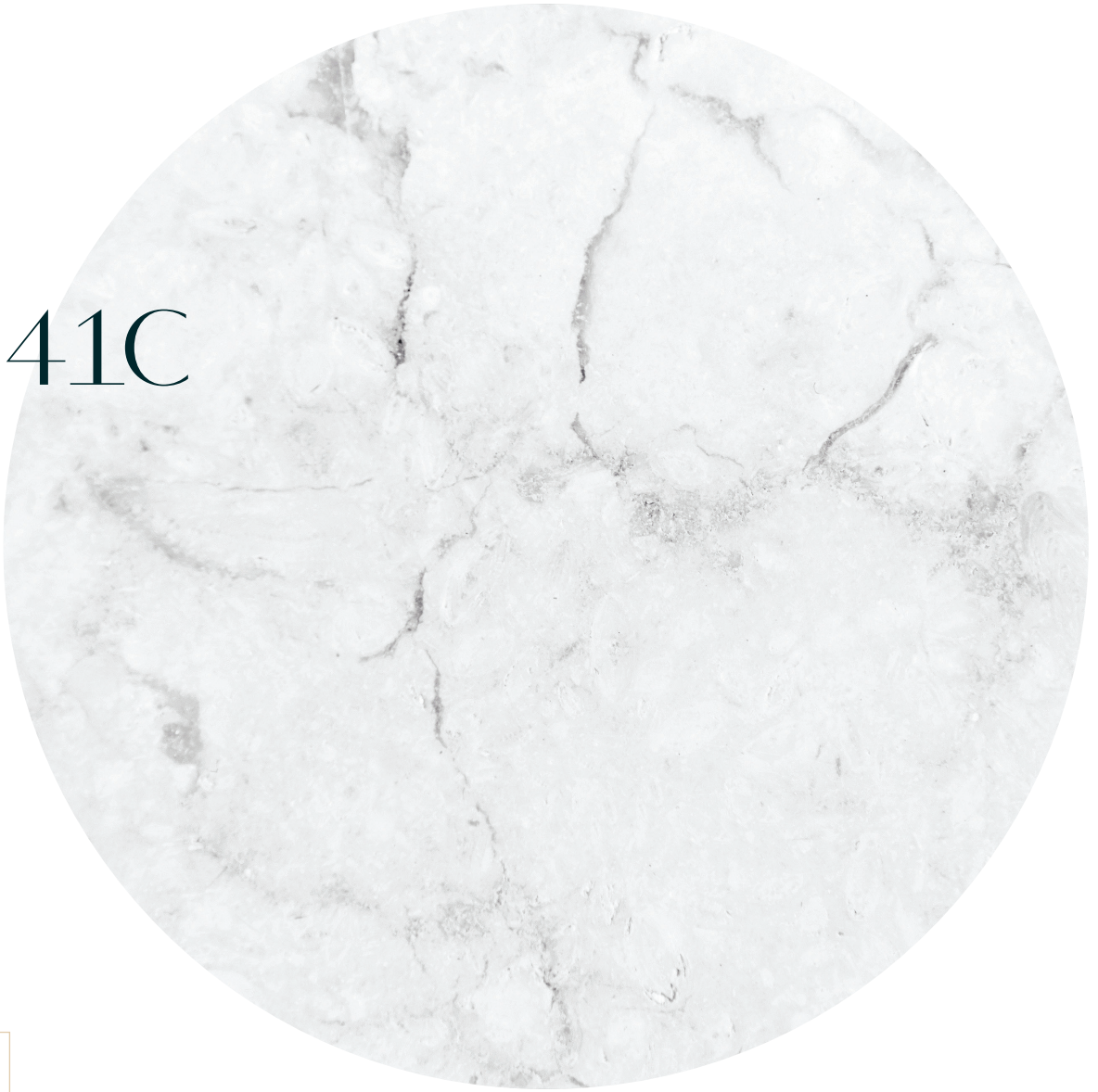


Brenneset 41C



Velkommen til

Brenneset 41C



Salgsoppgaven produsert 23. juni 2025

BRENNESET 41C

VISNING 8/7 KL 16.00! NØKKELFERDIG ENDEREKKEHUS MED NYDELIG UTSIKT - fire sov inkl. hybelrom - bad i begge etasjer

Prisantydning	7 260 000,-
Omkostninger	10 325,-
Totalpris	7 270 325,-
BRA-i	132 kvm
Totalt BRA	132 kvm
Soverom	4
Etasjer	2
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2024

Megler	Caroline Strand
Telefon	901 91 869
E-post	c.strand@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Brenneset 41C, presentert av Nordvik Finnsnes!

- Drømmer du om et nytt og moderne hjem i naturskjønne omgivelser? Da er Brenneset 41C et perfekt valg! Hjemmet ble ferdigstilt i 2025 og er klar for nye eiere. Hjemmet går over to plan og inneholder hele 4 soverom, hvorav ett har et hybelkjøkken – ideell for utleie eller til tenåringen i huset. Begge etasjer har elegante bad med flis og varmekabler, mens hovedetasjen imponerer med stor takhøyde, rikelig lysinnslipp og en åpen løsning mellom kjøkken og stue – med vakker utsikten over vakre Gisundet.

- Verdt å vite:
- *Høy standard og moderne materialvalg
- *Nær både sjø og friluftsområder
- *Mulighet for båtplass i nærheten
- *Lav dokumentavgift kr 8 975
- *Energiklasse A med mulighet for "grønt boliglån" med lavere rente
- *Se videovisningen

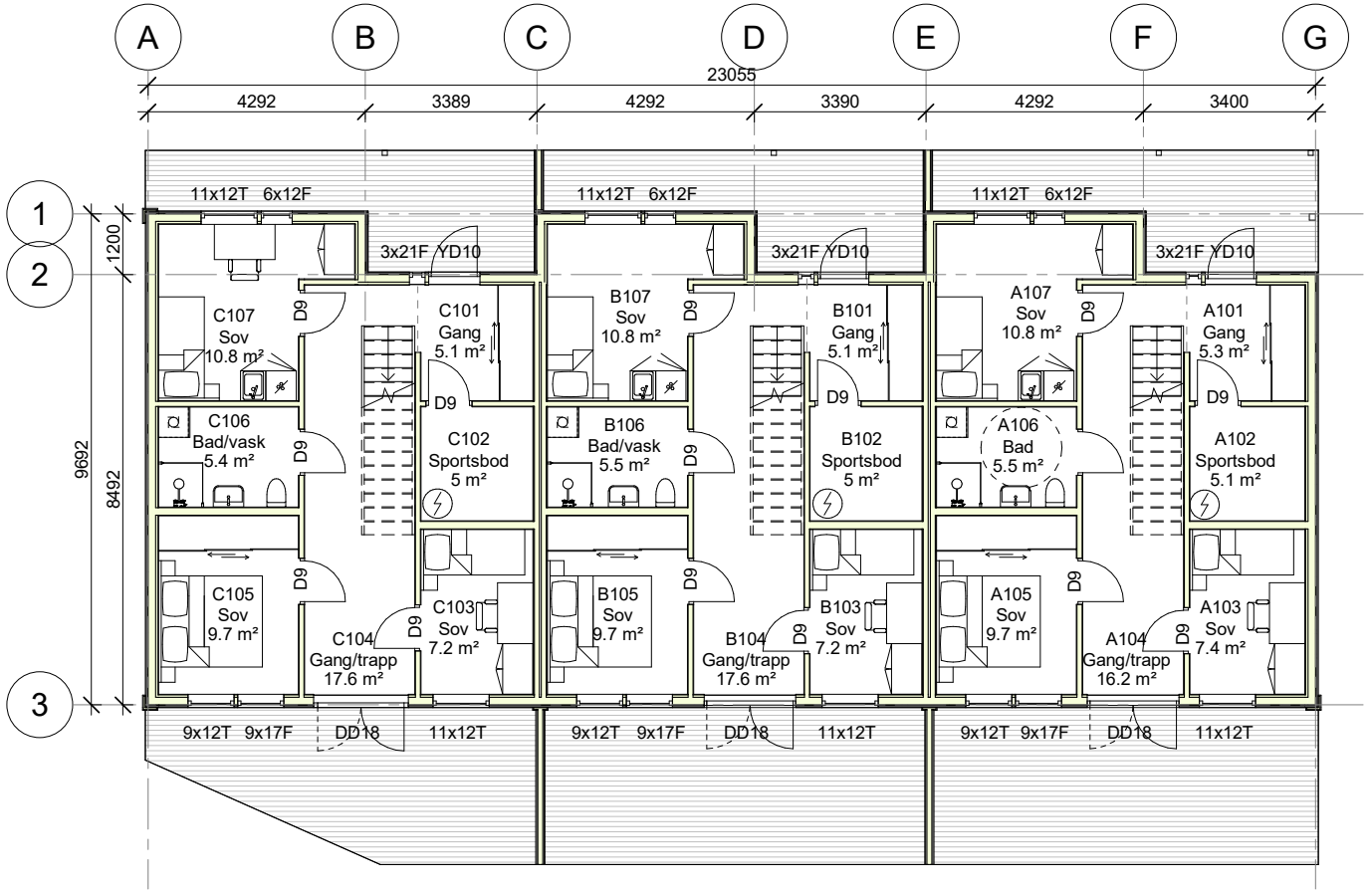
Arealer og innhold

BRA-i:	132 kvm
Totalt BRA:	132 kvm

Beskrivelse

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. To soverom, soverom/hybelrom, teknisk rom/sportsbod, bad og gang.
Total BRA: 64 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 68 kvm.



Arealer iht. NS3940
BYA - 227 m² + Veranda 11,4 m² = 238,4 m²
BTA - 442 m²
BRA - 396,7 m²

BRA Leilighet A - 63,4 + 67,5 = 130,9 m²
BRA leilighet B - 64,3 + 68,6 = 132,9 m²
BRA leilighet C - 64,3 + 68,6 = 132,9 m²

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Bygg i Nord
Brenneset 41

Målestokk 1 : 100

Dato	14.03.2024
Tegnet	EJ
Kontr.	RH
Arkstørrelse	A3
Prosjektnr.	2371

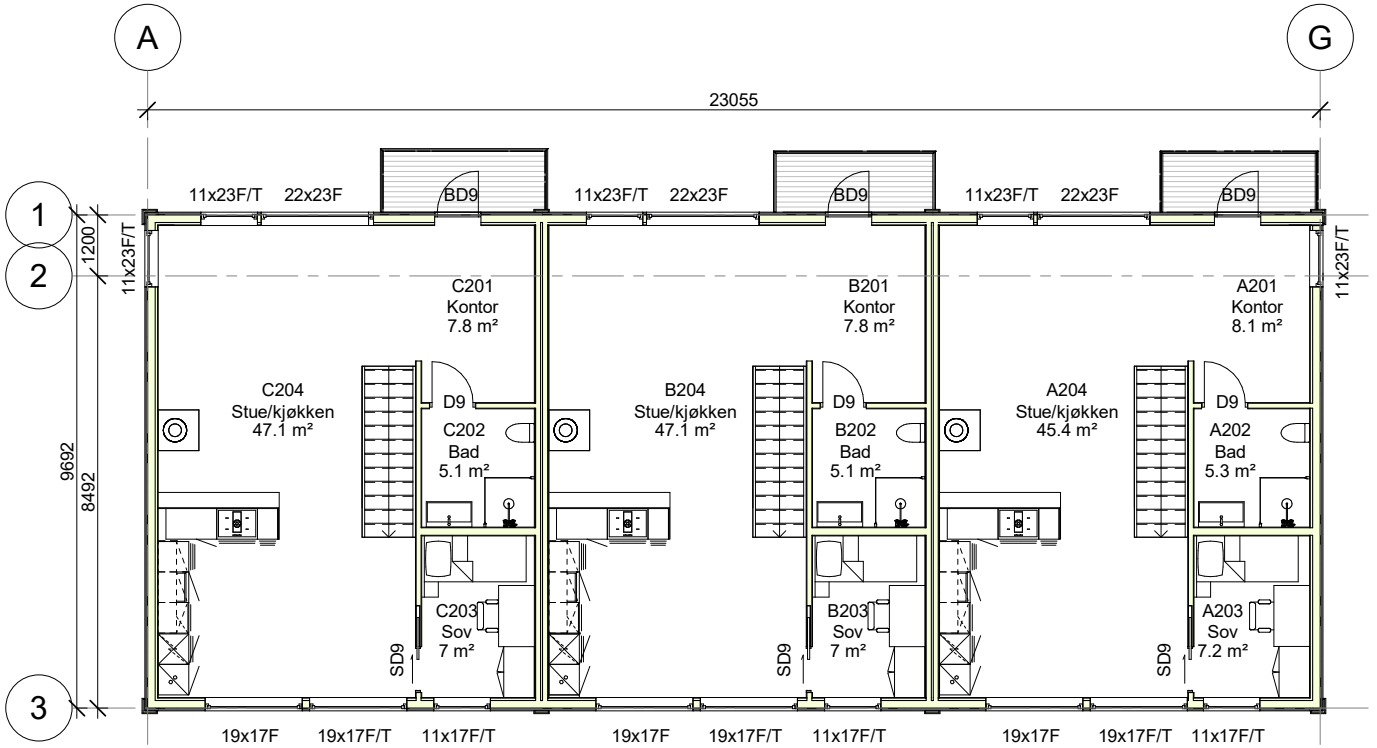
Plan 1

Tegningsnr. 1A20-01

Rev.

Finnmark Byggrådgivning AS
www.finnmarkbyggradgivning.no
rune.hoelle@finnmarkbyggradgivning.no
Tlf. 46727342
• Prosjektbistand
• Teknisk tegning
• Søknad

14.03.2024 12:12:05



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Bygg i Nord
Brenneset 41

Plan 2

Målestokk	1 : 100
Dato	14.03.2024
Tegnet	EJ
Kontr.	RH
Arkstørrelse	A3
Prosjektnr.	2371
Tegningsnr.	2A20-01
Rev.	

Finnmark Byggrådgivning AS
www.finnmarkbyggradgivning.no
rune.hoelle@finnmarkbyggradgivning.no
Tlf. 46727342
• Prosjektbistand
• Teknisk tegning
• Søknad

14.03.2024 12:12:17





Beliggenhet

Brenneset er et nytt og unikt boligområde på Silsand kun få minutter fra Silsand og Finnsnes

Brenneset er et nyetablert boligområde på Silsand i spektakulære omgivelser. Brenneset ligger 1,5 km fra brofoten av Gisundbrua og Silsand barneskole på Senja. Det familievennlige området ligger skjermet uten gjennomgangstrafikk, hvor det også skal bygges lekeplass og grillhytte som kan benyttes av hele boligfeltet. Den unike utsikten fra stuevinduet byr på daglige seilinger med blant annet Hurtigruten.

Fra Brenneset er det bare 2 minutters kjøretur til Silsand, hvor du har Silsand skole, barnehage, Silsandhallen og dagligvarebutikker. Herfra er det bare en kort tur over broen til Finnsnes sentrum hvor du finnet alt du behøver! Her er kjøpesenter, kaféer, dagligvarebutikker, legekontor, vinmonopol etc. Finnsnes er regionssenteret for hele Midt-Troms, hvor det også er kollektivknutepunkt med hurtigbåt, flybuss og bussforbindelser i alle retninger. Båten tar deg både nordover til Tromsø og sørover til Harstad. Fra Finnsnes er det ca. 50 minutters kjøretur til Bardufoss Lufthavn.

SalMar sin storsatsning "Klubben" er et stort lakseslakteri- og foredlingsanlegg på Senja, kun 4 minutters kjøretur unna boligen. Området er i vekst som gir gode karrieremuligheter.

