TG2
Yttervegg utført som bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig stående bordkledning, med innslag av liggende trekledning. Overflater fremstår med synlig malingsslitasje.

Vinduer TG2
Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med intakte karmer og glass ut fra visuell kontroll. Årstall: 2025. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Dører TG2
Malt hovedytterdør. Dørblad og karm er visuelt tilgjengelig for kontroll.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG2
Uteplass på bakkenivå eller svakt hevet over terreng, utført på fundamentert underlag eller direkte på mark, med trebaserte overflater. Overflatene fremstår med synlig slitasje. Årstall: 2020. Kilde: Eier.

INNVENDIG
Innvendige Overflater TG2
Innvendige overflater med laminat og belegg på gulv, samt tapet, trepanel og malte plater på vegger.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG2
Etasjeskille mot grunn utført som betongdekke med gulvoverflater over. Det er registrert nivåvariasjoner i gulvflater.

Pipe og ildsted TG3
Pipe med sotluke/feieluke og tilhørende ildsted.

Rom under terreng TG2
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rom under terreng med laminat og belegg på gulv samt plater og panel på vegger. Det er foretatt hulltaking i vegg på soverom.

Krypkjeller TG2
Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren er del av fellesareal sammen med rom under terreng og benyttes for adkomst til stakeluke og rørføringer.

Innvendige dører TG2
Profilerte og glatte dører

VÅTROM
Bad Generell TG3
Badet er oppført etter de tekniske forskriftene som gjaldt i perioden med TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller løsninger. Badet er utført med vinyllagt gulv og eldre våtromsplater og våtromstapet. Det er etablert sluk i gulv i eget oppdelt dushjørne. Det er etablert sluk i siderom ved oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. Himlingen er utført med malt platehimling. Rommet er utstyrt med sanitærutstyr bestående av servant med innredning, toalett og dusjløsning. Vann- og avløpsinstallasjoner er ført skjult og åpent i henhold til vanlig praksis for byggetidspunktet.

Bad Tilliggende konstruksjon våtrom TG0
Hulltaking er utført fra tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke registrert fukt eller andre

avvik ved måling.
KJØKKEN
Kjøkken Overflater og innredning TG1
Kjøkken med innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Årstall: 2013. Kilde: Eier.

Kjøkken Avtrekk TG3
Kjøkkenet har ventilator med direkte avtrekk ut av bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger utført i kobber med plastkappe.

Avløpsrør TG2
Innvendige avløpsrør av plast. Avløpsanlegget er ført skjult i bygningskonstruksjonen.

Ventilasjon TG3
Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekk, der elektriske vifter trekker brukt luft ut fra kjøkken. Tilluften føres som passiv luftstrøm via veggventil på det ene soverommet.

Varmesentral TG1
Varmesentral bestående av elektrisk lufttilluft varmepumpe. Aggregatet fungerer som primær varmekilde i bygningen. Årstall: 2025. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Varmtvannstank TG2
Varmtvannstanken har et volum på om lag 200 liter og er utført som en vanlig elektrisk bereder for boligformål. Årstall: 2018. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.
Beskrivelse:
Boligen har hovedfordeling i hovedetasjen med AMSmåler 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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 1977 Anlegget ble rehabilitert i 2013, men det finnes ingen dokumentasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja. Eier opplyser at elektriske arbeider i boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent. Ingen dokumentasjon på tilleggsarbeider eller samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei I 2013 men eier har ikke dokumentasjon.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei
Generell kommentar:
Det elektriske anlegget fremstår som normalt fungerende basert på tilgjengelige opplysninger, uten rapporterte feil, varmgang eller driftsforstyrrelser. Anlegget har opprinnelse fra 1977 og er opplyst rehabilitert i 2013, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, herunder samsvarserklæring eller kontrollrapporter. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, omfang og kvalitet på oppgraderinger. Selv om det ikke er observert konkrete avvik, bør det tas høyde for dette ved vurdering av anleggets tilstand. Det anbefales at dokumentasjon innhentes dersom mulig, eventuelt at det gjennomføres en el-kontroll for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.

TOMTEFORHOLD
Fuktsikring og drenering TG2
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om fuktsikring eller drenering rundt bygningen.

Grunnmur og fundamenter TG2
Grunnmur utført i lettklinkerblokker med stripefundamenter av betong. Overflater er delvis malt.

Helse, miljø og sikkerhet
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.
Beskrivelse:
Bygningen er vurdert med hensyn til forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, herunder rekkverk, trapper, rømningsveier, brannsikkerhet, radonforhold og naturfarer. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger, samt offentlig kartgrunnlag fra NVE og NGU.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Komfyr
- Vaskemaskin
- Kjøleskap
- Garderobeskap
- Gardinstang i stuen

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Oppvaskmaskin

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Leiligheten er registrert med én bruksenhet og kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Det er satt 90 dager i vedtektene. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten oppvarmes med vedfyring og varmepumpe i stuen, samt varmelampe på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 900 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 687,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring og avsetning til vedlikehold/buffer for sameiet.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kr 16 636,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, eiendomsskatt, renovasjon og vann. Kommunale avgifter er til sammen kr. 16 636,- og av dette er k. 1718,- eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året, endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 950,- pr mnd.
- Eier har hatt avtale med eier av seksjon C om felles

brøyting, som i vinter har kostet kr 4300,-.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 718,- pr. 01.01.2026
Eiendomsskatten faktureres sammen med kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 489 977,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 959 907,- pr. 2024
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% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Eier har hatt kabel-tv og internett levert av Altibox. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Sameiet

Navn og orgnr.
Tiurveien17, orgnr. 929302400

Om sameiet
Sameiets navn er Tiurveien17, og har gårdsnummer 45 og bruksnummer 123 i Senja kommune. Sameiet består av 4 boligseksjoner.

For sameiet avholdes det årsmøte og det foreligger vedtekter. Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Det er styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styreleder opplyser at det ikke foreligger husordensregler. Det forefinnes årsmøteprotokoll og protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2026, dette kan uthentes på forespørsel hos megler.

Styret har per tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven ikke vedtatt større tiltak for 2026/2027. Det er heller ikke vedtatt låneopptak, økning i felleskostnadene eller større vedlikeholdsprosjekter.

Utskifting av kledning har vært diskutert, men etter gjennomført inspeksjon er det vurdert at dette ikke er nødvendig på nåværende tidspunkt.

Utvalgte punkter fra sameiets vedtekter:

Parkering:
Alle seksjonene disponerer parkeringsplass på sameiets fellesareal. For seksjon C og D (leiligheter i sokkel) vil parkering være i front av seksjonene sine. Opparbeidet parkering ved innkjørsel til forside deles mellom C og D. Seksjonseier har rett til å sette opp ladepunkt for elbil/hybridbil i tilknytning til egen parkeringsplass.

Fellesarealer:
Seksjon C har rett til å ha stående eksisterende platt plassert nedenfor sin seksjon. Seksjon C har eksklusiv bruksrett og enerett til denne. Vedlikehold og fornyelse må gjøres på seksjon C sin regning. Seksjon C har også enerett og bruksrett til å bruke bestemte deler av fellesarealene (90grader ut fra egen seksjon). Se vedlagt tegning. Denne retten gjelder i 30 år fra 2023.
Seksjon D har rett til å ha stående platt plassert nedenfor sin seksjon. Det samme gjelder eksisterende boder(2stk.) Disse er plassert utenfor seksjon D. Seksjon D har eksklusiv bruksrett og enerett til platt og boder. Vedlikehold og fornyelse må gjøres på seksjon D sin regning. Seksjon D har også enerett og bruksrett til å bruke bestemte deler av fellesarealene (90grader ut fra egen seksjon). Se vedlagt tegning. Denne retten gjelder i 30 år fra 2023.

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

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Hver enkel seksjon betaler for egne kostander til vedlikehold, utskiftning av vinduer og dører. Se nærmere i vedtekter om avgrensning av den enkeltes ansvar opp mot sameiets ansvar vedrørende vedlikehold av

bygningsdeler.

Det foreligger ikke budsjett for 2026. Regnskap for 2025 foreligger.

Sameiet betaler felles bygningsforsikring. Seksjon C og D har en månedlig kostnad til sameiet på kr 687,- som dekker bygningsforsikring og avsetning til vedlikehold/buffer.

Om naboforhold:
Det har tidligere vært tvister som omhandler disposisjon av fellesarealer, herunder parkering, avkjørsel og vedlikehold. Disponering er avklart i forliksrådet og nedfelt i gjeldende vedtekter.
Megler gjør oppmerksom på at det har vært samarbeidsutfordringer i sameiet over lengre tid og at dette har medført at det over tid har vært en svært anstrengt tone i naboskapet. Kontakt megler dersom du ønsker nærmere informasjon om hva dette gjelder.

Snøbrøyting:
Det foreligger ingen felles avtale for snøbrøyting/deponi. Eiere må selv inngå ønskede avtaler for å besørge snøbrøyting.

Søppelskur:
Seksjon C og D har i fellesskap opparbeidet søppelskur ved veien som overtas av nye eiere.

Seksjon C og D har malt utendørs ved sine seksjoner.

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et resultat på kr. 1 722,94,-
Forårets regnskap viser opptjent egenkapital på kr. 12 950,94,-

Komplett regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 703 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger i skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen. Arealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Det følger av vedtektene at den enkelte seksjon ha enerett til bl.a terrasse og parkering ihht. vedlagte tegning. De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn. Det ble gjort avtale om dette i vedtektene vedtatt i årsmøte den 29.06.2023, og avtalen om eksklusiv bruk gjelder i 30 år fra inngåelsen. Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd avtales plikt/krav om forlengelse av eksisterende avtale.

Adkomst
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei. Se vedlagt kartskisse for nærmere veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde på Finnsnes. Her bor du i rolige omgivelser med kort avstand til daglige servicetilbud, skoler, barnehager, idrettsanlegg og sentrum. Området har gode gang- og sykkelforbindelser, noe som gjør det enkelt å komme seg til både skole, arbeid og fritidsaktiviteter.

Finnsnes sentrum tilbyr et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, spisesteder, kaféer, helsetjenester og øvrige servicetilbud. For den friluftsinteresserte byr området på gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er kort vei til turterreng, skiløyper og flotte naturområder, samtidig som nærheten til sjø og fjell gir gode muligheter for et aktivt friluftsliv.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med boligbygg med flere boenheter.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass er Mellomlia med linje 110, 120, 300, 301 og 307, som ligger ca. 0,6 km fra boligen. Bardufoss lufthavn kan nås på ca. 40 minutter med bil. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Trollstua barnehage (1-5 år)

Skogen barnehage (1-5 år)
Blomli barnehage (1-5 år)

Skoler:
Finnsnes barneskole (1-7 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Nordborg videregående skole 6 min
Senja vgs. Finnfjordbotn

Trening/Fritid:
Finnsnes barne- og ungdomsskole
Finnsnes idrettspark
Feel24 Finnsnes
Family Sports Club Finnsnes

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger av leiligheten datert 18.11.1976, som delvis samsvarer med dagens bruk. Det foreligger tegninger som delvis stemmer med dagens bruk. Det er innredet et soverom som utgangspunkt er godkjent for varig opphold men som ikke tilfredsstiller de krav som stilles til soverom. Det er ikke søknadsplikt på slik bruksendring men eier må sørge for at rommet tilfredsstiller gjeldende krav på innredningstidspunktet (det er ikke kjent når dette ble endret). Kjøkken er flyttet til areal som ikke er godkjent for varig opphold (boder) og tiltaket er søknadspliktig hos kommunen.

Det foreligger ferdigattest for leiligheten datert 04.02.77.

Kjøper overtar ansvar og risiko for overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
En del av eiendommen er regulert til Friområdet iht. "Reguleringsplan for Skogen 1, nå kalt Mellomlia" med planID: 120. Resterende del av eiendommen er uregulert område.
Det er igangsatt arbeid med "Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune", det er ikke registrert i kommuneplankartet at planen vil få betydning for denne eiendommen.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Reguleringskart er vedlagt salgsoppgaven.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

5530-45/123/0/3:
17.02.1992 - Dokumentnr: 803 - Grunnavst.erkl. hvorv.
Lenvik kommune gis vederlagsfri grunnrett for ny hovedvannnledn., med best. om rett til vedlikehold m.fl. vilkår og best.
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse:
Lenvik kommune vederlagsfri grunnrett, uten tidsbegrensning, til å legge vannledning i samsvar med vedtatte planer. Kommunen har uhindret rett til å foreta vedlikehold og reparasjoner av vannledningen uten ytterligere formaliteter samt. forplikter seg til å foreta opprydding etter anleggs-. vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, samt å erstatte eventuelle skader på eiendommen som følge av dette arbeidet.
Oppryddingsarbeidet skal skje i samråd med grunneier og godtas av denne.

Servitutten kan utleveres på forespørsel hos megler.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Megler gjør oppmerksom på følgende om naboforhold:
Det har tidligere vært tvister som omhandler disposisjon av fellesarealer, herunder parkering, avkjørsel og vedlikehold. Disponering er avklart i forliksrådet og nedfelt i gjeldende vedtekter.
Det har vært samarbeidsutfordringer i sameiet over lengre tid og at dette har medført at det over tid har vært en svært anstrengt tone i naboskapet. Kontakt megler dersom du ønsker nærmere informasjon om hva dette gjelder.
Det er formalisert avtale som gjelder disponering av parkeringsplasser og fellesareal som det tidligere har vært strid om.

Om offentlige forhold: Det er avvik fra byggegodkjente tegninger og dagens bruk, du kan lese mer om dette under punktet "brukstillatelse ferdigattest".

Det medfølger ekstra utebod med solplatting samt dukkestue som er benyttet som bod.

Det er utarbeidet gjennom vedtektene bestemmelser for

parkeringsforhold for de ulike enhetene.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Utdrag fra tilstandsrapport:
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader:
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE ELLER MODERATE AVVIK
TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
TILSTANDSGRAD IU, TGIU: IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG

Følgende punkt har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er en side av pipe som ikke er pusset.
Konsekvens/tiltak: Pipe og ildsted har redusert brannsikkerhet. Brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at påkrevd avstand til sotluke/feieluke oppnås. Ildfast plate monteres på gulv under sotluke/feieluke. Sprekker og riss i pipe utbedres, og upusset pipeflate ferdigstilles med puss.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom Bad Generell
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommets tettesjikt. Våtromsbelegg på vegg vurderes å ha passert forventet teknisk levetid. Slukløsning og tilhørende tettesjikt fremstår som eldre og har overskredet forventet levetid. Våtromsplater er ikke montert iht. montasjeveiledning og er ikke forseglet i nederkant. Fallforholdene tilsier at lekkasjevann fra servant og toalett ikke ledes til sluk. Gjennomføringer er ikke korrekt utført. Det er registrert fuktnivå i grunnen.
Konsekvens/tiltak: Våtrommets konstruksjon er ikke utført slik at vann og lekkasjer ledes kontrollert til sluk. Våtrommet må totalrenoveres med nytt dokumentert tettesjikt, slukløsninger og korrekt utførte gjennomføringer.
Fallforhold og oppbygging må etableres slik at vann ledes til sluk i samsvar med gjeldende krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken Avtrekk
Vurdering av avvik: Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Dårlig avtrekk fra vifte påvist.
Konsekvens/tiltak: Avtrekket gir ikke tilfredsstillende luftutskifting i kjøkkenrommet. Styrt tilluft til kjøkken etableres, for eksempel via ventil. Ventilator og/eller avtrekksløsning utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig avtrekk.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Soverom, bad og kjøkken har ingen ventilering verken i vindu eller vegg.
Konsekvens/tiltak: Boligen har ikke tilfredsstillende luftutskifting i alle rom. Ventilasjonsløsningen utbedres for å sikre tilstrekkelig avtrekk og tilluft i berørte rom. Vegg eller vindusventiler etableres i rom som mangler tilluft.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende punkter har fått TG2 (vesentlige avvik):

Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det registreres sprekker og avflassing av maling på overflater.
Konsekvens/tiltak: Begrenset lufting kan hindre tilstrekkelig uttørking av fukt bak kledningen. Det bør utføres tiltak for å bedre luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Lokal utbedring av overflater med sprekker og avflasset maling bør gjennomføres.

Vinduer
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Beslag over vindu mangler nødvendig oppbrett. Beslag under vindu mangler nødvendig oppbrett.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppbrett på beslag kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra vinduets innsettingsdetaljer. Beslag over og under vinduer må utbedres eller erstattes slik at nødvendig oppbrett etableres i henhold til vanlig utførelse.

Dører
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Beslag under dør mangler nødvendig oppbrett.
Konsekvens/tiltak: Utetthet mellom dørblad og karm kan medføre kald trekk. Manglende oppbrett på beslag under dør kan føre til at vann trenger inn bak innsettingsdetaljer og videre inn i tilstøtende konstruksjoner. Dør må justeres for å redusere åpning mellom dørblad og karm. Beslag under dør må utbedres eller erstattes slik at nødvendig oppbrett etableres for å sikre korrekt avrenning fra dørens innsettingsdetaljer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert flassing, avskalling og nedbrutt maling på terrasse.
Konsekvens/tiltak: Trevirket er eksponert for vær og fukt. Skadet og oppsprukket trevirke utbedres eller skiftes ut. Overflater med flassing og avskalling rengjøres og overflatebehandles på nytt.

Innvendige Overflater
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist skader på overflater. Det er ujevn finish i overflater. Det er registrert bevegelser eller sprekker i overflater. Pipe ikke pusset på en flate. Manglende listverk.
Konsekvens/tiltak: Overflatene fremstår med redusert visuell og funksjonell ferdigstillelse. Skadede og ujevne overflater utbedres eller skiftes. Sprekker og bevegelser utbedres, pipe ferdigstilles med puss og manglende listverk monteres.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert flere høydeforskjeller mellom tilstøtende rom. Dette gjelder både nivåforskjell ved terskler og overgang mellom ulike gulvflater.
Konsekvens/tiltak: Gulvoverflatene fremstår med ujevn planhet og nivåforskjeller mellom rom. Høydeforskjeller kan rettes ved avretting eller andre planerende tiltak av gulvkonstruksjonen. Omfang og metode for utbedring må avklares ved nærmere undersøkelser.

Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Vurdering av avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Konsekvens/tiltak: Trekonstruksjonen har forhøyet fuktbelastning. Fuktnivået i konstruksjonen bør følges opp med kontroll over tid for å avdekke eventuell endring.

Krypkjeller
Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken.
Konsekvens/tiltak: Krypkjelleren har økt fuktbelastning. Ventileringen i krypkjelleren etableres eller forbedres. Fuktsperre legges på bakken i krypkjelleren.