Senja, også kjent under navnet "Eventyrøya" byr på fantastiske opplevelser for deg som er glad i natur og god mat. Her finner du turmuligheter av alle slag for både stor og liten. For den kajakkinteresserte kan du padle fra f. eks Hamn i Senja til de vakre Færøyene i Bergsfjorden som byr på det absolutt vakreste Nord-Norge har å by på. Her får du midnattssol, kritthvite sandstrender og en utsikt som må oppleves. For den turglade kan du boltre deg i de nasjonalt kjente toppturene som blant annet Strytind, Segla, Breitinden, Hesten, Husfjellet for å nevne noen. Det er flere lakseførende vassdrag på Senja og mulighet for havfiske. Ånderdalen nasjonalpark byr blant annet på den populære fire dagers turløypen "Senja på langs" med oppmerkede stier fra Lysbotnvantnet i Nord til Å i sør. Gode muligheter for jakt av småvilt og storvilt på statsgrunn.

I Brenneset småbåthavn, få skitt fra husdøren, tilbyr Senja kommune leie av båtplasser. Les mer på Senja kommune sin hjemmeside for oppdaterte priser.

Senja kommune har satset tungt på boligområdet Brenneset for å legge til rette for et område der du og din familie kan få alt det beste på ett sted. Nærhet til by, gangavstand til barneskole, skitrasé, kollektiv knutepunkt og ikke minst den spektakulære naturen og utsikten. Boligområdet er opparbeidet med asfalterte veiareal, en større felles parkeringsplass og gatelys. Det er kommunale veier på Brenneset som brøytes og vedlikeholdes av kommunen.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med rekkehus bestående av tre boligseksjoner.

Offentlig kommunikasjon

"Brenneset" er nærmeste bussholdeplass, kun 6 minutters gange fra boligen. Herfra går det buss til Finnsnes Kai og Finnsnes barneskole. Finnsnes kai er kollektivknutepunkt og

Skoler og barnehager

Barnehager

Asphaugen friluftsbarnehage (1-5 år)

Silsand barnehage (1-5 år)

Furumoen barnehage (1-5 år)

Skoler

Silsand barneskole (1-7 kl.)

Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)

Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)

Videregående skoler

Nordborg videregående skole

Senja vgs. Finnfjordbotn

Informasjon

Brenneset 41C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0040/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Brenneset 41C, 9303 SILSAND
Gnr 60, bnr 683 (ideell andel 1/1) i Senja kommune

Selger
Storm Ventures AS

Kjøpesum og omkostninger
7 260 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 975,- (Dokumentavgift (Beregnet 1/3 av tomteverdien))
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 325,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
29 525,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 270 325,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 289 525,- (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
2024

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 132 kvm
Totalt BRA: 132 kvm

Beskrivelse:
Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. To soverom, soverom/hybelrom, teknisk rom/sportsbod, bad og gang.
Total BRA: 64 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Stue, kjøkken, soverom og bad.

Total BRA: 68 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmannen har målt opp de arealer som fremkommer av salgsoppgaven uten hensyn til byggegodkjenninger.

Innhold

Rekkehuset går over to etasjer og inneholder følgende:
Hovedetasje: Stue, kjøkken, ett soverom og bad.
Underetasje: Bad/vaskerom, sportsbod/teknisk rom, vindfang og tre soverom, hvorav ett av soverommene har hybelkjøkken.

Standard

Helt nytt rekkehus på Brenneset! Dette flotte rekkehuset holder gjennomgående svært god standard på materialer, utstyr og innredning. Boligen fremstår som påkostet og lekre i et moderne, lys og tidløst design. Boligen går over to etasjer. I underetasjen finner du vindfang med en romslig skyvedørsgarderobe, sportsbod, tre soverom og utgang til en flott terrasse. I hovedetasjen er det ett soverom, romslig stue med åpen kjøkkenløsning for en sosial planløsning, bad og utgang til balkong fra stue.

INNVENDIGE OVERFLATER
Gulvene i begge etasjer har Elemental Isocore XL Como Oak laminat fra Aspecta, med særdeles gode lyd- og kuldeisolerende egenskaper. Laminatgulvet omtales som ekstremt robust, vann- og fuktbestandig. Trappetrinnene er av naturlig vakker og slitesterk ask. Alle rom bortsett fra stue/kjøkken/kontor har himlinger i ferdigmalte norskproduserte Huntonit trefiberplater. Disse har fargen Antikk hvit. Stue/kjøkken/kontor har gipsplater som er sparklet, pusset og malt i fargen bomull (NCS S 0502Y). Veggene har ferdigmalte Huntonit Mikrofuge trefiberplater i bomullsfarge. Disse trefiberplatene er norskproduserte naturlige produkter som er slitesterke, lettstelte og har ekte kostemalt overflate. Platene er anbefalt av Norges Astma- og Allergiforbund og har Inneklimamerket fra det Danske Teknologiske Institutt. Boligen har rikelig med dimbare spotlights i himling.

KJØKKEN OG HVITEVARER
Den svanemerkede kjøkkeninnredningen fra kvalitetsleverandøren Sigdal er i utførelsen Vidde Korn. Benkeplaten er Duo laminat. Kjøkkenet er bygget i en L-form som gir en sosial løsning med plass til sitteplasser. Håndtak på kjøkkeninnredning er fra Sigdal i typen Hekken som er 128 mm rustfritt stål. Kjøkkenbatteri er Damaxia Silhouet Pro i sort. Armaturet har en fleksibel slange med knapp for aktivere vannstrålen som forenkler skylling og rengjøring. Servant er Franke Sirius SID 610-50 TH i farge Carbon Black. Den nedfelte vasken er laget av Teconite materiale og har integrert utløp som gjør det enkelt for forberedelser og rengjøring.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med platetopp, stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp med induksjonstopp og avtrekksvifte. Platetoppen ComboHob fra AEG med brufunksjon. Stekeovnen er modellen 600 SurroundCook fra Electrolux. Den har finesser som enkel rengjøring, ekstra varmeelement og god varmefordeling m.m. Kombiskapet er modellen 500 ColdSense kjøl/frys Integrert 177.2 cm fra Electrolux. Kompressoren har 10 års garanti. Kjøleskapet har egenskaper som “Humidity Control” for god grønnsakslagring, rask temperaturstabilisering etter åpning og intern elektronisk

kontroll for matens lagringsforhold. Oppvaskmaskinen fra AEG er modellen 6000 SatelliteClean oppvaskmaskinen. Maskinen har stor og fleksibel innredning og god spyledekning. Glidebryteren på berøringsskjermen gjør den enkel og praktisk i bruk.

BAD

Bad i hovedetasje har dusjhjørne med rette 90×90 Liam dusjdører og regndusj fra Vikingbad. Baderomsinnredning fra Linn Bad har et 80 cm servantskap i en matt svart farge, nedfelt porselenservant og vegghengt speil med integrert lyskant. På badet er det stikkontakt på veggen.

Badet i underetasjen har dusjhjørne med rette 90×90 Liam dusjdører fra Vikingbad og Oras Apollo dusjgarnityr i krom. Badet er innredet med 80 cm matt grå baderomsinnrednig fra Linn bad med skuffer og vegghengt speil med integrert lyskant. Det er stikkontakt på veggene. På dette badet er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Begge våtrommene har sorte fliser fra Kaamos på gulv og Fibo våtromsplater av typen Cracked Cement på vegget. Begge bad har innbygget toalett fra Tece. Toalettsetene er fra Nautic-serien til Villeroy & Boch, med både «soft close» og «quick release»-funksjon. «Soft close» gir en myk og stille nedfelling av setet, mens «quick release» forenkler rengjøringen, da setet enkelt kan fjernes og settes tilbake.

SOVEROM

Boligen har tre soverom i underetasje og ett soverom i hovedetasjen. Det største soverommet i underetasjen har en praktisk skyvedørsgarderobe med hattehylle, garderobetang og fleksistasjon med hyller og trådkurver. Skyvedørsgarderobe fra Langlo med Safir front og tre dører, hvorav sidedørene har sort aliminium og hvit fylling, og midtdøren har klart speil. På de andre soverommene er det 100 cm garderobeskap fra Nobia som er innredet med hyller og garderobestang.

VINDFANG OG SPORTSBOD

En lys og hyggelig entré som ønsker deg velkommen i boligen. Her er det sorte fliser på gulv av svanemerkede Kaamos. De kalibrerte flisene har en matt overfalte. Det er en praktisk skyvedørsgarderobe av god størrelse med hattehylle og garderobestang. Skyvedørsgarderobe fra Langlo med Safir front og tre dører, hvorav sidedørene har sort aliminium og hvit fylling, og midtdøren har klart speil. Det er våtromsbelegg "Aquarelle" i mørk farge på gulv i sportsbod.

UTVENDIG

Det er montert utelys og utvendige spotlight.

BÆREKRAFTIG BYGGEMÅTE OG MILJØVENNLIGE MATERIALER

Storm Ventures valgte en lokal og anerkjent leverandør til levering og bygging av tremannsboligen. Bygget er reist på en flomsikker tomt med forhåndsbygde elementer av trevirke. Bruk av elementer har den store fordelen at det reduserer tiden det tar å få et tett bygg. Elementene er produsert kortreist og ressurseffektivt hos Senja Elementer AS, lokalisert bare et par kilometer fra Brenneset. Entreprenør Bygg i Nord og elementprodusent er begge en del av den miljøfyrtårnsertifiserte Bygg i Nord Gruppen.

Trevirke er et av de mest miljøvennlige byggematerialene vi har tilgjengelig i Norge. Materialet er en fornybar ressurs som lagrer CO2, og bruk av tre reduserer CO2-utslippene til atmosfæren. På våtrommene er det brukt Fibo våtromsplater på vegg i stedet for fliser. Ifølge produsenten reduserer dette CO2-avtrykket til et bad med så mye som 45 %.

Huset er reist på isolert betongsåle uten kjeller. Utvendig kledning er holdbar Royalimpregnert i brunt, med vindusomramminger og lignende i samme farge. Beslag under vindu og dør er av plastisolbelagt stål. Yttertaket har sort Kami TerraPLEGEL. Dette markedsføres som markedets mest holdbare tak. Takrenner og nedløp er i sortlakkert stål. Vinduer og den doble altandøra leveres i ferdig behandlet sort farge, mens ytterdøren er ferdig behandlet grå. Innvendige dører, listverk og utforinger er ferdig behandlet i hvit farge. Plattinger og altangolv er av impregnert trevirke.

ANNET / TEKNISK
- Varmtvann besørges av berederen Høiax Titanium Expand ECO 200L i ny, forbedret versjon med ferdig sett 25 L ekspansjonskar. Ekspansjonskarene reduserer varmtvannstap og dermed strømforbruk. Berederen er fabrikkinnstilt på 75/73 grader og legionellasikker.
- Boligen har balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregatet er plassert på teknisk rom/sportsbod.
- Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskapet er plassert i teknisk rom/sportsbod.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

LEIE AV BÅTPLASS
Rett ved boligområdet ligger Brenneset småbåthavn som er mye i bruk på sommeren. Havna driftes av Senja kommune. Det er mulig å leie småbåtplass fra kommunen. De fleste båteiere tar båtene på land om vinteren. Det er etablert parkeringsplasser for havna.

Parkering

Det er regulert fire parkeringsplasser på sameiets fellesarealer. Det vil på stiftelsesmøte bli tildelt én parkeringsplass til hver seksjon. Den siste parkeringsplassen vil benyttes til gjesteparkering om ikke annet bestemmes på stiftelsesmøtet.

Det er montert elbillader ved inngangspartiet av merket Zaptec GO. Megler gjør oppmerksom på at disse plassene er ikke iregnet som fast parkering.

Felles parkering i område
På Brenneset er det avsatt to områder tiltenkt parkering. SPH1 er tiltenkt felles parkering som kan brukes til boligetablering i boligfelt B1 og B2. SPH2 er tiltenkt felles parkering og er tiltenkt besøkende til båthavn og boligfeltet. Se vedlagt kart for nærmere beskrivelse.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Det er et nytt bygg og selger har ingen bemerkninger i egenerklæringsskjema.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Anders Killie Solli

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.

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

REKKEHUS

UTVENDIG
Taktekking TG 0
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Nedløp og beslag TG 0
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

Veggkonstruksjon TG 0
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft TG IU
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vinduer TG 0
Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass.

Dører TG 0
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2
Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av glass og metall. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

INNVENDIG
Overflater TG 0
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Det er påvist mindre hakk/riper i gulvet.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 0
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Jeg har målt høydeforskjell på ca 9 mm på soverommet i 1. etasjen.

Radon TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Pipe og ildsted TG 0
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Innvendige trapper TG 0
Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

Innvendige dører TG 0
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM
Bad 2. etasje Generell
Badet i 2. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Bad 2. etasje Overflater vegger og himling TG 2
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Bad 2. etasje Overflater Gulv TG 0
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 32 fra døren til sluken.

Bad 2. etasje Sluk, membran og tettesjikt TG 2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad 2. etasje Sanitærutstyr og innredning TG 0
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Bad 2. etasje Ventilasjon TG 0
Det er balansert ventilasjon.

Bad 2. etasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU
Dette er ett nytt, ubrukt våtrom hvor det foreligger dokumentasjon på utført uavhengig kontroll. Vår vurdering er at hulltaking i våtsone gir større risiko for å påføre bygningen skader enn muligheten for å avdekke skader. Derfor har vi unnlatt hulltaking i dette tilfellet.

Bad 1. etasje Generell
Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Bad 1. etasje Overflater vegger og himling TG 2
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Bad 1. etasje Overflater Gulv TG 0
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 31 fra dren til sluken.

Bad 1. etasje Sluk, membran og tettesjikt TG 2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Bad 1. etasje Sanitærutstyr og innredning TG 0

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

Bad 1. etasje Ventilasjon TG 0
Det er balansert ventilasjon. Det stilles strengere krav til utføringen av innervegger som ventilasjonsaggregatet henger på

Bad 1. etasje Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU
Dette er ett nytt, ubrukt våtrom hvor det foreligger dokumentasjon på utført uavhengig kontroll. Vår vurdering er at hulltaking i våtsone gir større risiko for å påføre bygningen skader enn muligheten for å avdekke skader. Derfor har vi unnlatt hulltaking i dette tilfellet.

KJØKKEN
Kjøkken hovedetasje Overflater og innredning TG 0
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt integrert. Det er påvist mindre riper på benkeplaten samt at det er en kant i skjøten.

Kjøkken hovedetasje Avtrekk TG 2
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Hybelrom Overflater og innredning TG 0
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og kokeplate.

Hybelrom Avtrekk TG 0
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG 0
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør TG 0
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon TG 0
Boligen har balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregatet er plassert på tekniskrommet .

Varmtvannstank TG 0
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg TG 0
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon med åpen installasjon på brannvegger, sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei

Spørsmål til eier
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2025 Byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja. Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Det foreligger samsvarserklæring på El installasjoner i boenhet i 3-mannsbolig fra SL Installasjon AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent
Generelt om anlegget
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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

Branntekniske forhold TG 0
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei
4. Er det skader på røykvarslere? Nei

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn TG 0
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering TG 0
Dreneringen er fra 2025.

Grunnmur og fundamenter TG 0
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold TG 0

Innbo og løsøre

Eiendommen er rengjort for overlevering fra utbygger. Megler gjør oppmerksom på at det ikke vil foretas ytterligere renhold før overtakelse.

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

Boligen består av én bruksenhet og kan fritt leies ut. Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Her er det mulighet for skattefri leieinntekt!
Det største soverommet i underetasjen er innredet med et hybelkjøkken fra Intra Culina minikjøkken med kokeplater, oppvaskkum og kjøleskap. Minikjøkkenet har også overskap med avtrekk ut. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan fritt leies ut.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

A - rød
Boligen har fått enerkarakter A som gir mulighet for "grønt boliglån" med lavere rente. Les mer hos din bank for mer informasjon og vilkår.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varmes opp av følgende:
- Varmekalber med termostatregulering i vindfang, på begge bad og i gang/trapp
- Vedovn "F167" fra Jøtun med stålpipe montert i stue
- Panelovner med elektronisk termostat.

Varmtvann besørges av berederen Høiax Titanium Expand ECO 200L i ny, forbedret versjon med ferdig sett 25 L ekspansjonskar. Ekspansjonskarene reduserer varmtvannstap og dermed strømforbruk.

Informasjon om strømforbruk

Boligen har ikke vært tatt i bruk tidligere. Se vedlagte energiattest for mer informasjon.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Det er estimert at hver av seksjonene skal betale kroner kr 1 840 i 2025.

I 2026 er det estimert at det skal betales månedlige felleskostnader på kroner 1 520,-. Det tas forbehold om at størrelse på felleskostnader kan endres, dette kan også gjøres av sameiet gjennom stiftelsesmøtet. Den enkelte seksjonseieren skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne av årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene.

I stipulert budsjett for sameiet er følgende inkludert i felleskostnader for 2025: bygningsforsikring, etableringskostnader, drift og vedlikehold, felles strøm, avsetning til andre kostnader og vedlikeholdsavsetning.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, eiendomsskatt og feiing.

Overnevnte beløp er estimert for 2025 og endelig fakturering kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Les mer under "Om Sameiet".

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig. For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det kan leveres bredbånd til boligen. Det er opp til kjøper å tegne abonnoment med ønsket leverandør.

Sameiet

Om sameiet

Sameiet Brenneset 41 vil bestå av tre boligseksjoner som hver vil ha en ideell eierbrøk på 1/3 hver. Boligene er under seksjonering, saksbehandlingstid medfører at endelige dokumenter ikke er på plass. Det tas et forbehold om eventuelle mindre endringer dersom seksjoneringsmyndigheter pålegger dette i saksbehandlingen.

SEKSJONERING OG ETABLERING AV SAMEIET

Etter alle enhetene er solgt og overdratt vil selger kalle inn til stiftelsesmøte (det første årsmøtet) hvor beboerne velger styre og går gjennom vedtekter og stipulert budsjett. Eierseksjonssameiet kan registreres i Enhetsregisteret gjennom søknad til Brønnøysundregisteret, hvor det vil bli gitt organisasjonsnummer til sameiet. Sameiet har anledning gjennom årsmøtet til å tilpasse vedtekter ut fra det naturlige behov i sameiet, dersom det er ønskelig med grunnlag i eierseksjonsloven.

Hver seksjonseier betaler en tredel av registreringsgebyret til Brønnøysundregisteret (2683,-), av andre anslåtte etableringskostnader (1500,-), samt av oppstartskapital for eierseksjonssameiet: (2 683 + 1500 + 15 000) /3 = kr 6 394,- per seksjon. Nye eiere gjennom stiftelsesmøte avklarer budsjett, regnskap og foretar betaling av eventuell oppstartskapital.

Selger har utarbeidet stipulert budsjett for 2025 og 2026, se vedlegg "Stipulert budsjett for Sameiet Brenneset 41. Budsjettet gir en oversikt over sameiets utgifter

og inntekter basert på innhentede opplysninger og anslag. Endelig budsjett vedtas av sameiet på stiftelsesmøtet. Fellesutgiftene er stipulert av utbygger, det vil også være opp til sameiet å eventuelt gjøre tilpasninger/endringer på stiftelsesmøtet.

FELLESKOSTNADER

Det er estimert at hver av seksjonene skal betale kroner kr 1 840 i 2025. I 2026 er det estimert at det skal betales månedlige felleskostnader på kroner 1 520,-. Det tas forbehold om at størrelse på felleskostnader kan endres, dette kan også gjøres av sameiet gjennom stiftelsesmøtet. Den enkelte seksjonseieren skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne av årsmøtet for å dekke sin andel av felleskostnadene.

VEDTEKTER

Vedtekter følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese vedtektene nøye. Det er også her det beskrives nærmere om vedlikeholdsplikt til den enkelte seksjonseier og sameiets ansvar.

PARKERING

Det er regulert fire parkeringsplasser på sameiets fellesarealer. Det vil på stiftelsesmøte bli tildelt én parkeringsplass til hver seksjon. Den siste parkeringsplassen vil benyttes til gjesteparkering om ikke annet bestemmes på stiftelsesmøtet. Det er montert elbillader ved inngangsparti på hver enhet. Megler gjør oppmerksom på at disse plassene er ikke iregnet som fast parkering.

SOLSKJERMING

Det er lagt opp til utvendig solskjerming ved stuevindu på østsiden av bygget. Det følger av sameiets vedtekter at utvendig solskjerming, oppsett av markiser etc. skal skje etter samlet plan vedtatt av årsmøte.

Styregodkjennelse

Etter opprettelse av styret, vil det ved nytt eierskifte kreves styregodkjennelse. Styre kan nekte godkjenning av ny eier, kun ved saklig grunn. Styret skal også godkjenne leietaker.

Informasjon om fellesgjeld

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Selger har utarbeidet stipulert budsjett for det første og andre driftsåret. Budsjettet gir en oversikt over sameiets utgifter og inntekter basert på innhentede opplysninger og anslag. Endelig budsjett vedtas av sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det er opp til sameiet å avtale hvorvidt det skal avholdes dugnad.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for de andre beboerne.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 723 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. På østsiden er tomten gruslagt hvor det er biloppstillingsplasser. På vestsiden er tomten opparbeidet med gressplen.

Arealet er opplyst å være beregnet og kan avvike noe.

Adkomst

Se kartskisse for å få veibeskrivelse fra din posisjon.

Radonmåling

Bygget er oppført med tiltak mot radon etter byggeforskriftens krav.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Brenneset er et nyetablert boligområde på Silsand i spektakulære omgivelser. Brenneset ligger 1,5 km fra brofoten av Gisundbrua og Silsand barneskole på Senja. Det familievennlige området ligger skjermet uten gjennomgangstrafikk, hvor det også skal bygges lekeplass og grillhytte som kan benyttes av hele boligfeltet. Den unike utsikten fra stuevinduet byr på daglige seilinger med blant annet Hurtigruten.

Fra Brenneset er det bare 2 minutters kjøretur til Silsand, hvor du har Silsand skole, barnehage, Silsandhallen og dagligvarebutikker. Herfra er det bare en kort tur over broen til Finnsnes sentrum hvor du finnet alt du behøver! Her er kjøpesenter, kaféer, dagligvarebutikker, legekontor, vinmonopol etc. Finnsnes er regionssenteret for hele Midt-Troms, hvor det også er kollektivknutepunkt med hurtigbåt, flybuss og bussforbindelser i alle retninger. Båten tar deg både nordover til Tromsø og sørover til Harstad. Fra Finnsnes er det ca. 50 minutters kjøretur til Bardufoss Lufthavn. SalMar sin storsatsning "Klubben" er et stort lakseslakteri- og foredlingsanlegg på Senja, kun 4 minutters kjøretur unna boligen. Området er i vekst som gir gode karrieremuligheter.

Senja, også kjent under navnet "Eventyrøya" byr på fantastiske opplevelser for deg som er glad i natur og god mat. Her finner du turmuligheter av alle slag for både stor og liten. For den kajakkinteresserte kan du padle fra f. eks Hamn i Senja til de vakre Færøyene i Bergsfjorden som byr på det absolutt vakreste Nord-Norge har å by på. Her får du midnattssol, kritthvite sandstrender og en utsikt som må oppleves. For den turglade kan du boltre deg i de nasjonalt kjente toppturene som blant annet Strytind, Segla, Breitinden, Hesten, Husfjellet for å nevne noen. Det er flere lakseførende vassdrag på Senja og mulighet for havfiske. Ånderdalen nasjonalpark byr blant annet på den populære fire dagers turløypen "Senja på langs" med oppmerkede stier fra Lysbotnvantnet i Nord til Å i sør. Gode muligheter for jakt av småvilt og storvilt på statsgrunn.

I Brenneset småbåthavn, få skitt fra husdøren, tilbyr Senja kommune leie av båtplasser. Les mer på Senja kommune sin hjemmeside for oppdaterte priser.

Senja kommune har satset tungt på boligområdet Brenneset for å legge til rette for et område der du og din familie kan få alt det beste på ett sted. Nærhet til by, gangavstand til barneskole, skitrasé, kollektiv knutepunkt og ikke minst den spektakulære naturen og utsikten. Boligområdet er opparbeidet med asfalterte veiareal, en større felles parkeringsplass og gatelys. Det er kommunale veier på Brenneset som brøytes og vedlikeholdes av kommunen.

Bebyggelse

Eiendommen er bebygget med vertikaldelt rekkehus med tre boenheter.

Offentlig kommunikasjon

"Brenneset" er nærmeste bussholdeplass, kun 6 minutters gange fra boligen. Herfra går det buss til Finnsnes Kai og Finnsnes barneskole. Finnsnes kai er kollektivknutepunkt med hurtigbåt, flybuss og bussforbindelser i alle retninger.

Båten tar deg både nordover til Tromsø og sørover til Harstad. Fra Finnsnes er det ca. 50 minutters kjøretur til Bardufoss Lufthavn.

Skoler og barnehager

Barnehager
Asphaugen friluftsbarnehage (1-5 år)
Silsand barnehage (1-5 år)
Furumoen barnehage (1-5 år)

Skoler
Silsand barneskole (1-7 kl.)
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl.)
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl.)

Videregående skoler
Nordborg videregående skole
Senja vgs. Finnfjordbotn

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er under seksjonering. Selger har innsendt søknad om seksjonering av eiendommen og vil påse at eiendommen er seksjonert før overtakelse. Overtakelse kan ikke skje før seksjoneringen er godkjent.

Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 15.03.2024 som stemmer overens med dagens bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 14.05.2025.

Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen: Ferdigstillelse av lekeplass. Det foreligger ikke ferdigattest for boligen. Boligen overtas uten ferdigattest dersom dette ikke foreligger før salg. Selger vil fremskaffe ferdigattest når overnevnte tiltak ferdigstilles.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Det er privat avkjørsel fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig etter reguleringsplan "Detaljregulering for Brenneset boligfelt nord på Silsand" med ID 201609.

Eiendommen omfattes av kommuneplan under arbeid "Kommuneplanens arealdel for landområdene i Senja kommune" med ID 20213. Les mer på Senja kommune sin hjemmeside for mer informasjon.

Flere byggeprosjekter er allerede i gang på Brenneset. Storm Ventures AS er en betydelig aktør på Brenneset, og eier per i dag 4 tomter på til sammen 9,3 mål i boligområdet. Tomtene som er markert med B4-B6 på plankartutsnittet- Tremannsboligen på felt B7 er første trinn i Storm Ventures sin utbygging. Det må påregnes fremtidig anleggs- og byggearbeid på Brenneset, da ikke alle tomter er

ferdig utviklet eller bebygd. Bygge- og anleggsvirksomhet medfører noe ekstra trafikkbelastning og støy i området.

Konsesjon

Erverv av denne 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:

5530/60/683:
27.12.1978 - Dokumentnr: 7491 - Erklæring/avtale
VISSE BYGNINGER UNNTATT, SE HISTORISK GRUNNBOK
Overført fra: Knr:5530 Gnr:60 Bnr:233
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Eiendommen Gnr 60 bnr 233 ble overdratt til ny eier i 1978 hvor naustbygget som står på eiendommen ikke medfølger i salget.

22.11.2013 - Dokumentnr: 1015796 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Johansen R. J.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5530 Gnr:60 Bnr:233
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Eieren har tidsubegrenset og ekslusiv rett til bruk at båtplass nr. 15. Brutto bredde 5 meter. I tillegg gis det bruksrett til øvrige fasiliteter som der til enhver tid er. Denne bruksretten er ikke ekslusiv.

11.07.2014 - Dokumentnr: 584538 - Bestemmelse om båtplass
Rettighetshaver: Bie L. G.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5530 Gnr:60 Bnr:233
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Eieren har tidsubegrenset og ekslusiv rett til bruk at båtplass nr. 13. Brutto bredde 4,5 meter. I tillegg gis det bruksrett til øvrige fasiliteter som der til enhver tid er. Denne bruksretten er ikke ekslusiv.

13.09.2022 - Dokumentnr: 1017047 - Bestemmelse om nettstasjon & Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler & Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler & Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler & Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Rettighetshaver: Arva AS
Org.nr: 979 151 950
Overført fra: Knr:5530 Gnr:60 Bnr:233
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Grunneier gir nettselskapet rett til å etablere og ha stetsevarig stående en nettstasjon på eiendommen. Med nettstasjon menes frittstående bygning inneholdende transformator og andre komponenter i distribsjonsnettet for elektrisk energi, med tilhørende kabelanlegg og installasjoner. Nettstasjonen kan også benyttes til ekomanlegg. Med mer. Grunneier beholder eiendomsrett til eiendommen, og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende, dog med de begrensninger som følger av denne avtalen. Det skal ikke uten samtykke oppføres noen form for byggning/innretning nærmere nettstasjonsbygningen enn 5 meter eller fra kabelanleggets senterlinje enn 1 meter.

13.09.2022 - Dokumentnr: 1017070 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg & Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler & Bestemmelse

om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler & Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Rettighetshaver: Arva AS
Org.nr: 979 151 950
Overført fra: Knr:5530 Gnr:60 Bnr:233
Gjelder denne registerenheten med flere
Beskrivelse: Arva har fått rett til å etablere og ha stetsevarig liggende et kabelanelgg i og over eiendommen. Med kabelanlegg menes elektriske jordkabler med tilhørende installasjoner. Avtalen omfatter blant annet rett til å etablere kabelanlegget, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse M.m. Grunneier beholder eiendomsrett til eiendommen, og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende, dog med de begrensninger som følger av denne avtalen. Det skal likevel ikke uten samtykke oppføres noen form for bygning/innretning, eller foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende, nærmere Kabelanleggets ytterste kant enn 1 meter. Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

26.10.2023 - Dokumentnr: 1195188 - Bestemmelse om bebyggelse & Bestemmelse om tilbakekjøpsrett/gjenkjøpsrett
Rettighetshaver: Senja Kommune. Kan ikke slettes uten samtykke fra: Senja Kommune
Org.nr: 921 369 417
Beskrivelse: Kjøper forplikter seg til å iverksette bygging på tomta innen to år etter skjøtet er utstedt. Hvis det ikke skjer tilbakeføres tomten til Senja kommune for samme pris som den er solgt for.

Eiendommen er under seksjonering. Seksjoneringen vil bli tinglyst.

Servituttene 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.
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

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.

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven. Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

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.

UTDRAG FRA TILSTANDSRAPPORTEN:
Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2:
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Oppkanten til døren er for liten.
Konsekvens/tiltak: Kravet om trinnfrihet fører til at underkant av terskel blir liggende omtrent i høyde med tilstøtende gulv. For å ivareta fuktsikring må det imidlertid være et tettesjikt (membran) i utegulvet med en oppkant ved terskelen. Tettesjiktet i gulvet på balkong eller med moderat slagregnsbelastning bør ligge minst 50 mm lavere enn dørterskelen. For å unngå vanntrykk inn mot vegg/terskel bør det være en spalte på ca. 15 mm mellom fasaden/ytterveggen og det innerste terrassebordet.

Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Platen i hjørnet stikker utenfor aluminiumslisten ved hjørnet.
Konsekvens/tiltak: Jeg anbefaler å montere platene i henhold til monteringsanvisningen.

Bad 2. etasje Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er montert stikkontakt i våt sone.
Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet for montering av stikkontakten i våt sone.