Innvendige dører
Vurdering av avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Hull i dørblad registrert. Slitt overflate på karmer.
Konsekvens/tiltak:Dørene fremstår med redusert overflatefinish og lokal skade. Hull i dørblad utbedres eller dørblad skiftes. Slitte karmer overflatebehandles eller utbedres lokalt.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er registrert irr på vannrør av kobber med plastkappe.
Konsekvens/tiltak: Vannledningene fremstår med høy alder og lokalt redusert materialtilstand. Anlegget kontrolleres av fagperson og nødvendige utbedringer utføres. Ved oppgradering av våtrom kan utskifting av vannledninger gjennomføres.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Avløpsanlegget har begrenset tilgjengelighet for rensing og kontroll. Stakemulighet/stakeluke etableres på avløpsanlegget. Utskifting av avløpsrør kan gjennomføres i forbindelse med framtidige oppgraderinger.

Varmtvannstank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det foreligger økt risiko for feil eller overbelastning i den elektriske installasjonen. Elektrisk tilkobling av varmtvannstanken utbedres slik at den utføres i henhold til gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Grunnmur og konstruksjoner mot terreng har økt fuktpåvirkning. Ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avklare tilstand og funksjon på drenering og fuktsikring. Utvendig fuktsikring og drenering etableres eller fornyes ved behov.

Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert avflassing av malingen på grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Grunnmuren fremstår med lokal

svekkelse av overflate og synlige skader. Sprekker i grunnmur utbedres lokalt. Avflasset maling fjernes og overflater klargjøres og overflatebehandles på nytt.

Tilstand på det elektriske anlegget og forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Elektrisk anlegg:
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. Det elektriske anlegget fremstår som normalt fungerende basert på tilgjengelige opplysninger, uten rapporterte feil, varmgang eller driftsforstyrrelser. Anlegget har opprinnelse fra 1977 og er opplyst rehabilitert i 2013, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, herunder samsvarserklæring eller kontrollrapporter. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, omfang og kvalitet på oppgraderinger. Selv om det ikke er observert konkrete avvik, bør det tas høyde for dette ved vurdering av anleggets tilstand. Det anbefales at dokumentasjon innhentes dersom mulig, eventuelt at det gjennomføres en el-kontroll for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.

Helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
Konsekvens/tiltak: Eiendommen ligger under marin grense, og det kan derfor ikke utelukkes forekomst av marine avsetninger med tilhørende risiko for setninger eller redusert grunnstabilitet. Det foreligger imidlertid ingen konkrete undersøkelser som dokumenterer at slik problematikk er til stede på eiendommen. Ved planlegging av tiltak på eiendommen bør grunnforholdene vurderes nærmere. Dette kan omfatte geotekniske undersøkelser for å avklare om det er behov for eventuelle tiltak.

Resterende punkter i tilstandsrapporten har fått TG 1 eller 0. Les mer i vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Premuim fotopakke med drone, foto, videovisning og plantegninger ink. kjøring kr. 6 875,-

Samlet skal selger betale kr. 102 175,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Selgers egenerklæringsskjema datert 04.06.26
Tilstandsrapport datert 22.06.26
Byggegodkjente tegninger datert 18.11.76
Ferdigattest datert 04.02.77
Vedtekter
Seksjonering
Kart over uteområde i sameiet
Reguleringsplankart
Energiattest

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. juli 2026

Ansvarlig megler
Silje-Charina Skog, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93813008

Megler 2
Caroline Strand, Fagansvarlig / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket
Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES

Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926455877

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Skog Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tiurveien 17D

Nabolaget Sandvika/Skogen - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 344 elever, 29 klasser	**23 min** 2 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	**23 min** 2 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 75 elever, 7 klasser	**3 min** 2 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	**5 min** 2.7 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	**6 min** 3.4 km

Offentlig transport

Mellomlia Linje 110, 120, 300, 301, 307	**7 min** 0.6 km
Bardufoss lufthavn	**40 min**

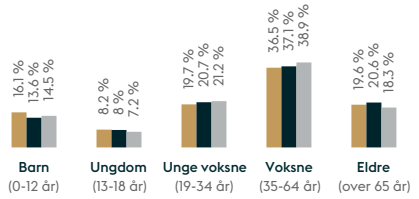
Barnehager

Trollstua barnehage (1-5 år) 44 barn	**2 min** 0.2 km
Skogen barnehage (1-5 år) 69 barn	**18 min** 1.6 km
Blomli barnehage (1-5 år) 50 barn	**19 min** 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Olderhamna	**21 min**
Kiwi Finnsnes	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandvika/Skogen	1 510	648
Finnsnes	5 293	2 542
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene

Bra 54/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Finnsnes barne- og ungdomsskol...	19 min
Finnsnes idrettspark	6 min
Feel24 Finnsnes	5 min
Family Sports Club Finnsnes	7 min

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
18. mai 2026

Oppdragsnummer
28-0023/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tiurveien 17D, 9300 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Åge Einar Ramberg

Fullmektige
Solfrid Ramberg for Åge Einar Ramberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1341380
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vi er usikker om det er utført arbeid på våtrom.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet hele taket i 2022 av Byggtema på Finnsnes

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt vann og avløp

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Oljetanken ble sanert i 2021.

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Svak fukt til tider i krypkjeller. Men er benyttet til lagring av utemøbler og div uten problemer.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe 2025

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 04.05.2026

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært utfordringer med seksjon B i forhold til parkering, men dette er avgjort i forliksrådet og avklart i vedtektene.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Nei dette blir avgjort på årsmøte.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Ja, men denne er tømt og sanert og fylt igjen av et godkjent firma.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Det er 2 uteboder som tilhører leiligheten

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 28-0023/26

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Tiurveien 17D , 9300 FINNSNES

SENJA kommune

gnr. 45, bnr. 123, snr. 4

Markedsverdi

1 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21718-1019 **PropCloud ref nr:** BI7985

Foretak: MTE AS **Takstingeniør:** Raymond Meier **Vår ref:** Raymond Meier

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

MTE AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Boligen fremstår med normal standard ut fra byggeår (1977), og det er opplyst at den er jevnlig vedlikeholdt samt delvis modernisert i senere tid. Samtidig avdekkes det flere avvik ved befaringen, herunder både vesentlige avvik og enkelte alvorlige forhold som krever tiltak.

De mest alvorlige forholdene knytter seg til kjellerbadet, som vurderes å ha passert teknisk levetid og må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tetthet og funksjon. Videre er det påvist mangelfull ventilasjon i boligen, med utilstrekkelig luftutskifting i flere rom. Pipe og ildsted har også avvik som reduserer brannsikkerheten og må utbedres.

I tillegg er det registrert flere forhold som kan kreve tiltak på sikt. Dette omfatter blant annet fuktproblematikk i rom under terreng og krypkjeller, hvor det er målt forhøyet fuktnivå og mangelfull ventilering. Drenering og fuktsikring anses å være eldre eller utilstrekkelig, noe som øker risikoen for fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Utvendig er det påvist avvik ved kledning, vinduer og dører, blant annet knyttet til manglende beslag og slitasje, som kan medføre økt risiko for vanninntrenging. Innvendig er det registrert slitasje, skader og ujevnheter i overflater, samt nivåforskjeller i gulv. Tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør har oppnådd høy alder, og det er behov for kontroll og eventuelle oppgraderinger.

Eiendommen ligger videre i et område som er registrert som skredutsatt, og det kan ikke utelukkes utfordringer knyttet til grunnforhold. Det anbefales derfor nærmere vurderinger ved fremtidige tiltak. I tillegg er det avvik mellom godkjente tegninger og dagens bruk av boligen, noe som medfører usikkerhet knyttet til byggemessig godkjenning av enkelte rom.

Samlet sett fremstår boligen med et vedlikeholdsnivå som er normalt for alder, men med flere tekniske avvik og oppgraderingsbehov. Det må påregnes tiltak, særlig knyttet til våtrom, ventilasjon, fuktforhold og enkelte konstruksjonsdetaljer, for å opprettholde funksjon og redusere risiko for videre skader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre og har stående trekledning med enkelte partier med liggende kledning.
Overflater fremstår med synlig malingsslitasje.
Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, og fremstår uten registrerte skader ved visuell kontroll. Hovedytterdør er malt og vurdert som visuelt tilgjengelig for kontroll.
Terrasse på bakkenivå er oppført med trebaserte materialer og viser tegn til slitasje.

INNVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med bindingsverkskonstruksjon i tre og har stående trekledning med enkelte partier med liggende kledning.
Overflater fremstår med synlig malingsslitasje.
Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass, og fremstår uten registrerte skader ved visuell kontroll. Hovedytterdør er malt og vurdert som visuelt tilgjengelig for kontroll.
Terrasse på bakkenivå er oppført med trebaserte materialer og viser tegn til slitasje.

VÅTROM Gå til side

Badet er etablert etter eldre forskriftsnivå (TEK97), og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Overflater består av vinylgulv og eldre våtromsplater/tapet. Det er sluk både i dusjsone og ved teknisk utstyr.
Sanitærutstyr inkluderer servant, toalett og dusjløsning.
Rørføringer er i hovedsak synlige, i tråd med praksis fra byggeperioden.
Det er ikke registrert unormale fuktverdier ved måling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning har glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.
Det er installert ventilator med direkte avtrekk ut av bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er utført i kobber. Avløpsrør er plastbaserte og i hovedsak skjult i konstruksjoner.
Boligen har mekanisk avtrekk, med tilluft via veggventil.
Oppvarming skjer via luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannsbereder er elektrisk, med kapasitet på ca. 200 liter.
El-anlegg har hovedfordeling med AMS-måler og hovedsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på drenering eller fuktsikring rundt bygningen.
Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker med betongfundament, med delvis malte overflater.