Bad 1. etasje Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Platene stikker utenfor aluminiumslisten på veggen med toalett og innredning på.
Konsekvens/tiltak: Jeg anbefaler å montere platene i henhold til monteringsanvisningen.

Bad 1. etasje Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er montert stikkontakt i våt sone.
Konsekvens/tiltak: Det må innhentes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet for montering av stikkontakten i våt sone.

Kjøkken Avtrekk
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Følgende punkter har fått TG IU:
Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Bad 2. etasje Tilliggende konstruksjoner våtrom
Dette er ett nytt, ubrukt våtrom hvor det foreligger dokumentasjon på utført uavhengig kontroll. Vår vurdering er at hulltaking i våtsone gir større risiko for å påføre bygningen skader enn muligheten for å avdekke skader. Derfor har vi unnlatt hulltaking i dette tilfellet.

Bad 1. etasje Tilliggende konstruksjoner våtrom
Dette er ett nytt, ubrukt våtrom hvor det foreligger dokumentasjon på utført uavhengig kontroll. Vår vurdering er at hulltaking i våtsone gir større risiko for å påføre bygningen skader enn muligheten for å avdekke skader. Derfor har vi unnlatt hulltaking i dette tilfellet.

Resterende punkter har fått TG 1 eller 0. Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Eiendommen er under seksjonering. Selger har innsendt søknad om seksjonering av eiendommen og vil påse at eiendommen er seksjoner før overtakelse. Overtakelse kan ikke skje før seksjoneringen er godkjent.

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

Sentrale lover

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 overtakelsen.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 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.

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.

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.
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. 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.

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.

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.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 500,-

Ved salg til prisantydning er det estimert at selger skal samlet betale kr. 106 690,- for vederlag og utlegg.

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 23.06.2025
Tilstandsrapport datert 17.06.2025
Byggegodkjente tegninger datert 14.03.2024
Midlertidig brukstillatelse datert 14.05.2025
Sameiets vedtekter

Stipulering av budsjett
Grunnkart
Reguleringsplankart
Kommuneplanlart
Oversiktskart
Vegstatuskart
VA kart
Energimerking
Leveransebeskrivelse
Søknad om seksjonering

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 23. juni 2025

Ansvarlig megler

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

Megler

Caroline Strand, Salgsleder / Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90191869

Meglerforetaket

Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926 455 877

Vedlegg

Brenneset 41C

Brenneset 41C

Nabolaget Silsand nordre - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Silsand barneskole (1-7 kl.) 252 elever, 17 klasser	**21 min** 1.8 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 72 elever, 6 klasser	**9 min** 4.7 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	**10 min** 5.4 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	**10 min** 5 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	**15 min** 9.3 km

Offentlig transport

Brenneset Linje 371, 380	**7 min** 0.6 km
Bardufoss lufthavn	**49 min**

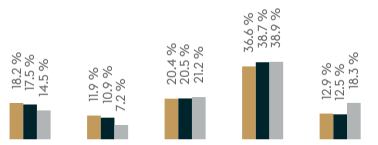
Barnehager

Asphaugen friluftsbarnehage (1... 53 barn	**15 min** 1.3 km
Silsand barnehage (1-5 år) 27 barn	**21 min** 1.8 km
Furumoen barnehage (1-5 år) 98 barn	**4 min** 2.3 km

Dagligvare

Coop Extra Silsand	**4 min**
Eurospar Finnsnes	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Silsand nordre	791	327
Silsand	1 816	763
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Silsandhallen	**21 min**
Silsand barneskole	**21 min**
Family Sports Club Finnsnes	**5 min**
CrossFit Finnsnes	**5 min**

«Hyggelig og rolig område. Mange barnefamilier. Gåavstand til matbutikk, kiosk, bakeri, skole, barnehage og kafé»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået

Lite støynivå 89/100

Gateparkering

Lett 86/100



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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
23. jun. 2025

Oppdragsnummer
28-0040/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brenneset 41C, 9303 SILSAND

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Storm Ventures AS v/ Sindre Pettersen Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1132058
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

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?
Nei

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

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

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

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

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?
Nei

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?
Nei

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

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

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

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 28-0040/25

Tilstandsrapport

Rekkehus
Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
SENJA kommune
gnr. 60, bnr. 683

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 30.05.2025 **Rapportdato:** 17.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20060-1871 **Referansenummer:** AY1957

Autorisert foretak: BRATAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Anders Killie Solli **Vår ref:** Anders Killie Solli

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BRATAKST

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

Erfaringen vår strekker seg over 15 år i takstbransjen. Vi er stolte av å ha utarbeidet over 600 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Tom Christer Solli
Uavhengig Takstingeniør
tom@bratakst.no
414 96 947

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av glass og metall.
Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet i 2. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er balansert ventilasjon.

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt integrert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og platetopp.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregatet er plassert på tekniskrommet .
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på teknisk rom.
Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon med åpen installasjon på brannvegger, sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2025.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

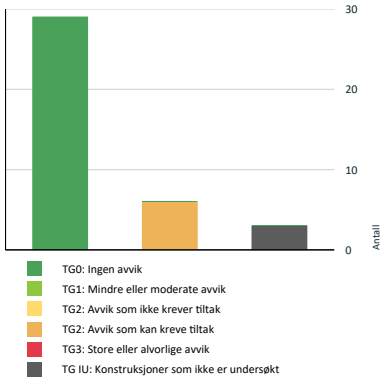
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

BRATAKST, ved takstingeniør Anders Killie Solli, har fått i oppdrag av Sindre Pettersen, Storm Adventures å utarbeide en tilstandsrapport for bolig med verditakst over Brenneset 41 A, B og C 9303 Silsand. Takstingeniøren og foretaket opptrer uavhengig i samsvar med Norsk Taksts etiske retningslinjer. Det er ingen økonomiske eller sosiale forbindelser mellom takstingeniøren og hjemmelshaveren, eller andre parter involvert i oppdraget.
Det er takstfullmektig Tom Christer Solli som har gjennomført befaringen og skrevet rapporten.

Vederlaget for oppdraget er avtalt og bekreftet i e-post 22.04.25.
BRATAKST er organisert i Norsk Takst, en anerkjent bransjeorganisasjon.

Oppdraget innebærer utarbeidelse av en tilstandsrapport for boligen basert på forskriftene til avhendingsloven (tryggere bolighandel) og bruk av NS3600. Anlegg og installasjoner utenfor boligen, som rør og tanker, vil ikke bli vurdert.

Vurderinger av tilstand og beskrivelser er basert på byggeåret, med mindre annet er oppgitt.
Under befaringen ble det benyttet ulike måleinstrumenter, inkludert Protimeter MMS3 fuktmåler/fuktindikator, Elma 360 laservater og Leica X4 avstandsmåler.

Det er imidlertid viktige begrensninger og forutsetninger som må tas i betraktning. Boligen var møblert, noe som vanskeliggjør å få et helhetlig bilde av rom og bygninger slik som i tomme, umøblerte rom og bygninger. Pettersen var til stede ved starten av 1. befaringsdag. Tomteforhold og grenser er basert på opplysninger fra sentralmatrikkelen, og grensemerker ble ikke besiktiget. Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonene.

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Oppkanten til døren er for liten.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er avvik:

Platen i hjørnet stikker utenfor aluminiumslisten ved hjørnet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er avvik:

Det er montert stikkontakt i våt sone.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er avvik:

Platene stikker utenfor aluminiumslisten på veggen med toalett og innredning på.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er avvik:

Det er montert stikkontakt i våt sone.

Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2025

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 0 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og utstyr på taket er av metall.

TG 0 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med tre-lags glass.

TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport



Balkongdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan med adkomst fra stuen. Det er benyttet impregnert trevirke til bærende konstruksjoner og dekke. Rekkverk av glass og metall. Konstruksjonen er fundamentert til ukjent byggegrunn med tresøyler.

Vurdering av avvik:
• Oppkanten til døren er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kravet om trinnfrihet fører til at underkant av terskel blir liggende omtrent i høyde med tilstøtende gulv. For å ivareta fuktsikring må det imidlertid være et tettesjikt (membran) i utegulvet med en oppkant ved terskelen. Tettesjiktet i gulvet på balkong eller med moderat slagregnsbelastning bør ligge minst 50 mm lavere enn dørterskelen. For å unngå vanntrykk inn mot vegg/terskel bør det være en spalte på ca. 15 mm mellom fasaden/ytterveggen og det innerste terrassebordet.



Altan.



Liten oppkant til døren.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Det er påvist mindre hakk/riper i gulvet.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Jeg har målt høydeforskjell på ca 9 mm på soverommet i 1. etasjen.

Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Måling av høydeforskjell på soverommet i 1. etasjen.



Måling av høydeforskjell på soverommet i 1. etasjen.



TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 0 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.



Ildstedet

TG 0 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.



Badet i 2. etasjen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Platen i hjørnet stikker utenfor aluminiumslisten ved hjørnet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler å montere platene i henhold til monteringsanvisningen.



Platen i hjørnet stikker langt ut fra aluminiumslisten.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 32 fra døren til sluken.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert stikkontakt i våt sone.

Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

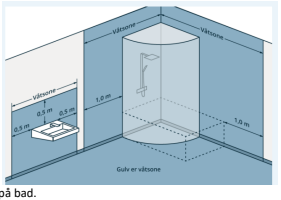
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet for montering av stikkontakten i våt sone.



Sluk.



Våtsoner på bad.



Stikkontakt i våt sone.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dette er ett nytt, ubrukt våtrom hvor det foreligger dokumentasjon på utført uavhengig kontroll. Vår vurdering er at hulltaking i våtsone gir større risiko for å påføre bygningen skader enn muligheten for å avdekke skader. Derfor har vi unnlatt hulltaking i dette tilfellet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasjen har baderomsplater på veggene, fliser på gulvet og himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Badet i 1. etasjen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Platene stikker utenfor aluminiumslisten på veggen med toalett og innredning på.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jeg anbefaler å montere platene i henhold til monteringsanvisningen.



Baderomsplatene stikker utenfor aluminiumslisten.



Baderomsplatene stikker utenfor aluminiumslisten.

1. ETASJE > BAD

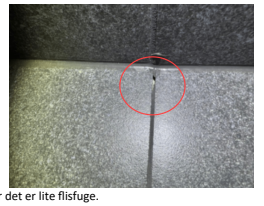
TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 31 fra dren til sluken.

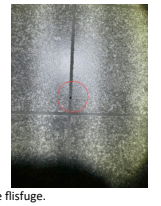
Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

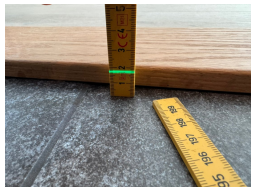
Tilstandsrapport



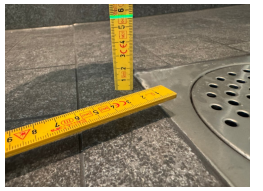
Steder hvor det er lite flisfuge.



Steder hvor det er lite flisfuge.



Måling ved dør



Måling ved sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er montert stikkontakt i våt sone.

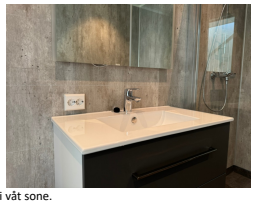
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon på utførelsen av tettesjiktet for montering av stikkontakten i våt sone.

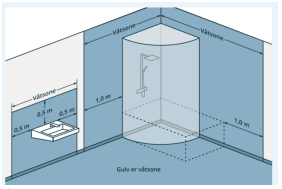
Tilstandsrapport



Sluk.



Stikkontakt i våt sone.



Våtsoner på bad.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Det stilles strengere krav til utføringen av innervegger som ventilasjonsaggregatet henger på.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dette er ett nytt, ubrukt våtrom hvor det foreligger dokumentasjon på utført uavhengig kontroll. Vår vurdering er at hulltaking i våtsone gir større risiko for å påføre bygningen skader enn muligheten for å avdekke skader. Derfor har vi unnlatt hulltaking i dette tilfellet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt integrert. Det er påvist mindre riper på benkeplaten samt at det er en kant i skjøten.

Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

1. ETASJE > HYBELROM

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap og kokeplate.

1. ETASJE > HYBELROM

TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Rør i rør skap.

TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon, ventilasjonsaggregatet er plassert på tekniskrommet .

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert på teknisk rom.



Varmtvannsbereder.

TG 0 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.

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer og skjult installasjon med åpen installasjon på brannvegger, sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring på El installasjoner i boenhet i 3-mannsbolig fra SL Installasjon AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapport

anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og håndslokker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 0 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2025.

TG 0 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

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

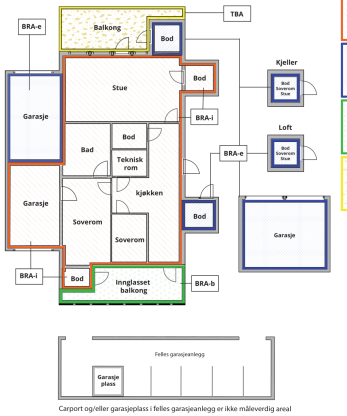
Hva er måleverdig areal?

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 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	68			68	4
1. etasje	64			64	
SUM	**132**				**4**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Soverom		
1. etasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Bad, Teknisk rom, Hybelrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er bygget i 2025.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	58	74

Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.5.2025	Tom Christer Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	60	683	0	0	723.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brenneset 41 C

Hjemmelshaver
Storm Ventures AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Silsand er et tettsted på Senja i Senja kommune i Troms. Tettstedet har 1 638 innbyggere per 1. januar 2023, og ligger like ved byen Finnsnes. Silsand har hatt en jevn befolkningsvekst siden Gisundbrua ble åpnet i 1972, og opplever fortsatt vekst.

Silsand er idag det største tettstedet på Senja og kan, grunnet sin nærhet til Finnsnes sentrum, gjerne regnes både som drabantby og som en del av byen.

Bedriftene Tromspotet og Art Nor, som begge holder til på Silsand, har hatt stor suksess de siste årene.

På Klubben, Gressmyra ligger Salmars lakseslakteri som er en av regionens største arbeidsplasser.

På Silsand finnes også bl.a Extra-butikk med post i butikk, Senjastua veikro, bakeri, Best-stasjon og MIX-kiosk. Dessuten huser stedet et avdelingskontor for ARVA (tidligere Troms Kraft). Silsand Barneskole er en todelt skole med elever fra 1-7 klasse. Ungdomsskolen ligger på Finnsnes. Det er tre barnehager på Silsand, to kommunale og en privat barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Plannavn: Detaljregulering for Brenneset boligfelt nord på Silsand. Ikraftredelsesdato22.11.2018.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2023

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2025	Rapporten er godkjent av Sindre Pettersen etter tilbakemeldinger og utbedringer gjort av utbygger.

For gyldighet på rapporten se forside

Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Brenneset 41 C, 9303 SILSAND
Gnr 60 - Bnr 683
5530 SENJA

BRATAKST AS
Bjorelvnesveien 379
9307 FINNSNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

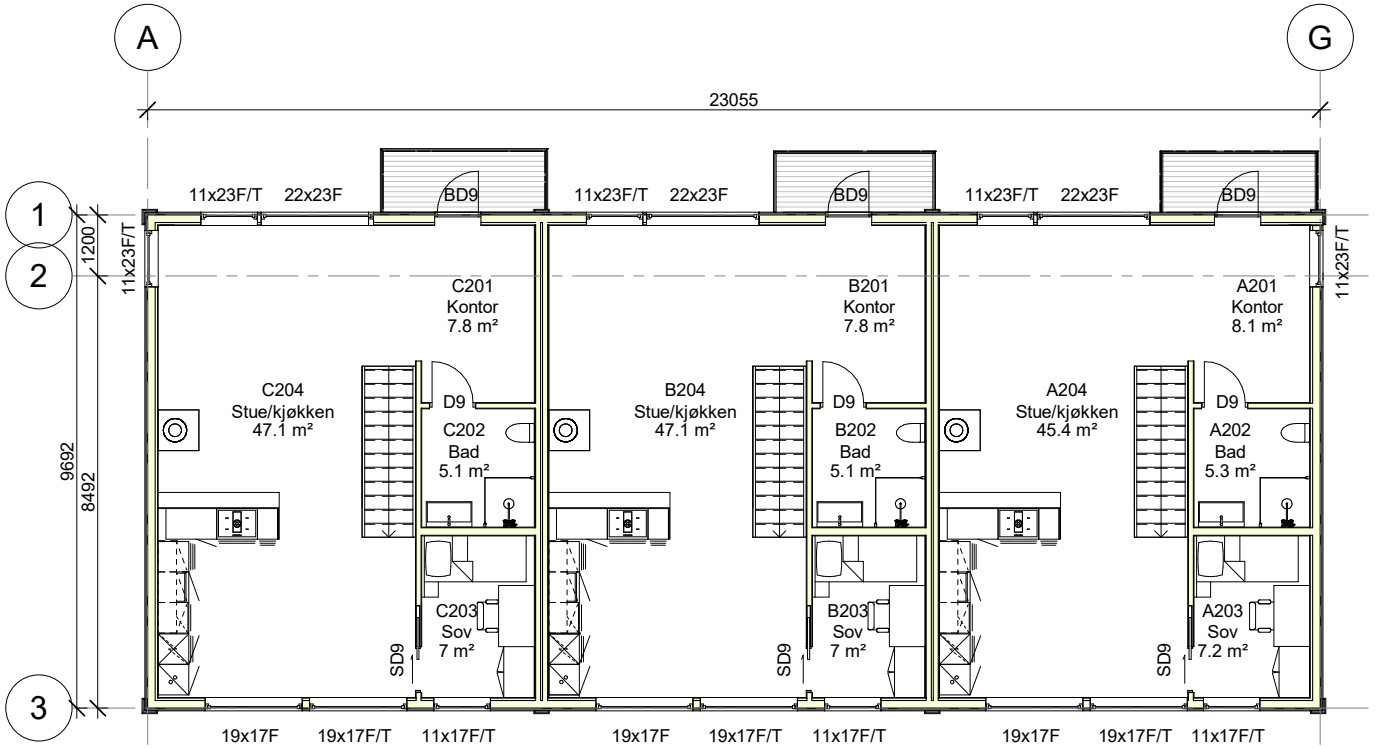
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AY1957

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

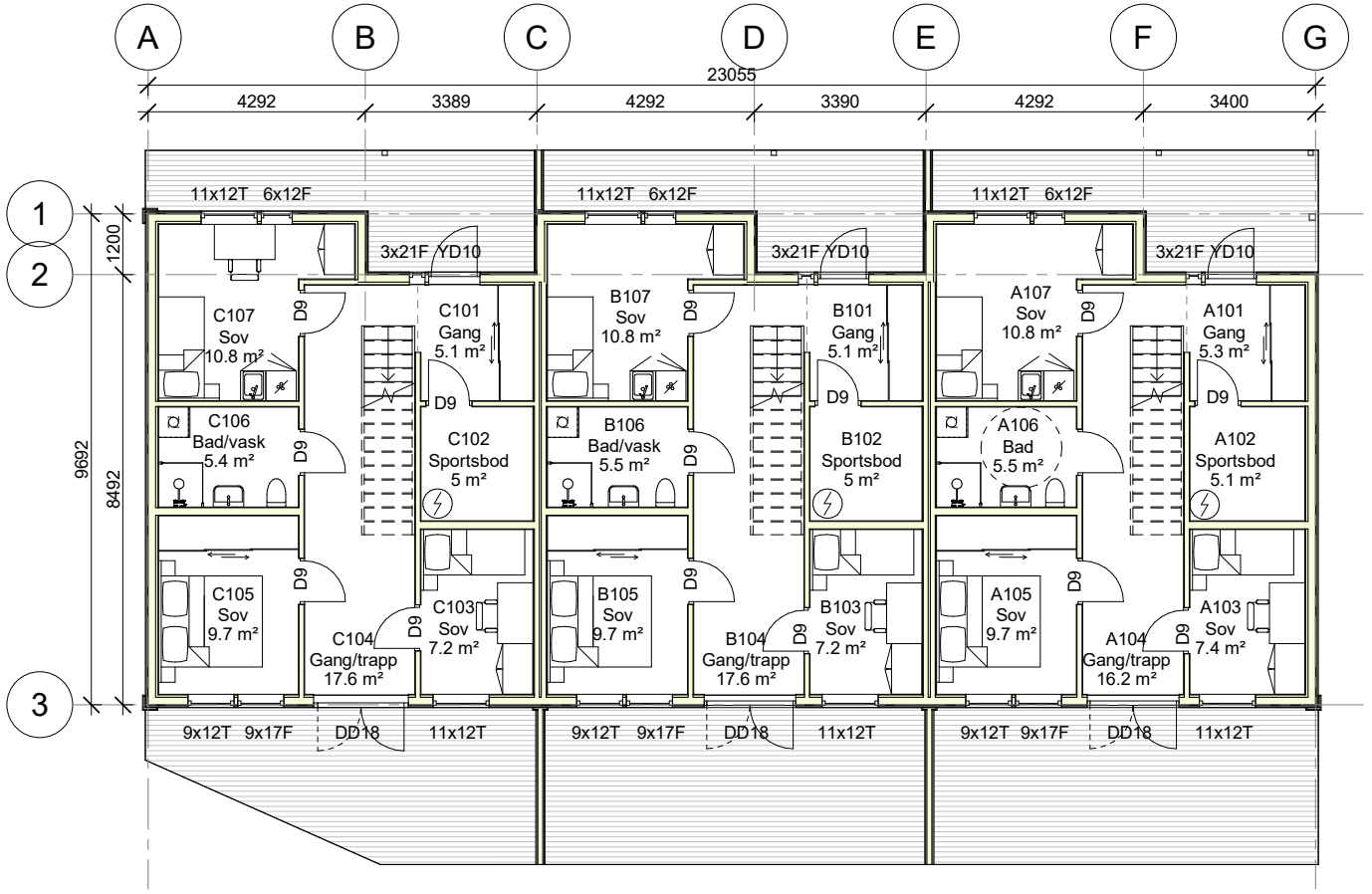
Bygg i Nord
Brenneset 41

Plan 2

Målestokk	1 : 100
Dato	14.03.2024
Tegnet	EJ
Kontr.	RH
Arkstørrelse	A3
Prosjektnr.	2371
Tegningsnr.	2A20-01
Rev.	

Finnmark Byggrådgivning AS
www.finnmarkbyggradgivning.no
rune.hoelle@finnmarkbyggradgivning.no
Tlf. 46727342
• Prosjektbistand
• Teknisk tegning
• Søknad

14.03.2024 12:12:17



Arealer iht. NS3940
BYA - 227 m² + Veranda 11,4 m² = 238,4 m²
BTA - 442 m²
BRA - 396,7 m²

BRA Leilighet A - 63,4 + 67,5 = 130,9 m²
BRA leilighet B - 64,3 + 68,6 = 132,9 m²
BRA leilighet C - 64,3 + 68,6 = 132,9 m²

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Bygg i Nord
Brenneset 41

Målestokk 1 : 100

Dato	14.03.2024
Tegnet	EJ
Kontr.	RH
Arkstørrelse	A3
Prosjektnr.	2371

Plan 1

Tegningsnr. 1A20-01

Rev.

Finnmark Byggrådgivning AS
www.finnmarkbyggradgivning.no
rune.hoelle@finnmarkbyggradgivning.no
Tlf. 46727342
• Prosjektbistand
• Teknisk tegning
• Søknad

14.03.2024 12:12:05

SENJA KOMMUNE

BYGG I NORD AS Att.Jon Roar Edvardsen
Laukhellaveien 318
9303 SILSAND

Vår ref: 2024/3586-11 Deres ref.: Dato: 14.05.2025

Midlertidig brukstillatelse - Oppføring av 3-mannsbolig - Brenneset 41 - Gbnr. 60/683

Byggesaksvedtak **DS-14.05.24-5** vedtaksdato **14.05.2025**
Svar på anmodning om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10

Søknadstype	Midlertidig brukstillatelse
Tiltakstype	Oppføring av 3-mannsbolig
Eiendom, gnr./bnr.	60/683
Bygningsnummer	301343113
Ansvarlig søker	BYGG I NORD AS
Tiltakshaver	STORM VENTURES AS

Saksgrunnlaget:
- Tillatelse til tiltak gitt i sak DS-10.05.24-20, den 10.05.2024.
- Søknad om midlertidig brukstillatelse er mottatt 06.05.2025.
- Oppdatert gjennomføringsplan versjonsnummer 2 er vedlagt.
- Godkjent ferdigmeldt sanitærmelding er levert.

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

Vedtak:
Med hjemmel i pbl. § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse for 3-mannsbolig på gbnr. 60/683 i samsvar med innsendt søknad.

Søknad om midlertidigbrukstillatelse ble sendt inn 06.05.2025, og tiltaket hadde ikke tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk på tidspunktet. Den 13.05.2025 meldte ansvarlig søker at montering av sanitærutstyr og rekkverk leilighet C er utført, og at det dermed er tilstrekkelig sikkerhetsnivå.

Gjenstående arbeid mot ferdigattest er ferdigstillelse av lekeplass, og skal være ferdig utført innen ferdigstillelsesfrist 29.08.2025, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd. Fristen er fastsatt ut fra søkerens forslag.

Behandlingsgebyr:
Gebyrregulativ er vedtatt av kommunestyre i sak 185/2024, den 12.12.2024 med hjemmel i pbl. § 33-1 og forurensningsloven § 52. Gebyr faktureres tiltakshaver, og faktura vil bli sendt som egen ekspedisjon.

Behandlingsgebyr byggesak – grunnlag for beregning av gebyr (ekskl. mva.)	
B6.3 – Administrasjonsgebyr	1 700 kr.
B14.6 – Midlertidig brukstillatelse	5 317 kr.
Totalbeløp fakturering (ekskl. mva.)	**7 017 kr.**

ALLMINNELIGE BESTEMMELSER:
Midlertidig brukstillatelse er gitt på grunnlag av de opplysninger kommunen har mottatt. Dersom det senere skulle vise seg at opplysningene er uriktige, vil tillatelsen kunne trekkes tilbake.

Ferdigattest:
Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest, jf. pbl. § 21-10. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker, jf. SAK 10 kapittel 8.
Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter pbl. § 32.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:
Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid være avgrenset til det som ikke er avgjort i rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

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

Ved kontakt i saken vis til følgende saksnummer 2024/3586

Med hilsen
Senja kommune v/ faggruppe plan- og byggesak

Neri Lindgård
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Kopi til:
STORM VENTURES AS
Senja kommune v/matrikkelføring

Vedlegg:

1 4_Gjennomføringsplan_Gjennomføringsplan.pdf

2 Melding om klageadgang

VEDTEKTER FOR

SAMEIET BRENNESSET 41

Vedtektene er fastsatt I forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Navn, adresse og matrikkel

Sameiets navn: Sameiet Brenneset 41
Adresse: Brenneset 41, 9303 Silsand
Gnr/Bnr: Gnr. 60 Bnr. 683, Senja kommune

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

1.2 Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinering av medlemmenes fellesinteresser som eier av sin seksjon, fellesareal og andre fellesinnretninger, herunder drift og vedlikehold av sameiets eiendom.

1.3 Sameietbrøk

Sameiebrøken er seksjoneiers forholdsmessige eierandel I samaiet. Sameiebrøken fremgår av grunnboken.

2. Disposisjonsrett over boligseksjoner og tomt

2.1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

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.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2.2 Seksjonseiernes rett til bruk av bruksenhet og sameiets fellesarealer

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

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Styret fordeler ansvar for renhold og måking av felles uteområder.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonloven § 21 annet ledd.

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.

2.3 Enerett til bruk

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

Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett.

Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.4 Parkering

Det er fire seksjonerte parkeringsplasser på sameiets fellesarealer. Hver seksjon får tildelt én parkeringsplass. Den siste parkeringsplassen er gjesteparkering.

Seksjon 1 har parkeringsplass P1. Seksjon 2 har parkeringsplass P2, Seksjon 3 har parkeringsplass P3. P4 er gjesteparkering. Kart over parkeringsplasser følger vedtektene.

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. Kostnadene skal dekkes av seksjonseieren.

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

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass innenfor samme del av garasjen. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Bestemmelsen om parkering, eller eventuelle endringer vedrørende parkeringsplasser på sameiet kan endres på Årsmøtet.

2.5 Dyrehold

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

3. Vedlikehold

3.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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 over, 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 seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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.

3.3 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.

4. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

4.1 Felleskostander

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

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

4.2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseieren skal forskuddsvis 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 én måneds varsel.

4.3 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. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

5.1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

5.1 Pålegg om salg
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.

5.2 Fravikelse (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens brukers, 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.

6. Styret

6.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Sameiet har tre seksjoner, og alle seksjonseiere skal sitte i styret. Det utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

6.2 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.

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

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

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

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

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

6.4 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.

6.5 Styrets beslutningsmyndighet.
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.

6.6 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.

6.7 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.

7. Årsmøtet

7.1 Myndighet
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. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

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

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
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.

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

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

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

8. Forretningsfører

8.1 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.

8.2 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.

9. Regnskap og revisjon

9.1 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.

9.2 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 en annen revisor er valgt.

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

10. Forholdet til lov om eierseksjoner

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Stipulert budsjett for Sameiet Brenneset 41

UTGIFTER				2025	2026
Boligbyggforsikring	Anslag fra forsikringsselskap			kr 11 500	kr 24 000
Forretningsfører	Besluttes av sameiet			kr 0	kr 0
Revisor	Besluttes av sameiet			kr 0	kr 0
Styrehonorar	Forslag, besluttes av sameiet			kr 3 600	kr 3 600
Etableringskostnader	Gebyr BRREG + anslag			kr 4 183	kr 0
Drift og vedlikehold	Anslag			kr 6 000	kr 12 000
Andre kostnader	Anslag			kr 2 250	kr 4 500
Vedlikeholdsavsetning	Forslag, besluttes av sameiet			kr 4 500	kr 9 000
Sum stipulerte kostnader				kr 32 033	kr 53 100

INNTEKTER 2025		Antall boliger	Periode, mnd.		
Oppstartskapital	kr 5 000	3		kr 15 000	
Husleie til fellesutgifter	kr 1 840	3	6	kr 33 120	
INNTEKTER 2025				kr 48 120	
RESULTAT 2025				kr 16 087	

INNTEKTER 2026		Antall boliger	Periode, mnd.		
Overføring fra 2025				kr 15 337	
Husleie til fellesutgifter 41A	kr 1 520	3	12	kr 54 720	
INNTEKTER 2026				kr 70 057	
RESULTAT 2026				kr 16 957	

Kommentarer
For 2025 er det gått ut fra 6 måneder.
Anslaget for boligbyggforsikringen er innhentet fra Fremtind.