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

Bygningen er vurdert ut fra visuell kontroll og tilgjengelig informasjon, inkludert forhold som rømningsveier, brannsikkerhet og naturfare. Det er ikke beskrevet spesifikke avvik i denne sammenheng i det fremlagte materialet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	61 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	61 m²
Totalpris	1 900 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 200 000

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

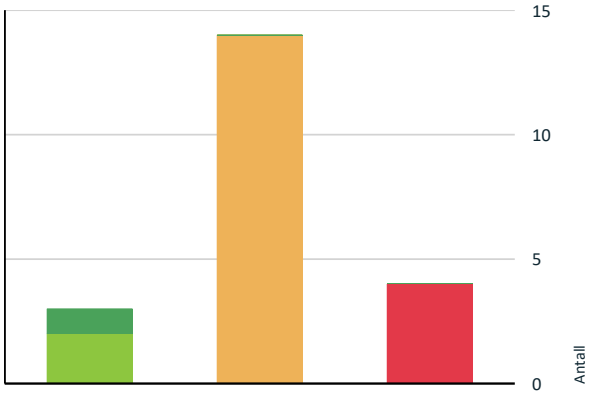
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bygg, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Avvikene gjelder hovedsakelig innvendige rominndeling som er søknadspliktige tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

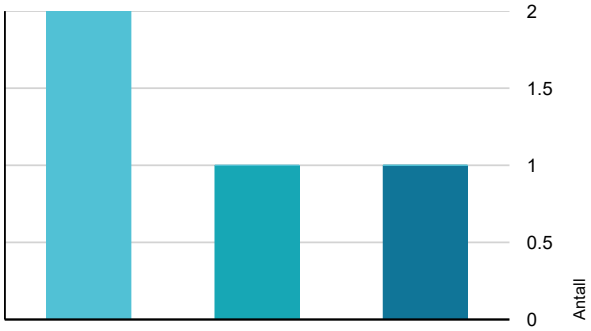
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Kjøkken
2025	Modernisering	Vinduer
2013	Modernisering	Dører
2021	Modernisering	Taktekking
2021	Modernisering	Renner, nedløp, beslag
2020	Modernisering	Terrasser, altaner

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg utført som bindingsverkskonstruksjon i tre med utvendig stående bordkledning, med innslag av liggende trekledning. Overflater fremstår med synlig malingsslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres sprekker og avflassing av maling på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS
Begrenset lufting kan hindre tilstrekkelig uttørking av fukt bak kledningen.

TILTAK
Det bør utføres tiltak for å bedre luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
Lokal utbedring av overflater med sprekker og avflasset maling bør gjennomføres.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene fremstår med intakte karmer og glass ut fra visuell kontroll.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag over vindu mangler nødvendig oppbrett.
Beslag under vindu mangler nødvendig oppbrett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

KONSEKVENS
Manglende oppbrett på beslag kan medføre at vann ikke ledes tilstrekkelig bort fra vinduets innsettingsdetaljer.

TILTAK
Beslag over og under vinduer må utbedres eller erstattes slik at nødvendig oppbrett etableres i henhold til vanlig utførelse.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør. Dørblad og karm er visuelt tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Beslag under dør mangler nødvendig oppbrett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

KONSEKVENS
Utetthet mellom dørblad og karm kan medføre kald trekk.
Manglende oppbrett på beslag under dør kan føre til at vann trenger inn bak innsettingsdetaljer og videre inn i tilstøtende konstruksjoner.

TILTAK
Dør må justeres for å redusere åpning mellom dørblad og karm.
Beslag under dør må utbedres eller erstattes slik at nødvendig oppbrett etableres for å sikre korrekt avrenning fra dørens innsettingsdetaljer.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Uteplass på bakkenivå eller svakt hevet over terreng, utført på fundamentert underlag eller direkte på mark, med trebaserte overflater. Overflatene fremstår med synlig slitasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert flassing, avskalling og nedbrutt maling på terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

KONSEKVENS
Trevirket er eksponert for vær og fukt.

TILTAK
Skadet og oppsprukket trevirke utbedres eller skiftes ut.
Overflater med flassing og avskalling rengjøres og overflatebehandles på nytt.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater med laminat og belegg på gulv, samt tapet, trepanel og malte plater på vegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist skader på overflater.

Det er ujevn finish i overflater. Det er registrert bevegelser eller sprekker i overflater. Pipe ikke pusset på en flate. Manglende listverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

KONSEKVENS
Overflatene fremstår med redusert visuell og funksjonell ferdigstillelse.

TILTAK
Skadede og ujevne overflater utbedres eller skiftes.
Sprekker og bevegelser utbedres, pipe ferdigstilles med puss og manglende listverk monteres.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille mot grunn utført som betongdekke med gulvoverflater over. Det er registrert nivåvariasjoner i gulvflater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert flere høydeforskjeller mellom tilstøtende rom. Dette gjelder både nivåforskjell ved terskler og overgang mellom ulike gulvflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

KONSEKVENS
Gulvoverflatene fremstår med ujevn planhet og nivåforskjeller mellom rom.

TILTAK
Høydeforskjeller kan rettes ved avretting eller andre planerende tiltak av gulvkonstruksjonen.
Omfang og metode for utbedring må avklares ved nærmere undersøkelser.





TG 3 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipe med sotluke/feieluke og tilhørende ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det er en side av pipe som ikke er pusset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS
Pipe og ildsted har redusert brannsikkerhet.

TILTAK
Brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at påkrevd avstand til sotluke/feieluke oppnås.
Ildfast plate monteres på gulv under sotluke/feieluke.
Sprekker og riss i pipe utbedres, og upusset pipeflate ferdigstilles med puss.

Kostnadsestimat: Under 20 000







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med laminat og belegg på gulv samt plater og panel på vegger. Det er foretatt hulltaking i vegg på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS
Trekonstruksjonen har forhøyet fuktbelastning.

TILTAK
Fuktnivået i konstruksjonen bør følges opp med kontroll over tid for å avdekke eventuell endring.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjelleren er del av fellesareal sammen med rom under terreng og benyttes for adkomst til stakeluke og rørføringer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS
Krypkjelleren har økt fuktbelastning.

TILTAK
Ventileringen i krypkjelleren etableres eller forbedres.
Fuktsperre legges på bakken i krypkjelleren.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte og glatte dører

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist andre avvik:

Hull i dørblad registrert.
Slitt overflate på karmer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

KONSEKVENS
Dørene fremstår med redusert overflatefinish og lokal skade.

TILTAK
Hull i dørblad utbedres eller dørblad skiftes.
Slitte karmer overflatebehandles eller utbedres lokalt.





VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppført etter de tekniske forskriftene som gjaldt i perioden med TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller løsninger. Badet er utført med vinyllagt gulv og eldre våtromsplater og våtromstapet. Det er etablert sluk i gulv i eget oppdelt dushjørne. Det er etablert sluk i siderom ved oppvaskmaskin og varmtvannsbereder. Himlingen er utført med malt platehimling. Rommet er utstyrt med sanitærutstyr bestående av servant med innredning, toalett og dusjløsning. Vann- og avløpsinstallasjoner er ført skjult og åpent i henhold til vanlig praksis for byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging eller utførelse av våtrommets tettesjikt.
Våtromsbelegg på vegg vurderes å ha passert forventet teknisk levetid.
Slukløsning og tilhørende tettesjikt fremstår som eldre og har overskredet forventet levetid.
Våtromsplater er ikke montert iht. montasjeveiledning og er ikke forseglet i nederkant.
Fallforholdene tilsier at lekkasjevann fra servant og toalett ikke ledes til sluk.
Gjennomføringer er ikke korrekt utført.
Det er registrert fuktnivå i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

KONSEKVENS
Våtrommets konstruksjon er ikke utført slik at vann og lekkasjer ledes kontrollert til sluk.

TILTAK
Våtrommet må totalrenoveres med nytt dokumentert tettesjikt, slukløsninger og korrekt utførte gjennomføringer.
Fallforhold og oppbygging må etableres slik at vann ledes til sluk i samsvar med gjeldende krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke registrert fukt eller andre avvik ved måling.



KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har ventilator med direkte avtrekk ut av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er påvist andre avvik:

Dårlig avtrekk fra vifte påvist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

KONSEKVENS
Avtrekket gir ikke tilfredsstillende luftutskifting i kjøkkenrommet.

TILTAK
Styrt tilluft til kjøkken etableres, for eksempel via ventil.
Ventilator og/eller avtrekksløsning utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger utført i kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert irr på vannrør av kobber med plastkappe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

KONSEKVENS
Vannledningene fremstår med høy alder og lokalt redusert materialtilstand.

TILTAK
Anlegget kontrolleres av fagperson og nødvendige utbedringer utføres.
Ved oppgradering av våtrom kan utskifting av vannledninger gjennomføres.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Avløpsanlegget er ført skjult i bygningskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

KONSEKVENS
Avløpsanlegget har begrenset tilgjengelighet for rensing og kontroll.

TILTAK
Stakemulighet/stakeluke etableres på avløpsanlegget.
Utskifting av avløpsrør kan gjennomføres i forbindelse med framtidige oppgraderinger.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekk, der elektriske vifter trekker brukt luft ut fra kjøkken. Tilluften føres som passiv luftstrøm via veggventil på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Soverom, bad og kjøkken har ingen ventilering verken i vindu eller vegg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

KONSEKVENS
Boligen har ikke tilfredsstillende luftutskifting i alle rom.

TILTAK
Ventilasjonsløsningen utbedres for å sikre tilstrekkelig avtrekk og tilluft i berørte rom.
Vegg eller vindusventiler etableres i rom som mangler tilluft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmesentral bestående av elektrisk luft til luft varmepumpe. Aggregatet fungerer som primær varmekilde i bygningen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har et volum på om lag 200 liter og er utført som en vanlig elektrisk bereder for boligformål.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

KONSEKVENS
Det foreligger økt risiko for feil eller overbelastning i den elektriske installasjonen.