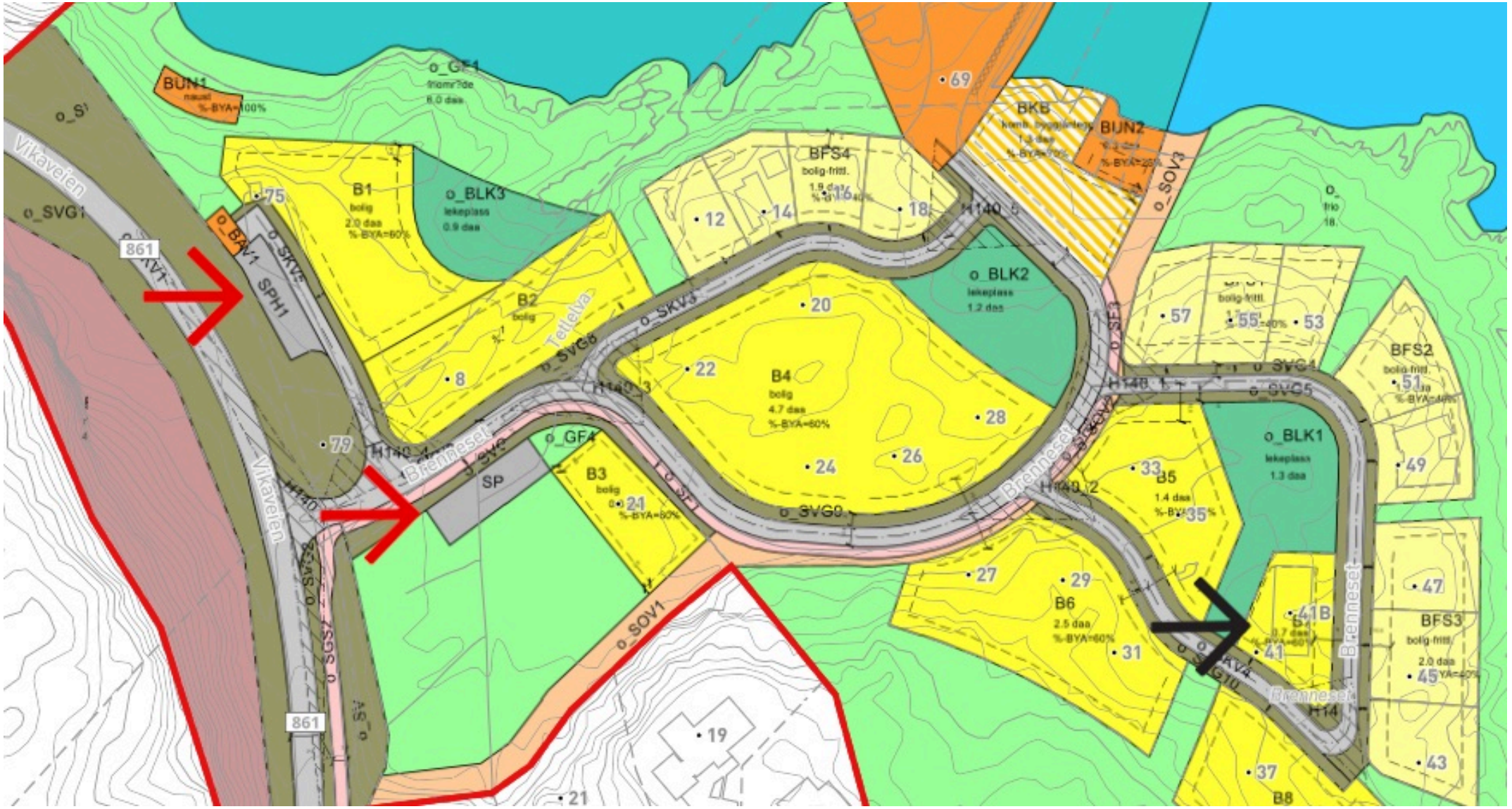
Etableringskostnadene er gebyr for elektronisk registrering av sameiet i enhetsregisteret, samt anslag for eventuelle andre mindre kostnader knyttet til registreringen.

Oppstartskapitalen betales ved overtakelse av leilighetene.

Postene som er anført med "besluttes av sameiet" drøftes på det første årsmøtet og vedtas evt. av sameiet/styret. Det kan vedtas andre tiltak som påvirker fellesutgiftene, f. eks. betalt snømåking.

Boligene er omtrent like, kun husleien er beregnet med sameiebrøken.

Kommunale avgifter faktureres direkte til seksjonseierne og inngår ikke i fellesutgiftene. Det samme gjelder for TV og internett. Innboforsikring må ordnes av hver boligeier.


BUN1
o_GF1
B1
bolig
2.0 daa
%-BYA=60%
o_BLK3
lekeplass
0.9 daa
B2
bolig
BFS4
bolig-frittl.
1.8 daa
BKB
BUN2
o_BLK2
lekeplass
1.2 daa
B4
bolig
4.7 daa
%-BYA=60%
o_GF4
B3
bolig
%-BYA=60%
SP
SPH1
o_BAV1
o_SKV2
o_SKV3
o_SVG6
o_SVG9
o_SOV1
o_SOV3
o_SF3
o_SVG4
o_SVG5
o_BLK1
lekeplass
1.3 daa
B5
1.4 daa
%-BYA=60%
B6
2.5 daa
%-BYA=60%
BFS2
bolig-frittl.
BFS3
bolig-frittl.
2.0 daa
Vikaveien
Tellelva
Brenneset
861
H140_1
H140_2
H140_3
H140_5
75
79
8
12
14
18
20
22
24
26
28
69
57
55
53
51
49
33
35
27
29
31
41B
41
47
45
43
37
19
21

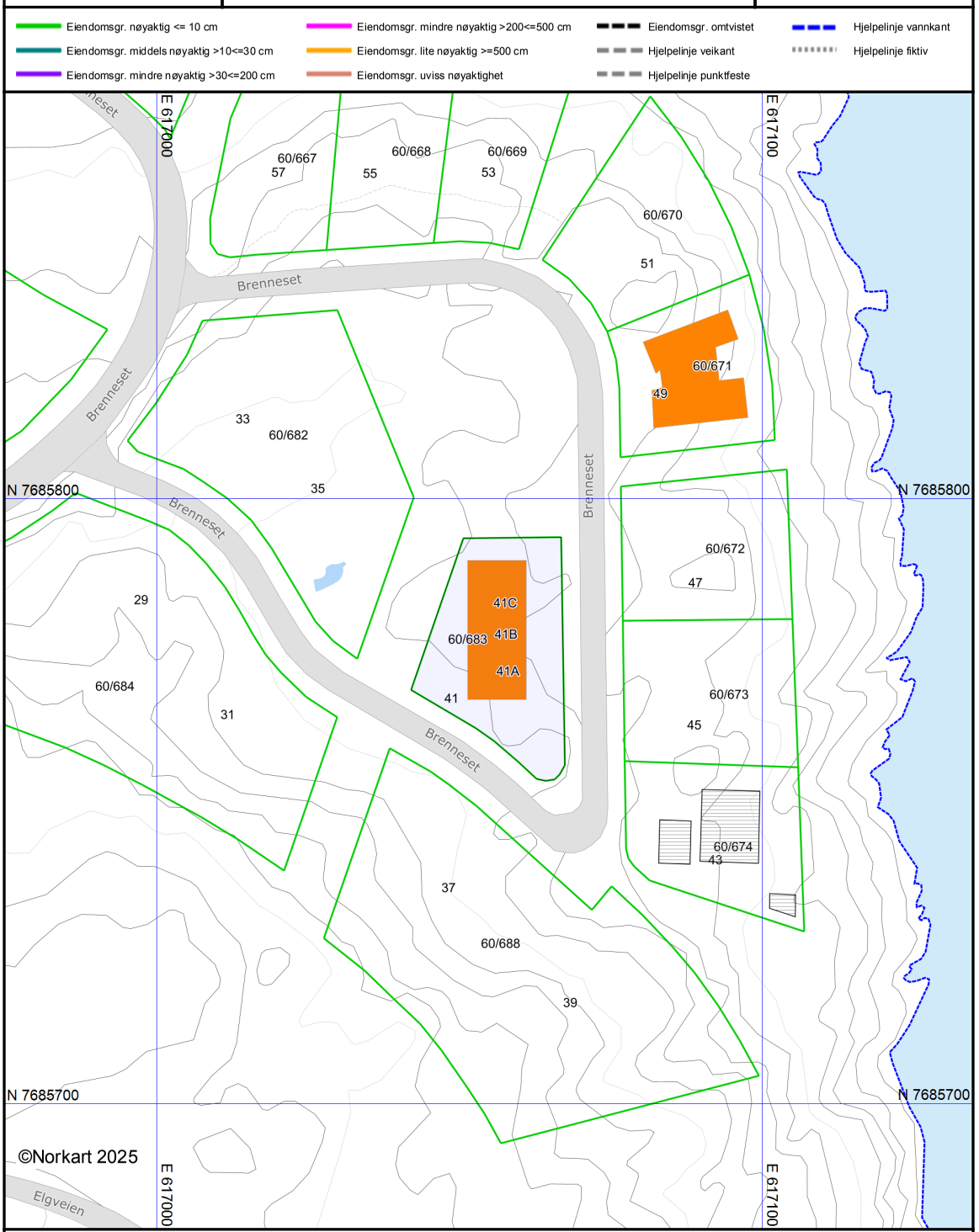
Senja kommune

Grunnkart

Eiendom: 60/683
Adresse: Brenneset 41
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

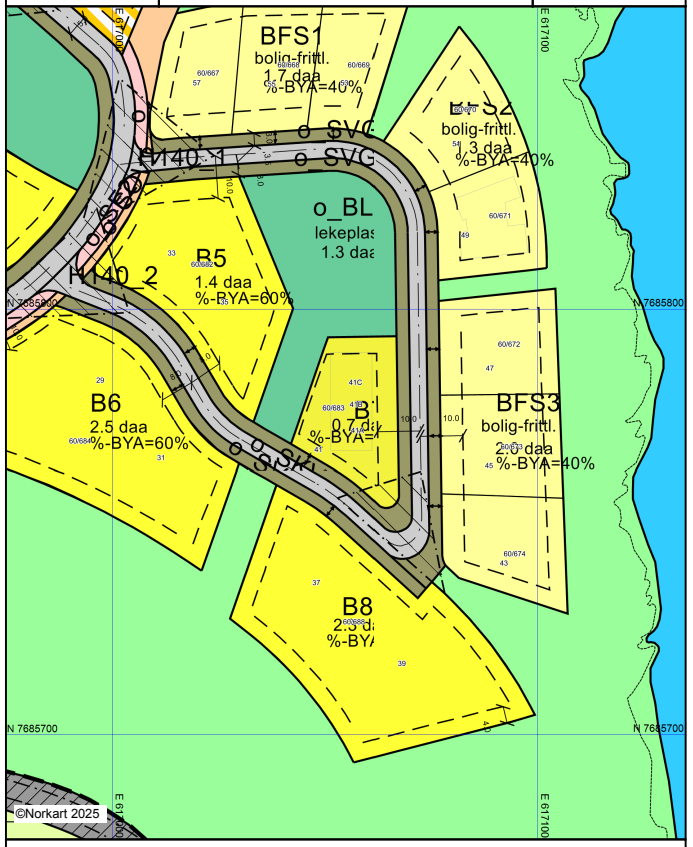
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 60/683
Adresse: Brenneset 41
Dato: 02.06.2025
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

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
Lekeplass
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Fortau
Annen veggrunn - grøntareal
Overvannsnett
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Friområde
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Ferdsel
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Regulert kant kjørebane
Målelinje/Avstandslinje
Avkjørsel
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde

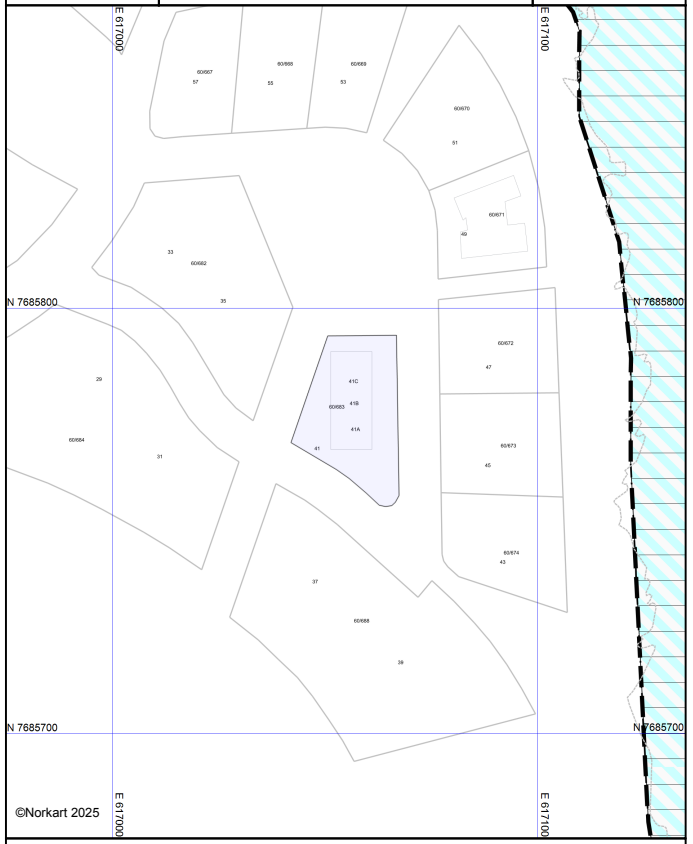
Senja kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 60/683
Adresse: Brenneset 41
Dato: 02.06.2025
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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Farleder - nåværende
- Fiske - nåværende
- Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværer

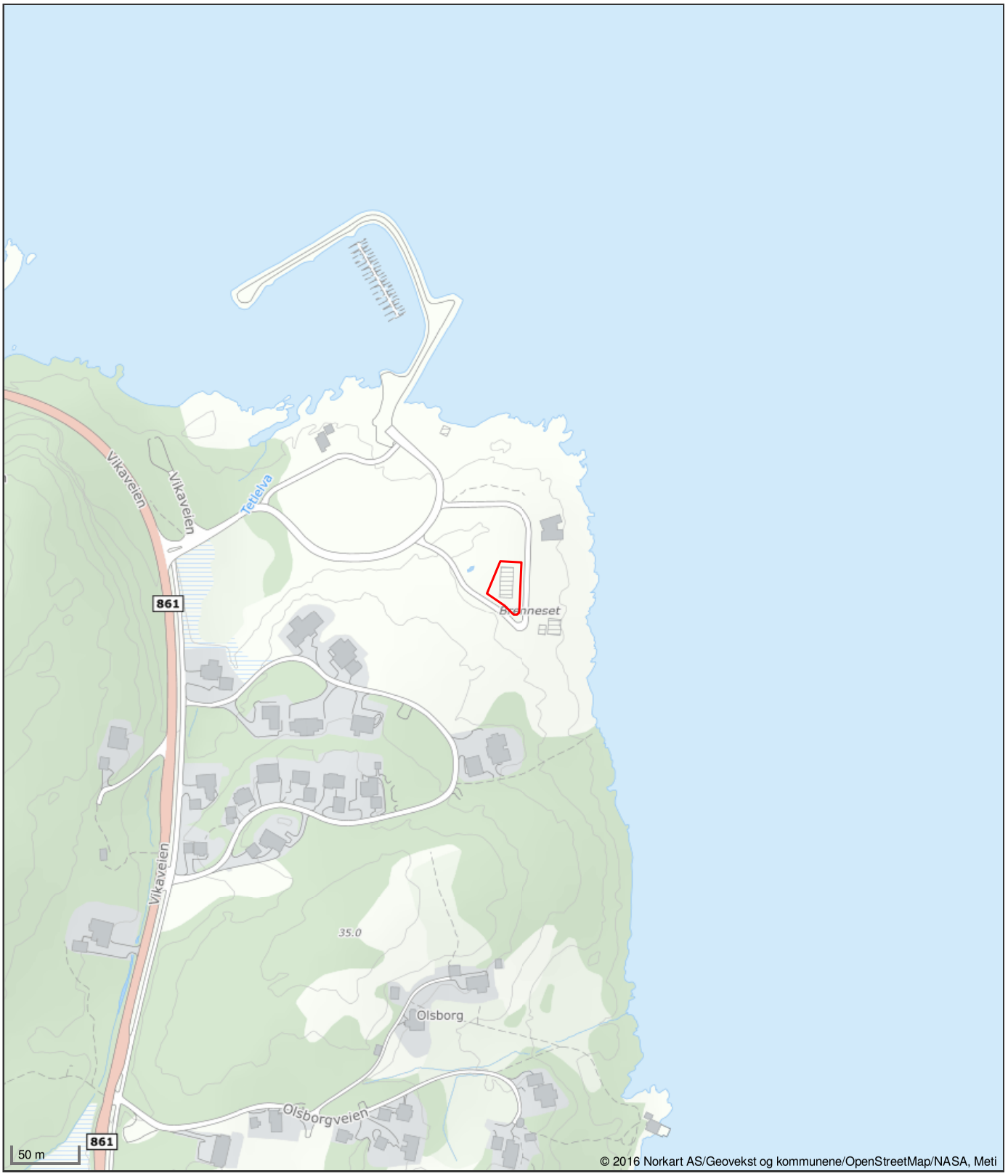
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Farled - nåværende

Utskriftsdato: 02.06.2025

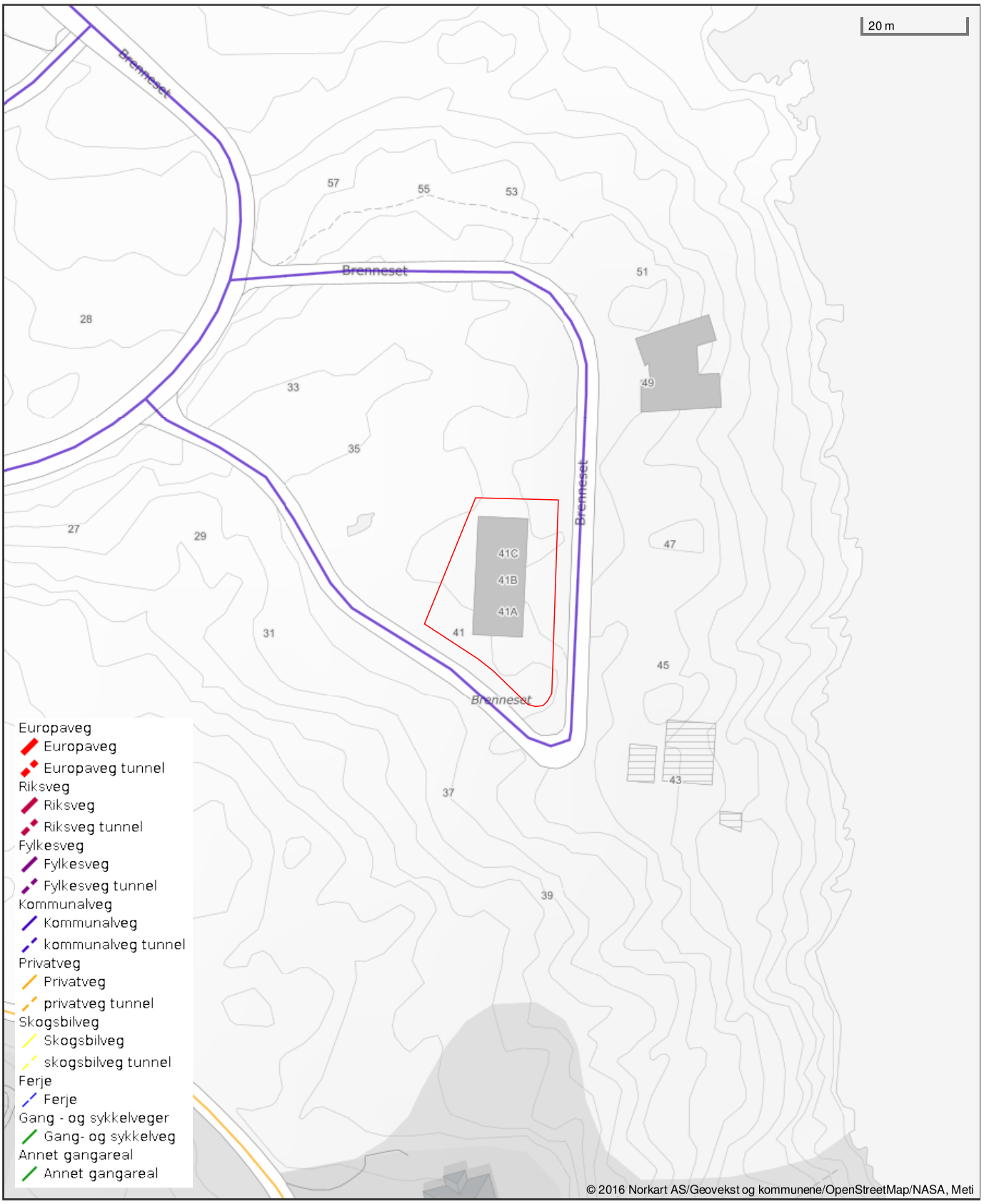
Oversiktskart for eiendom 5530 - 60/683//



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

Utskriftsdato: 02.06.2025

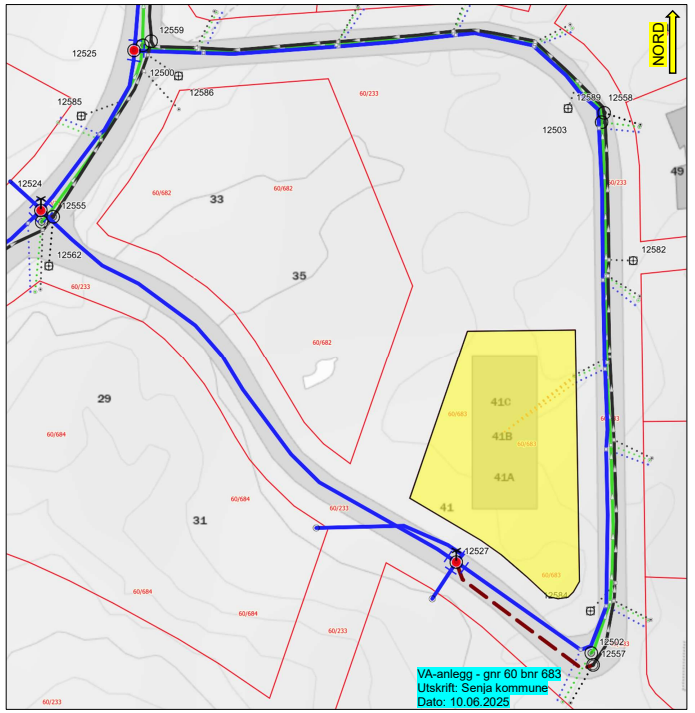
Vegstatuskart for eiendom 5530 - 60/683//



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

Ledning/objekt	Farge	Symbol/kommentar
Vannledning	Blå	Hel strek
Privat fellesledning for vann	Blå	Stiplet linje
Privat stikkledning for vann	Blå	Prikket linje
Vann pumpeledning	Blå	Linje med brede piler angir pumperetning
Utspyler/spyleledning	Blå	Linje med piler angir retning på utspyling
Kum m/brannventil	Rød	
Brannhydrant	Rød	
Brønn vann	Blå	
Renseanlegg vann	Blå	
Basseng vann	Blå	
Pumpestasjon vann	Blå	
Inntak vann	Sort	
Ventilstasjon vann	Blå	
Overvannsledning	Sort	Linje med piler angir fallretning
Privat fellesledning for overvann	Sort	Stiplet linje med piler angir fallretning
Privat stikkledning for overvann	Sort	Prikket linje
Overvann pumpeledning	Sort	Stiplet linje med brede piler angir pumperetning
Overvann overløpsledning	Sort	Strek med mellomrom
Sluk	Sort	
Sluk m/sandfang	Sort	
Bekkeinntak m/rist	Sort	
Pumpestasjon overvann	Sort	
Spillvannsledning	Grønn	Linje med piler angir fallretning
Privat fellesledning for spillvann	Grønn	Stiplet linje med piler angir fallretning
Privat stikkledning for spillvann	Grønn	Prikket linje
Spillvann pumpeledning	Grønn	Stiplet linje med brede piler angir pumperetning
Spillvann overløpsledning	Grønn	Strek med mellomrom
Renseanlegg spillvann	Grønn	
Pumpestasjon spillvann	Grønn	
Slamavskiller	Rød	
Oljeutskiller	Sort	
Fettutskiller	Grønn	
Avløp felles ledning	Rød	Linje med piler angir fallretning
Privat stikkledning for avløp felles	Rød	Prikket linje
Avløp felles pumpeledning	Rød	Linje med brede piler angir pumperetning
Pumpestasjon avløp felles	Rød	
Drensledning	Brun	Strek med mellomrom
Kum	Sort	
Knutepunkt	Sort	
Kran	Blå	
Utløp	Sort	
Grenpunkt	Grønn	
Fordrøyningsbasseng	Sort	

Tabell: Fargebruk for linje- og punktsymboler

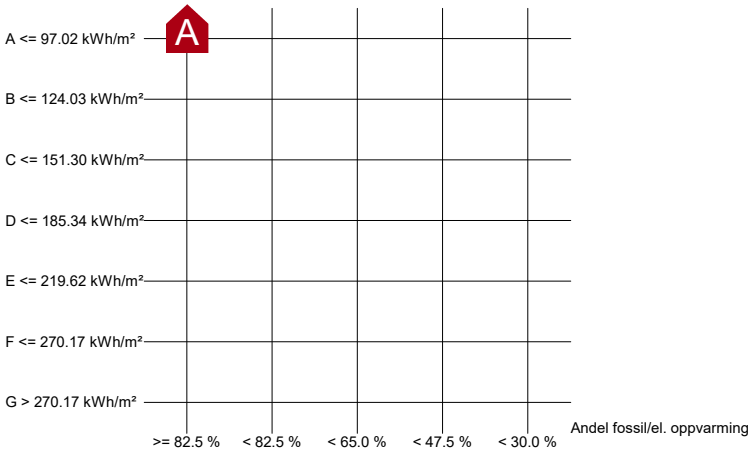


SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:22 29/2-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Espen Johansen
Firma: Finnmark Byggrådgivning AS
Inndatafil: \\D...\Energi Brenneset 41.smi
Prosjekt: Brenneset 41 Senja
Sone: Brenneset 41A; Brenneset 41B; Brenneset 41C;

Energikarakter

ENERGIMERKE



Beregnet levert energi normalisert klima: 95.39 kWh/m²
Sum andel el/olje/gass av netto oppvarmingsbehov: 95.6 %

Beregnet levert energi

Beskrivelse	Verdi
Energibruk normalisert klima	95 kWh/m²
Energibruk lokalt klima	109 kWh/m²

SIMIEN
Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:22 29/2-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Espen Johansen
Firma: Finnmark Byggrådgivning AS
Inndatafil: \\D...\Energi Brenneset 41.smi
Prosjekt: Brenneset 41 Senja
Sone: Brenneset 41A; Brenneset 41B; Brenneset 41C;

Forventet levert energi

Beskrivelse	Verdi
Elektrisitet	36250 kWh
Olje	0 kWh
Gass	0 kWh
Fjernvarme	0 kWh
Biobrensel	1590 kWh
Annen energivare	0 kWh
Total energibruk	37840 kWh

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]:	272	
Areal tak [m²]:	208	
Areal gulv [m²]:	200	
Areal vinduer og ytterdører [m²]:	96	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]:	397	
Oppvarmet luftvolum [m³]:	1084	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,21	
U-verdi tak [W/m²K]	0,12	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,10	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,84	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	24,2	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]:	0,05	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	28	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,60	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	85	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:22 29/2-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Espen Johansen
Firma: Finnmark Byggrådgivning AS
Inndatafil: \\D...\Energi Brenneset 41.smi
Prosjekt: Brenneset 41 Senja
Sone: Brenneset 41A; Brenneset 41B; Brenneset 41C;

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	85,0	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]:	1,50	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,20	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0,00	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	0,93	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]:	70	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,53	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,20	
Solskjermingsfaktor horisont/utspring (N/Ø/S/V):	1,00/1,00/1,00/1,00	



SIMIEN

Energimerke

Simuleringsnavn: Energimerke
Tid/dato simulering: 14:22 29/2-2024
Programversjon: 6.018
Simuleringsansvarlig: Espen Johansen
Firma: Finnmark Byggrådgivning AS
Inndatafil: \\D...\Energi Brenneset 41.smi
Prosjekt: Brenneset 41 Senja
Sone: Brenneset 41A; Brenneset 41B; Brenneset 41C;

Inndata bygning

Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Espen Johansen
Kommentar	

Leveransebeskrivelse for prosjektet

Denne leveransebeskrivelse, vil sammen med tegninger i målestokk 1:100, være en del av kontrakten mellom kjDsOOlg]Ol[jgldgl[cg, og etter å ha lest denne skal du vite det meste om hvordan din bolig samt fellesanlegg skal bygges, samt hvilke arbeider, materialer, utstyr og tjenester som inngår i leveransen.

Boligen utføres i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17)

Bygg I Nord AS forbeholder seg retten til å foreta endringer av konstruksjon samt material- og leverandørvalg, forutsatt at dette ikke medfører endringer i pris og kvalitet. Det tas også forbehold om justering av boligens planløsning, f.eks. som følge av krav ved endelig godkjenning av prosjektet.

Leveransebeskrivelsen har følgende innhold:

A Grunnarbeider

B Bygningsmessig beskrivelse

C Overflater og behandling

D Elektrisk installasjon

E Sanitærinstallasjon

F Ventilasjon

G Kjøkken, bad og garderobe

H Generell informasjon

Del A – GRUNNARBEIDER
Klargjøring for muring

a) Rensking jordmasser og sprenging/pigging fjellknaus
b) Fylling med sprengstein og avretting for muring
c) Vann og avløp til innenfor ringmur
d) 1 stk. minikum for avløp og fordeling til 3 enheter
e) Tilfylling av mur, markisolering og pukk
f) Planering med eksisterende jordmasser
g) Adkomst og parkeringsplasser finplanert og klargjort for asfalt) leveres gruset adkomst og parkering

DEL B – BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE
Fundamenter og mur

a) Fundamenter er dimensjonert i henhold til beregninger basert på lokale forhold med hensyn til styrke og isolering
b) Støpt plate med 30 cm isolasjon og radonsperre
c) Utvendig mur med pusset plate over terreng

Yttervegger i trekonstruksjon
(fra utvendig side og inn).

a) Liggende dobbelfalset Royalimpregnert brun kledning
b) Utvendige hjørnekasser, ca. 30 cm
c) Lekter / spikerslag og vindsperre
d) Bindingsverk med 150 + 50 mm mineralull
e) Diffusjonssperre (plastfolie)
f) Innvendig platekledning

Tak – takkonstruksjon, takrenner og beslag på tak
(fra utvendig side og inn).

a) Utvendig takflate tekket med Kami TerraPLEGEL enkelkrom sort
b) Klemlekter, strø (spikerslag) og undertak tilpasset med hensyn til brannspredning
c) Takkonstruksjon er dimensjonert i henhold til stedlige krav (snølast og frostmengde) og isolert med 350 mm mineralull
d) Diffusjonssperre (plastfolie)
e) Innvendig platekledning
f) Annet
    a. Sorte takrenner, komplett med nedløp
    b. Nødvendige takstiger
    c. Pipehatt og luftehatt

Gulv på grunn

a) Elemental Isocore XL Como Oak laminat
b) Betonggulv
c) Radonsperre
d) 30 cm isolasjon

Gulv i 2. etasje
Samme gulv som i 1. etasje pkt. a.