TILTAK
Elektrisk tilkobling av varmtvannstanken utbedres slik at den utføres i henhold til gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

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

Tilstandsrapport

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.
   1977 Anlegget ble rehabilitert i 2013, men det finnes ingen dokumentasjon.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at elektriske arbeider i boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ukjent. Ingen dokumentasjon på tilleggsarbeider eller samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei I 2013 men eier har ikke dokumentasjon.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår som normalt fungerende basert på tilgjengelige opplysninger, uten rapporterte feil, varmgang eller driftsforstyrrelser. Anlegget har opprinnelse fra 1977 og er opplyst rehabilitert i 2013, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, herunder samsvarserklæring eller kontrollrapporter. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse, omfang og kvalitet på oppgraderinger. Selv om det ikke er observert konkrete avvik, bør det tas høyde for dette ved vurdering av anleggets tilstand. Det anbefales at dokumentasjon innhentes dersom mulig, eventuelt at det gjennomføres en el-kontroll for å verifisere anleggets tilstand og sikkerhet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om fuktsikring eller drenering rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS
Grunnmur og konstruksjoner mot terreng har økt fuktpåvirkning.

TILTAK
Ytterligere undersøkelser gjennomføres for å avklare tilstand og funksjon på drenering og fuktsikring.
Utvendig fuktsikring og drenering etableres eller fornyes ved behov.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur utført i lettklinkerblokker med stripefundamenter av betong. Overflater er delvis malt.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert avflassing av malingen på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

KONSEKVENS
Grunnmuren fremstår med lokal svekkelse av overflate og synlige skader.

TILTAK
Sprekker i grunnmur utbedres lokalt.
Avflasset maling fjernes og overflater klargjøres og overflatebehandles på nytt.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygningen er vurdert med hensyn til forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet, herunder rekkverk, trapper, rømningsveier, brannsikkerhet, radonforhold og naturfarer. Vurderingen er basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger, samt offentlig kartgrunnlag fra NVE og NGU.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

KONSEKVENS
Eiendommen ligger under marin grense, og det kan derfor ikke utelukkes forekomst av marine avsetninger med tilhørende risiko for setninger eller redusert grunnstabilitet. Det foreligger imidlertid ingen konkrete undersøkelser som dokumenterer at slik problematikk er til stede på eiendommen.

TILTAK
Ved planlegging av tiltak på eiendommen bør grunnforholdene vurderes nærmere. Dette kan omfatte geotekniske undersøkelser for å avklare om det er behov for eventuelle tiltak.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

61 m²/61 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 200 000

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	**1 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen vurderes med bakgrunn i tilgjengelige sammenlignbare salg i nærområdet, samt opplysninger om areal, standard og beliggenhet. Det er lagt særlig vekt på nylig omsatte leiligheter med tilsvarende størrelse og byggeår.

Sammenlignbare enheter i området viser en kvadratmeterpris i intervallet ca. kr 30 400 – 33 200, med et gjennomsnitt rundt kr 31 000 per m². Den aktuelle eiendommen har et bruksareal på ca. 61 m², noe som gir en indikert markedsverdi i størrelsesorden kr 1 85 0 000 – 2 000 000 basert på observerte prisnivåer.

Det er videre gjort en helhetsvurdering hvor teknisk verdi, standard, beliggenhet og markedets etterspørsel er hensyntatt. Eiendommen vurderes å ligge innenfor det observerte markedsnivået.

Verdien er avrundet i tråd med normal praksis og reflekterer en antatt oppnåelig pris ved ordinært salg i dagens marked.

Sammenlignbare salg

Adresse	BRA	Solgt	Salgspris	Indeksert	M²-pris	Byggeår	Type	Avstand
1 Olderveien 34	75	11-05-2023	2 250 000	2 490 000	33 200	1997	Leilighet	514 m
2 Sven Eidissens vei 60D	86	10-02-2025	2 400 000	2 660 000	30 930	2001	Leilighet	1.5 km
3 Sandvikveien 101A	69	01-08-2023	1 900 000	2 120 000	30 724	1992	Leilighet	625 m
4 Sandvikveien 109B	85	08-07-2025	2 500 000	2 590 000	30 470	1991	Leilighet	539 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.		2 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 248 818
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 200 000**

Kommentar

Teknisk verdi er beregnet med utgangspunkt i beregnede normale byggekostnader for tilsvarende bygg i dag, inkludert relevante tillegg. Det er deretter gjort fradrag for avvik mellom opprinnelige forskriftskrav og dagens krav, samt for alder, slitasje og vedlikeholdsmangler som følger av byggets bruk og tilstand. Fradragene reflekterer byggets reduserte restverdi og gjenstående levetid. Beregningen representerer et teknisk verdibasert anslag og gir ikke nødvendigvis uttrykk for markedsverdi.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**1 200 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

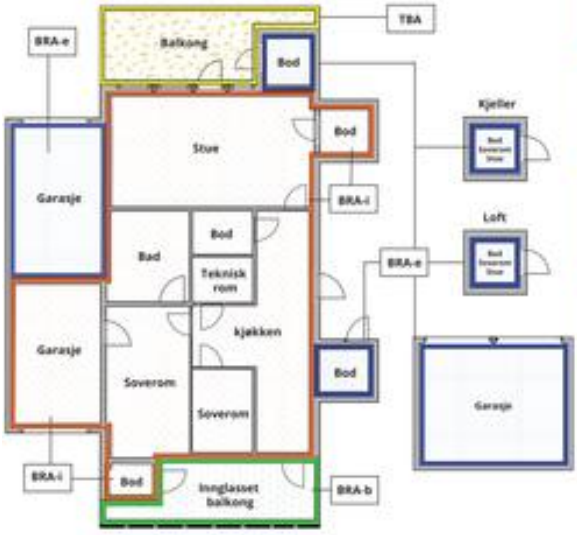
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	61			61	13
SUM	**61**				**13**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue, bad	Bod ute	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for opprinnelig bygg, men dagens bruk avviker delvis fra tegningene. Avvikene gjelder hovedsakelig innvendige rominndeling som er søknadspliktige tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse moderniseringer. Fremkommer i eget oppsett.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom mot øst tilfredsstiller ikke dagens krav til lysareal for rom til varig opphold.
Areal er omdefinert fra bod på opprinnelig tegning, benyttet til kjøkken under befaring. Rom som opprinnelig var kjøkken er nå ominnredet til soverom.
Det er usikkerhet knyttet til eventuelle byggemelding og godkjenning av disse rommene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Raymond Meier	Takstingeniør
	Solfrid Ramberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	45	123		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tiurveien 17D

Hjemmelshaver
Ramberg Åge Einar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde på Finnsnes. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse med normal avstand mellom eiendommene. Nærhet til lokale servicetilbud, skole, barnehage og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Adkomsten fremstår som ordinær og funksjonell for helårsbruk. Normal standard for området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via kommunalt ledningsnett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via kommunalt ledningsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål i henhold til gjeldende kommuneplan/reguleringsplan. Det er ikke foretatt vurdering av utnyttelsesgrad eller fremtidige reguleringsendringer.

Om tomten

Tomten fremstår som normalt opparbeidet for boligformål. Terrenget vurderes som typisk for området. Det er ikke gjennomført særskilte undersøkelser av grunnforhold utover visuell vurdering.

Tinglyste/andre forhold

Grunnboksinformasjon er innhentet fra Statens kartverk per 04.05.2026. Eiendommen er registrert i Senja kommune (kommunenummer 5530), gnr. 45 bnr. 123. Matrikkelenheten er seksjonert og består av totalt fire boligseksjoner. Det er ikke registrert hjemmelsdokumenter eller heftelser på matrikkelenheten. Eventuelle eldre servitutter kan være tinglyst på hovedbruket og fremgår ikke av denne grunnboksutskriften.

Eiendommen ble opprinnelig opprettet i 1967 og seksjonert i 1989. Det er foretatt omnummerering av kommunen i henholdsvis 2020 og 2024. Sameiebrøker og seksjonsformål fremgår av seksjoneringsvedtak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
BMTF Skjema			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger, kommunale info			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	Tilstandsrapporten for boligen er nå ferdigstilt. Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende standarder og metodikk for tilstandsvurdering, og omfatter en gjennomgang av tilgjengelige og relevante bygningsdeler basert på visuell inspeksjon, målinger og øvrig dokumentasjon som var tilgjengelig på befaringstidspunktet.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

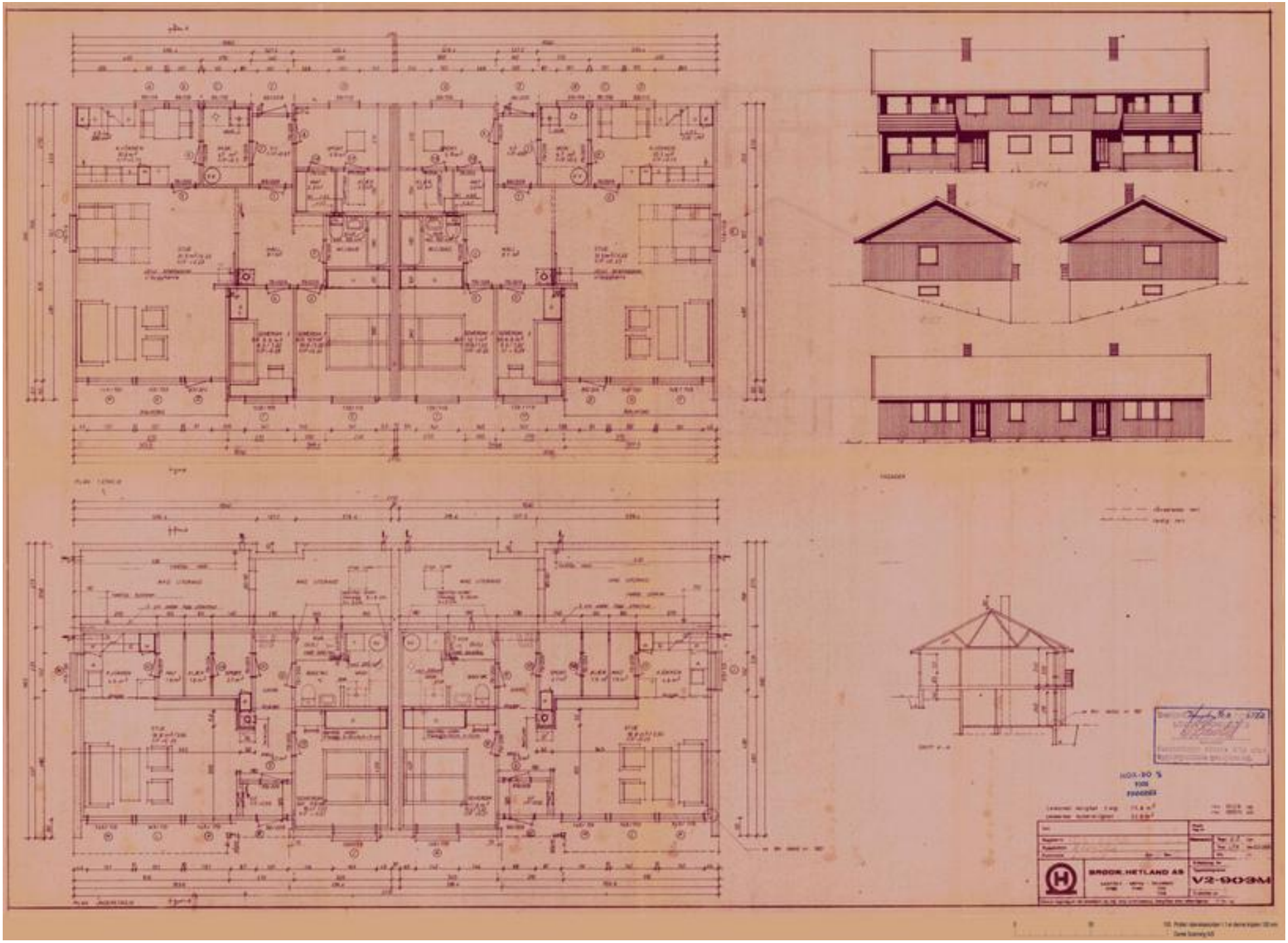
PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av uavhengig bygningssakkyndig og gir en overordnet vurdering av boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten er basert på visuelle observasjoner, enkle målinger og tilgjengelig dokumentasjon fremlagt av eier. Det er ikke foretatt konstruktive inngrep eller fullstendig kontroll av skjulte bygningsdeler, tekniske installasjoner eller forskriftsmessige forhold.

Vurderinger av alder, slitasje, risiko, forventet levetid og eventuelle kostnadsanslag er erfaringsbaserte og veiledende. Faktisk tilstand, skadeomfang og utbedringsbehov kan avvike. Fravær av påviste avvik innebærer ingen garanti for at skjulte feil eller senere skader ikke kan forekomme.

Rapporten er utarbeidet som beslutningsstøtte ved eiendomsoverdragelse og kan ikke benyttes som prosjekteringsgrunnlag, garanti eller erstatning for spesialkontroller utført av autoriserte fagpersoner.


BROOK HETLAND AS
V2-903M

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Sandvik Finnsnes			45 - 123	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr.**
Nybygg	Bolig	22/9-76	18/11-76	679/76
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
NOR-BO A/S		9300 Finnsnes		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
— " —		— " —		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Kåre Leikvoll		— " —		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Del er ikke tidligere utstedet brukstillatelse.

Sted og dato	Stempel	
Finnsnes	4/5 77	LENVIK BYGNINGSRÅD Tordis Finnanger Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggetillatelsesmyndighet ☐

Nr. 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

VEDTEKTER
FOR SAMEIET Tiurveien17

Vedtatt i årsmøte
Den 29.06.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Tiurveien17, og har gårdsnummer 45 og bruksnummer 123 i Senja kommune.

Sameiet består av 4 boligseksjoner

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameier, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig

flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
Disponent av parkering bestemmer selv hvordan den disponeres med kjøretøy. Campingvogn, tilhenger, snøscooter motosykkel.mm

Seksjon A har 2 stk parkeringsplasser i røstvegg/vest nærmest tilkomst til egen seksjon.
I tillegg disponere seksjon A og B 1 stk gjesteparkering lengst unna tilkomst A og B på røstvegg/vest.
Seksjon B kan parkere på opparbeidet grusplass foran egen seksjon samt tilstøtende området. Opparbeidet parkering ved innkjøring til forside sameiet deles mellom C og D.
C og D kan parkere i front av seksjonene sine.
Se vedlagt tegning.

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

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling, vedlikeholdsplikt eller bruksrett.

1. Seksjon A har rett til å ha stående eksisterende platt plassert ovenfor sin seksjon. Seksjon A har eksklusiv bruksrett og enerett til denne. Vedlikehold og fornyelse må gjøres på seksjon A sin regning. Seksjon A har også enerett og bruksrett til å bruke bestemte deler av fellesarealet rundt sin seksjon (90grader ut fra egen seksjon). Se vedlagt tegning. Denne retten gjelder i 30 år fra 2023.

2. Seksjon B har rett til å bygge sin egen platt på øvresiden av inngangspartiet eller lengre nord opp i høyden, men slik at ikke biltrafikk blir hindret. Seksjons B vil få eksklusiv bruksrett og enerett til denne. Bygge kostnader, vedlikehold og fornyelse må gjøres på seksjon B si regning. B har enerett og bruksrett til å bruke bestemte deler av fellesarealene (90grader ut fra egen seksjon). Se vedlagt tegning. Denne retten gjelder i 30 år fra 2023.

3. Seksjon C har rett til å ha stående eksisterende platt plassert nedenfor sin seksjon. Seksjon C har eksklusiv bruksrett og enerett til denne. Vedlikehold og fornyelse må gjøres på seksjon C sin regning. Seksjon C har også enerett og bruksrett til å bruke bestemte deler av fellesarealene (90grader ut fra egen seksjon). Se vedlagt tegning. Denne retten gjelder i 30 år fra 2023.

4. Seksjon D har rett til å ha stående platt plassert nedenfor sin seksjon. Det samme gjelder eksisterende boder(2stk.) Disse er plassert utenfor seksjon D. Seksjon D har eksklusiv bruksrett og enerett til platt og boder. Vedlikehold og fornyelse må gjøres på seksjon D sin regning. Seksjon D har også enerett og bruksrett til å bruke bestemte deler av fellesarealene (90grader ut fra egen seksjon). Se vedlagt tegning. Denne retten gjelder i 30 år fra 2023.

5. Eksisterende plattinger for A, C og D blir værende på dagens plassering/koordinater. Plattinger tegnes inn på kart se vedlagt tegning. Dette vil være gjeldende til annet bestemmes av styret. Det settes en maksimal størrelse på framtidige plattinger på 20 kvm.
   Hver av partene dekker og oppgradering av sine platter og holder sin del av fellesarealet vedlikeholdt.

   Eneretten kan ikke gjelde for areal som er nødvendig for å dekke felles behov, typisk felles inngangsparti, trappeoppganger og rømningsveier. I tillegg er det altså en forutsetning at rettigheten er midlertidig.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

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

3. Felleskostnader

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

Sameiebrøken:
Seksjon A 98kvm
Seksjon B 98 kvm
Seksjon C 71,5kvm
Seksjon D 71,5kvm

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

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

Driftsutgifter som knyttes til eiendommen skal betales via felleskonto. Dette inngår som driftsutgifter:
- Forsikring
- Andre fellestiltak og vedlikehold på eiendommen.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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 seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

Hver enkel seksjon betaler for egne kostander til vedlikehold, utskiftning av vinduer og dører.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

7.15. Signaturrett

2 av styrets medlemmer har signaturrett.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Revisor

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

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

DAGBOKFØRT
14.02.89 00886
SORENSKRIVEREN I SENJA

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. G.Ber-Rolness og Bernh. Halvorsen v/adv. Olav Eriksen	Postb.203, Finnsnes	41133

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
45	123		Lenvik

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Nor-Bo A/S, 9300 Finnsnes	
v/styreformann Leif R. Pedersen	240834 [redacted]
og styremedlem Kåre Leiknes	110239 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

☒ bruksenhetenes areal
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	974	17 A	21				41			
2	B	974	17 B	22				42			
3	B	690	17 C	23				43			
4	B	690	17 D	24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		3328		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Tiurveien