Himling

a) Isolasjon
b) Lekter
c) Himlingsplater/gipsplater

Innvendige vegger / dragere.

a) Innvendige vegger i 68, 98 og 148 mm bindingsverk med plater på hver side og isolert med mineralull
b) Innvendig lydskille mellom boligdelene (dobbel vegg)

Vinduer og dører

a) Vinduer og altandører med gjennomsnittlig U-verdi på 0,8 W/m2K tilpasset de nye energikravene. Vinduer og altandører leveres åpningsbar / fastkarm i henhold til tegning. Vindu og altandører leveres ferdig behandlet i sort farge
b) Ytterdør «Leirvik» Bygg1, U verdi 1,0 W/m2K og med dørhåndtak nr. 16, låsekasse og sylinderlås. Ytterdør leveres mørk grå. Sidefelt med vindu.
c) Låsekasse Assa 8765, forsikringsgodkjent Sylinder TV5596C matt krom, forsikringsgodkjent 3 stk nøkler til lås på ytterdør
d) Innvendige dører av typen Sletten Kompakt og med "lufteterskel" og pakning i karm. Innvendige dører leveres ferdig behandlet. Innvendige dører har standard låsekasse og sort dørvrider nr. 19

Listverk og utforinger

a) Gerikter (listverk til vindu og dør) er ferdig behandlet
b) Tak og gulvlister er ferdig behandlet.
c) Eventuelle terskellister er i materiale og farge tilpasset terskel
d) Utforinger til vindu og dører er ferdig behandlet tilpasset karmer.
e) Merker etter stifter / spiker vil være synlig på listverk

Platting, balkong og trapp m.m.

a) Platting mot vest
b) 13 m2 platt foran inngang
c) Balkong 2.etg, med "Til-tak"
d) Brunt Royalimpregnert balkongdekke
e) Skillevegger på platt mellom boenheter samt levegg ved endeleilighet i sør
f) Balkongrekkverk er av typen Everlite syrefast glassrekkverk med firkantede stolper og klare glass. Stolper og håndløpere er pulverlakkert i sort RAL 9005
g) Postkasse til hver leilighet
h) Nummerskilt til hver leilighet

DEL C – BESKRIVELSE OVERFLATER, BEHANDLING OG FARGER

a) Utvendig kledning er brun Royalimpregnert kledning, samt garnityr (vindusomramminger og lignende i samme farge) Spikerhoder vil ikke være overmalt
b) Beslag under vindu og dør er i sort plastisolbelagt stål
c) Taktekke sort Kami Terraplegel, med tilhørende beslag i sort farge
d) Takrenner med tilbehør i sortlakkert stål.
e) Utvendig mur pusset.
f) Trykkimpregnert trevirke er ubehandlet, og bør behandles med egnet olje innen 6 måneder
g) Vinduer og altandører er ferdig behandlet i farge: Sort
h) Ytterdør er ferdig behandlet i farge: Grå
i) Innvendige dører er ferdig behandlet i farge: Hvit
j) Listverk og innvendig utforing er ferdig behandlet i farge: Hvit
k) Romoversikt: Se vedlegg.

DEL D – ELEKTRISK INSTALLASJON OG SVAKSTRØMSANLEGG

Gjeldende NEK 400:2022
Det leveres skjult anlegg.

Til oppvarming av oppholdsrom i leiligheter benyttes varmovner med elektronisk termostat.

1. Det er egne stikkontakter til tekniske innretninger:

a) Stekeovn/kokeplater
b) Ventilator/ventilasjon
c) Kjøleskap
d) Varmtvannsbereder
e) Oppvaskmaskin
f) Vaskemaskin/tørketrommel*

2. Det er varmekabler med termostat- regulering (gulvføler) i følgende rom:

a) Vindfang
b) Gang/trapp
c) Bad/vask
d) Bad 2. etg

3. Det er elektriske varmeovner i følgende rom:

a) Soverom
b) Soverom
c) Stue/kjøkken
d) Soverom

4. Andre elektriske varmeovner inngår ikke

5. Det er lagt opp "tomt røranlegg" for telefon og antennekabel (kabel-TV)

6. 2 stk. utelys og 2 stk. utvendige spotter

7. 27 stk LED-spotter, 7 stk dimmere

8. 9 stk. lysarmatur

9. Det er 1 stk. stikkontakt utvendig ved inngangsdør og ved balkongdør

10. Dørklokke ved ytterdør

11. Komfyrvakt

12. 6 stk. branndetektorer Elotec, Ajax inkludert. sentralenhet. Seriekopling.

13. 1 stk. ladeboks for Elbil, type Zaptec GO

14. Sikringsskap med måler. Skaptype Flexibox 3 rad (54mod) innfelt. Dette plasseres i sport

DEL E – SANITÆRINSTALLASJON (VANN/ AVLØP)

1. Sanitærinstallasjon (vanntilførsel) utføres som ”rør i rør” system

2. Vanninntak med hovedstoppekran og tilbake- slagsventil med filter og trykkregulering.

3. Avløpsledning luftet over tak

Spesifikasjon per rom:

4. Kjøkken:

a) Oppvaskkum med vannlås og tilkobling for avløp fra oppvaskmaskin
b) Blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin
c) Vannstoppventil av typen Waterguard med fuktføler under sokkel på kjøkkenbenk

5. Bad/vaskerom 1. etasje:

a) Tece innbyggingstoalett med sealbag
b) Toalettsete fra Nautic-serien til Villeroy & Boch (med “soft close” og “quick release”)
c) Vikingbad Liam rette dusjdører 90x90 sølv/klart
d) Oras Apollo dusjgarnityr i krom
e) Oramix dusjbatteri
f) 80 cm Linn bad Hilde grå matt baderomsinnredning med skuffer, og speil med lyskant. Stikkontakt på vegg
g) Servant?
h) Sluk i gulv i. Tilkobling for vann og avløp til vaskemaskin

6. Bad 2. etasje

a) Tece innbyggingstoalett med sealbag
b) Toalettsete fra Nautic-serien til Villeroy & Boch (med “soft close” og “quick release”)
c) Vikingbad Liam rette dusjdører 90x90 sort/klart
d) Dusj - Vikingbad Rainshover, Vilde, sort utførelse
e) Dusjbatteri inkludert i Rainshover?
f) 80 cm Linn Bad Hilde servantskap med skuffer i sort matt
g) Balder porselensservant
h) 80 cm Hilde speil, med lyskant/ramme, Stikkontakt på vegg i. Sluk i gulv
i) Tilkobling for vann og avløp til vaskemaskin

7. Hybel bolig A, B og C

a) Røropplegg for vann og avløp
b) Elektro
c) Overskap med ventilator (utblåsing legges i himling og ut i yttervegg)
d) Tilluft til oppholdsrom fra hovedventilasjonen
e) Intra Culina CKCUL1000-KP minikjøkken100 cm, kum høyre side, kjøleskap, 2 kokeplater og oppvaskkum

8. Sportsbod

a) Røropplegg til varmtvannsbereder med Sanipex fordelerskap
b) Sluk i gulv
c) Høiax Titanium Expand ECO 200 liter bereder med ekspansjonskar
d) Trippelventil med gir, slamfilter og tilbakeslagsventil

9. Utvendige vannkraner

a) Utekraner plassert i hver leilighet rett utenfor garderoben i gangen (ved ytterdør)

Del F – Ventilasjon

1. Ventilasjon av boligen er tilpasset de nye kravene i teknisk forskrift, dvs at det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Avtrekk fra bad/vaskerom. Tilluft i oppholdsrom og soverom. Ventilasjonsaggregat har høy virkningsgrad (bedre enn 80 %).

a) Ventilasjonsaggregat er plassert i sportsbod. Type Flexit S3 Nordic REL med kompaktfilter
b) På kjøkkenet leveres platetopp med ventilator og kullfilter.

2. Boligen leveres med dokumentert tetthetskontroll.

Del G – Kjøkken, garderobeinnredning og hvitevarer

1. Kjøkken

a) Sigdal kjøkkeninnredning i utførelse Vidde Korn med sokkel
b) Duo laminat benkeplate Forest valnøtt
c) Sigdal Hekken grep/håndtak i sort stål, 128 mm
d) Veggpanel 1,8 meter mellom benkeplate og overskap, Delaware stein.
e) Damixa Silhouet Pro kjøkkenbatteri i sort farge
f) 3 stk led spotter montert under overskap
g) Nedfelt kjøkkenvask av typen Franke Sirius SID 610-50 TH i Carbon Black

2. Garderobe

Det leveres 1 stk Vario 100 cm kombiskap fra Nobia i Snø utførelse og med grep til hvert av de to mindre soverommene, samt soverommet med hybelmulighet.

Til hovedsoverommet i første etasje og gang ved inngangsdør leveres Langlo skyvedørsgarderober med Safir front og 3 dører samt hattehylle og garderobestang. Sidedørene har sort aluminiums profil og hvit fylling. Midtdørene har klart speil.

Soveromsgarderoben har fleksiseksjone med hyller og trådkurver på en side.

3. Hvitevarer

a) Platetopp Combohob, induksjonstopp m/ventilator 73 cm, 4 soner og kullfilter, NCH74B01AB
b) Electrolux innebyggingsovn, EOK4BOXO, stål
c) Electrolux kjøl og frys innebygd, KNS5LE18S
d) AEG oppvaskmaskin, innb, FSK53617Z
e) Intra Culina CKCUL1000-KP minikjøkken

Del H – Generell informasjon

Lekkasjemåling

Som en del av Bygg I Nord AS sin kvalitetssikring vil det bli foretatt lekkasjemåling av boligen. (”Lekkasjetallet” er den målte luftlekkasjen (når boligen er trykksatt til 50 Pa undertrykk) sett i forhold til boligen volum. Lekkasjetallet indikerer hvor lufttett boligen er, lekkasjetallet skal ikke være over 0,6. (Teknisk forskrift 2017).

FDV-dokumentasjon

Ved overtakelse får kjøper også utlevert FDV dokumentasjon. Denne inneholder viktig informasjon om drift og vedlikehold.

Del I Uteområdene

Uteområdet med påfylt og tilpasset med stedlige masser, adkomst og parkering ferdig gruset.

Rom	Gulv	Himling	Vegg	Kommentar
Vindfang	Fliser Kaamoz i sort farge 30x30	Huntonit Ferdigmalte plater (0,6x1,2 m). ”Antikk hvit”	Ferdigmalte plater (0,6x2,4 m)Farge: NCS S 0502Y	Trefiberplater Huntonit Mikrofuge på vegg, kostemalt hvit
Sportsbod	Våtromsbelegg Tarkett Kiruma charcoal	Huntonit Ferdigmalte plater (0,6x1,2 m). ”Antikk hvit”	Ferdigmalte plater (0,6x2,4 m) Farge: NCS S 0502Y	Trefiberplater Huntonit Microfuge på vegg hvit kostemalt
Gang/Trapp	Elemental Isocore XL Como Oak Vinyl laminat. 1500 mm lengder	Huntonit Ferdigmalte plater (0,6x1,2 m). ”Antikk hvit”	Ferdigmalte plater (0,6x2,4 m) Farge: NCS S 0502Y	Trefiberplater Huntonit Mikrofuge på vegg hvit, kostemalt
Soverom	Elemental Isocore XL Como Oak Vinyl laminat. 1500 mm lengder	Huntonit Ferdigmalte plater (0,6x1,2 m). ”Antikk hvit”	Ferdigmalte plater (0,6x2,4 m) Farge: NCS S 0502Y	Trefiberplater Huntonit Mikrofuge på vegg hvit, kostemalt
Bad/Vask	Fliser. Kaamoz i sort farge 30x30, 10x10 i dusjsone	Huntonit Ferdigmalte plater (0,6x1,2 m). ”Antikk hvit”	Våtromsplater (0,6x2,4 m)	Fibo baderomsplater 2204 – Cracked Cement 6030 flismønster
Soverom	Elemental Isocore XL Como Oak Vinyl laminat. 1500 mm lengder	Huntonit Ferdigmalte plater (0,6x1,2 m). ”Antikk hvit”	Ferdigmalte plater (0,6x2,4 m) Farge: NCS S 0502Y	Trefiberplater Huntonit Mikrofuge på vegg hvit, kostemalt
Soverom	Elemental Isocore XL Como Oak Vinyl laminat. 1500 mm lengder	Huntonit Ferdigmalte plater (0,6x1,2 m). ”Antikk hvit”	Ferdigmalte plater (0,6x2,4 m) Farge: NCS S 0502Y	Trefiberplater Huntonit Mikrofuge på vegg hvit, kostemalt
Stue/kjøkken /kontor	Elemental Isocore XL Como Oak Vinyl laminat. 1500 mm lengder	Gipsplater sparklet, pusset og malt. Farge: NCS S 0502Y	Ferdigmalte plater (0,6x3,0 m) Farge: NCS S 0502Y	Trefiberplater Huntonit Mikrofuge på vegg hvit, kostemalt
Bad	Fliser Kaamoz i sort farge 30x30 10x10 flis i dusjsone	Huntonit Ferdigmalte plater (0,6x1,2 m). ”Antikk hvit ”	Våtromsplater (0,6x2,4 m)	Fibo baderomsplater 2204 – Cracked Cement 6030 flismønster
Soverom 2	Elemental Isocore XL Como Oak Vinyl laminat. 1500 mm lengder	Huntonit Ferdigmalte plater (0,6x1,2 m). ”Antikk hvit ”	Ferdigmalte plater (0,6x2,4 m) Farge: NCS S 0502Y	Trefiberplater Huntonit Mikrofuge på vegg hvit, kostemalt
FDV	Vedrørende vedlikehold og etterbehandling vises til leverandørens anvisninger og FDV perm. Boligkjøper bør foreta jevnlige vurderinger vedrørende slitasje og behov for vedlikehold og eventuelt søke hjelp fra fagpersoner for å foreta denne vurderingen. Ved overtakelse får kjøper også utlevert FDV dokumentasjon. Denne inneholder viktig informasjon om drift og vedlikehold.			

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Storm Ventures AS	827269492	sindre@stormventures.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Tåkeheimen 126	9601	Hammerfest	40072014

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5530	Senja	60	683	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
827269492	Storm Ventures AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		3		Nevner =				3											

Dato	Innsenderens underskrift
20/06-2025	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- **e)** ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- **i)** ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20/06-2025	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Hammerfest 20/06-2025		Storm Ventures AS/ved Sindre Pettersen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift
20/06-2025	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
		Sum tellere:				Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

Boks 20, 9305 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.

nordvikbolig.no/kontorer/finnsnes

938 13 008

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

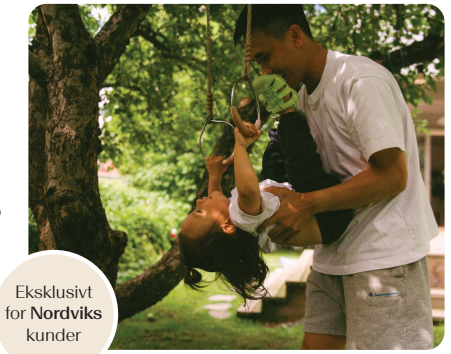
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 hytte- 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 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

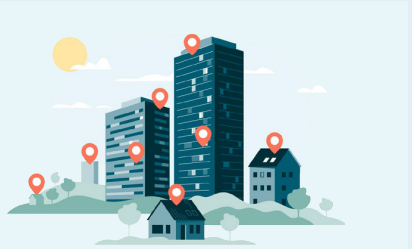
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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

Oppdragsnummer: 28-0040/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brenneset 41C 9303 SILSAND

Betegnelse: Gnr 60, bnr 683 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no