7. Supplerende tekst

Dato: 23/11 1988

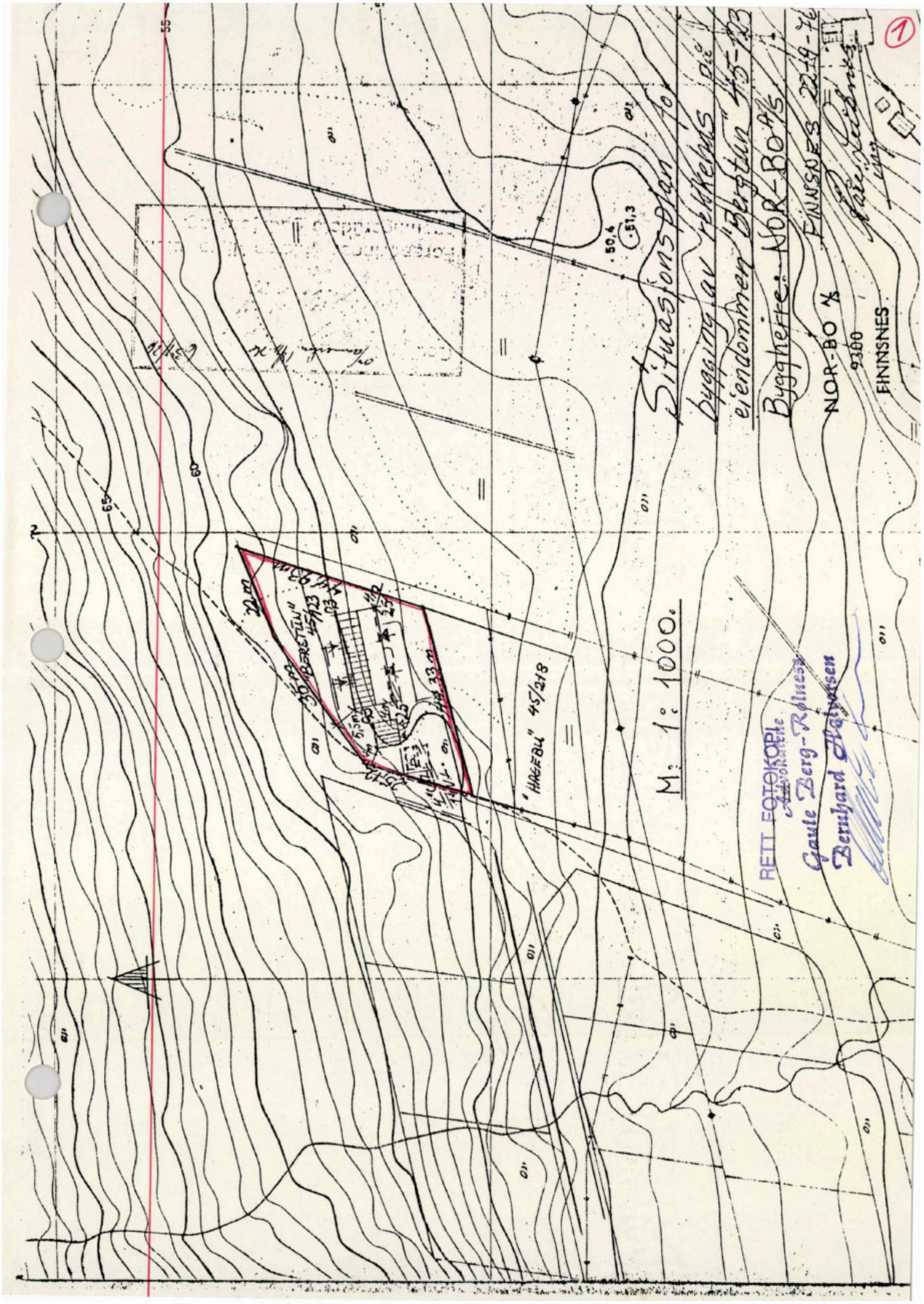
Sted: finnsnes

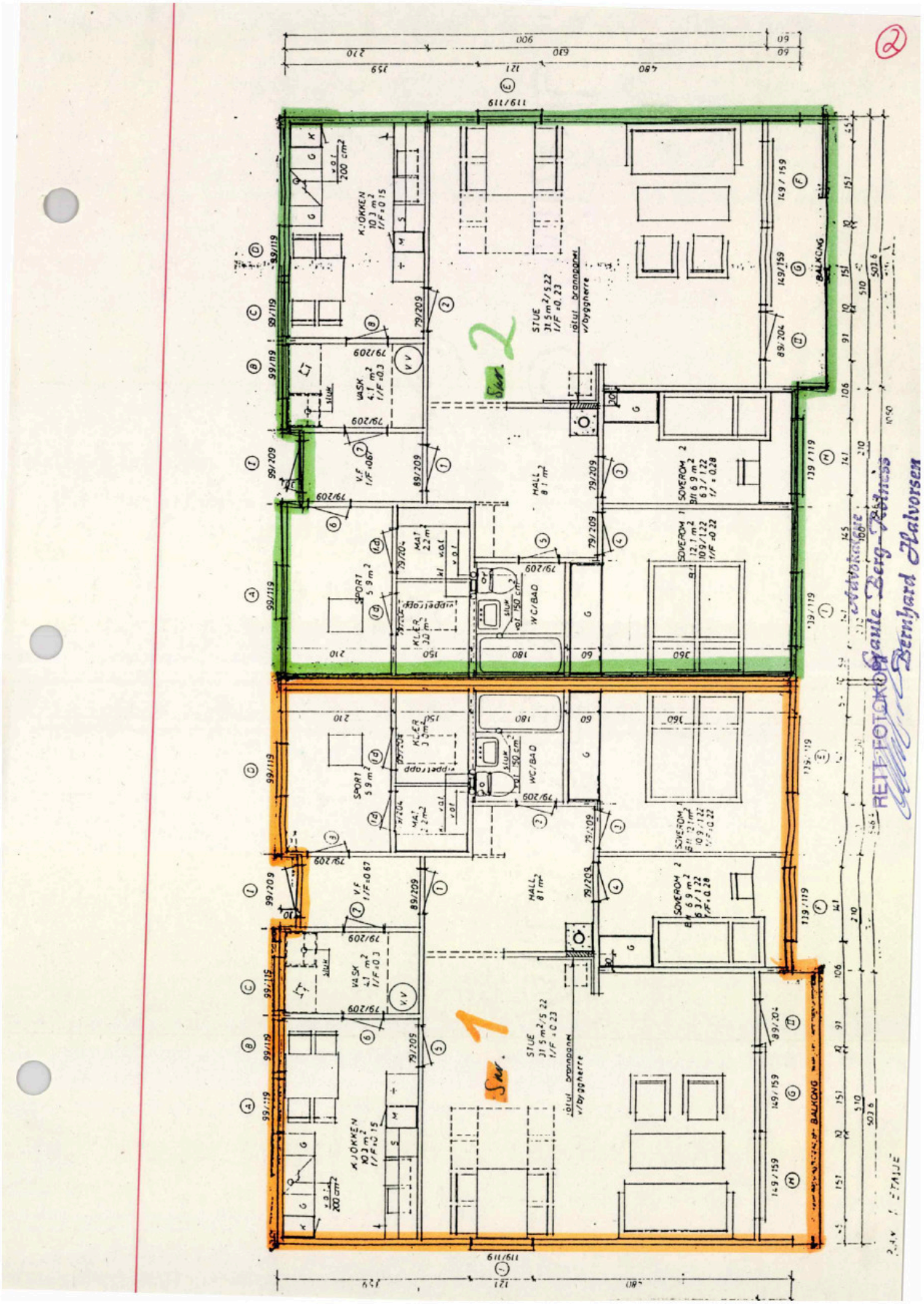
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

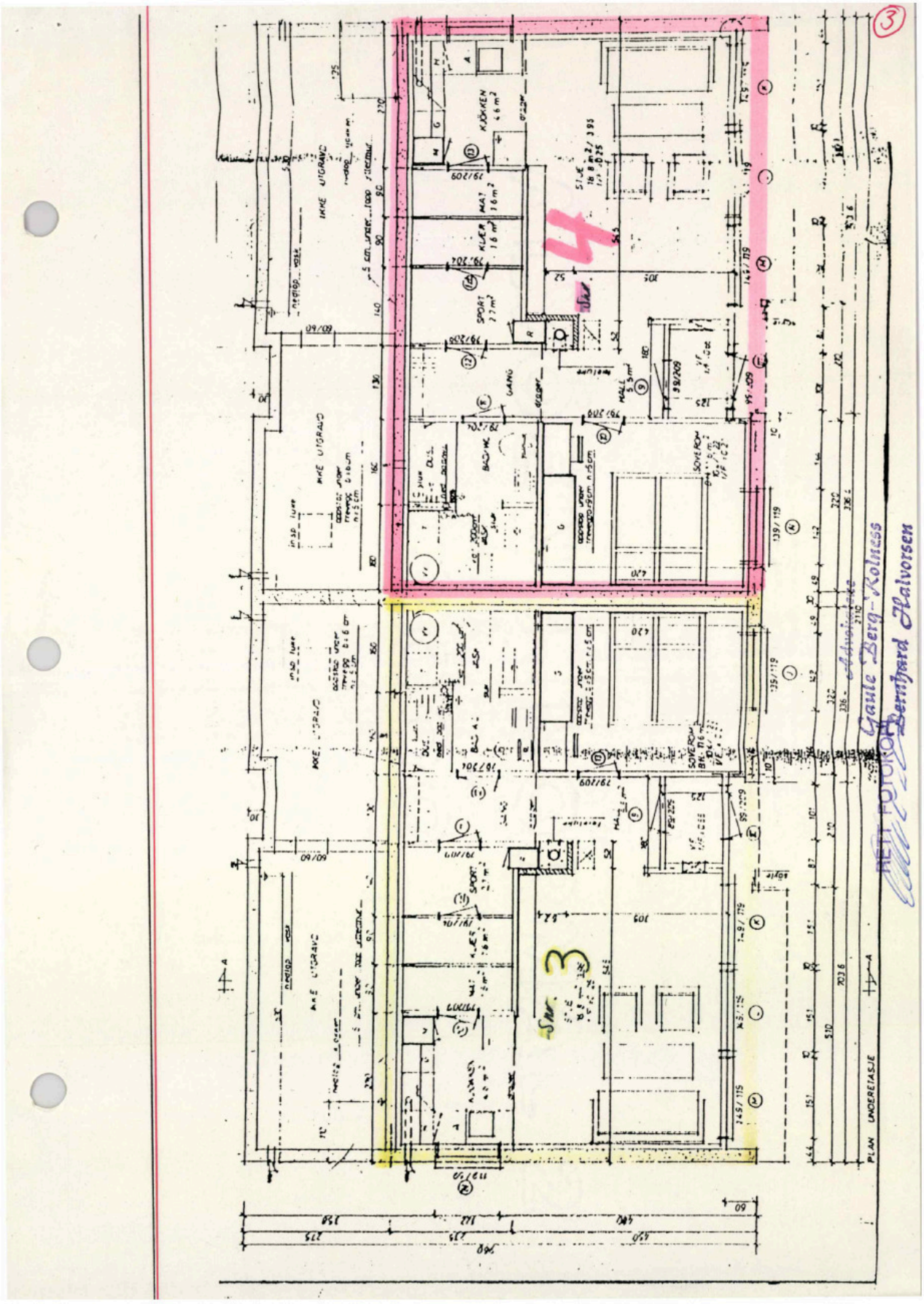
Leif R. Pedersen
styreform.

Kåre Leiknes jr.
Kåre Leiknes
styremedl.

Tinglysingsstempel


Situasjons plan
Bygging av rekkehus på eiendommen "Bergtun" 45/213
Byggherre: NOR-BO A/S
NOR-BO A/S
9300
FINNSNES
M: 1: 1000
"HAGEBU" 45/218
RETT FOTOKOPI
Gaute Berg-Pålnes
Bernhard Halvorsen


2
Sør. 2
Sør. 1
REIT-FOTO
Bernhard Halvorsen


3
4
PLAN UNDEREIASJE
Gaute Berg-Kolnes
Bernhard Halvorsen



Bilde: Viser oppdeling av eiendommen av og hvor eneretten skal gjelde for hver seksjon. 90grader ut fra egen seksjon

Fargeforklaring:
Ytterste rød: Tomtegrense
Indre rød strek: Eksklusiv enerett og bruksrett
Blå: Platt
Grønn: Parkering
Oransje: Bod

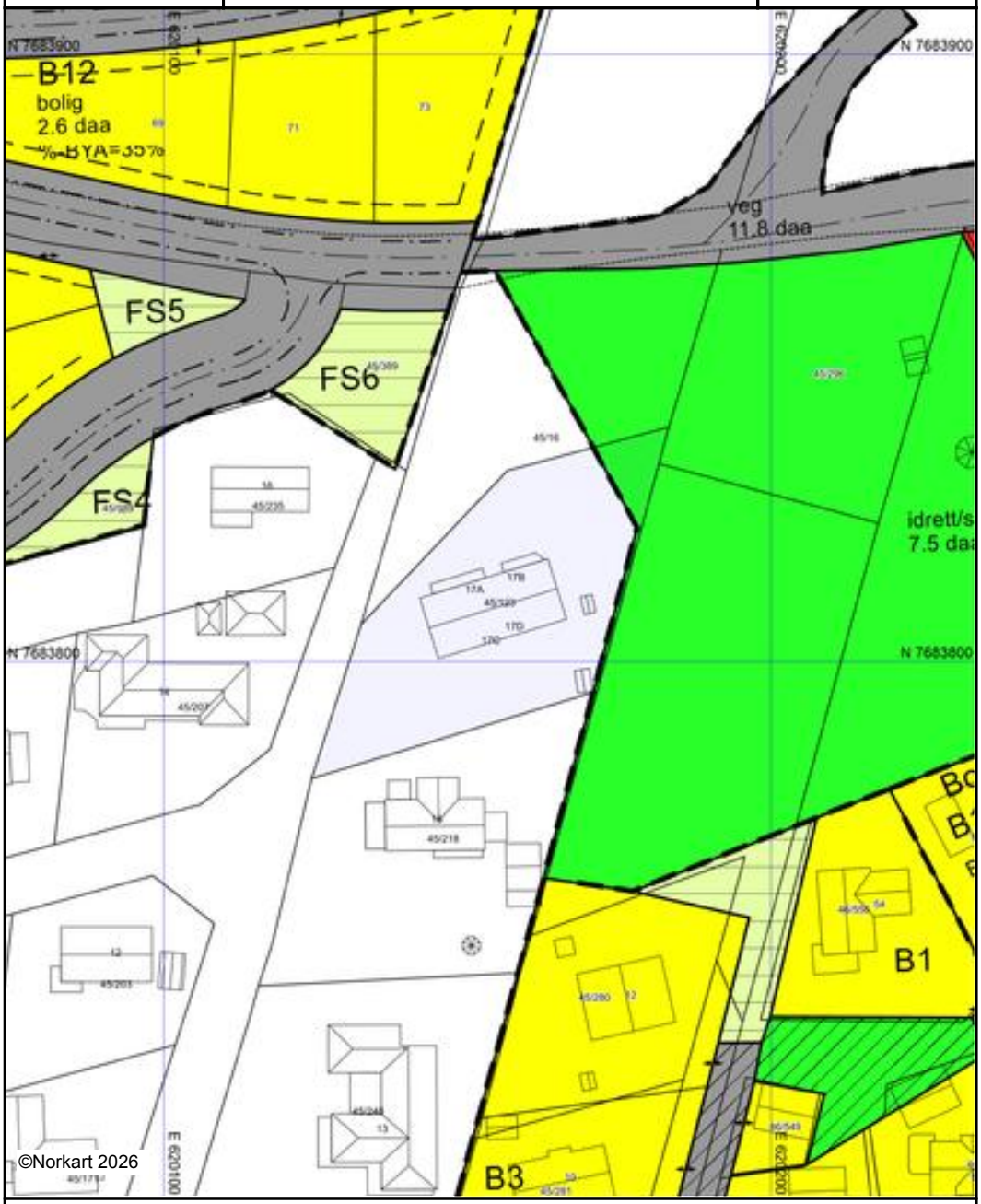
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 45/123/0/4
Adresse: Tiurveien 17D
Dato: 29.04.2026
Målestokk: 1:1000

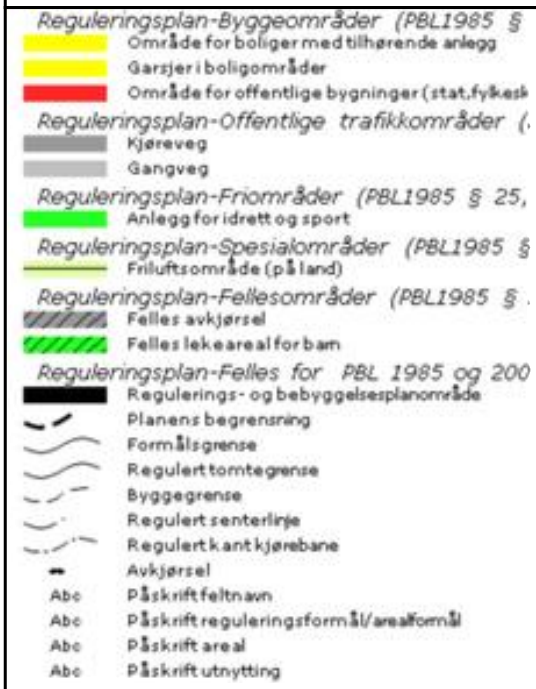
N

UTM-33



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

Tegnforklaring



enova

Energiattest



Adresse **Tiurveien 17D, 9300 FINNSNES**	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318775**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **191737695**
Gårdsnummer **45**	Bruksnummer **123**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1977**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **211,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **287,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 563 kWh**



Tiurveien 17D, 9300 FINNSNES

Detaljering

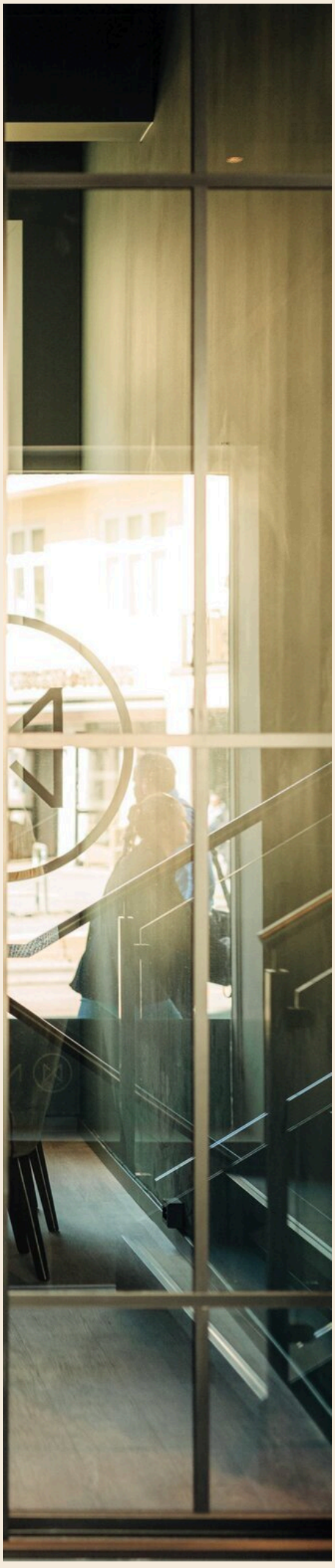
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi i Nordvik kjenner Midt-Troms og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Storgata 21, 9305 FINNSNES
s.skog@nordvikbolig.no
77 84 55 99

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0023/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tiurveien 17D 9300 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 45, bnr 123, snr 4 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Silje-Charina Skog
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Finnsnes
s.skog@nordvikbolig.no
938 13 008



Caroline Strand
Fagansvarlig / Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Finnsnes
c.strand@nordvikbolig.no
901 91 869

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: