NORDVIK

Ringveien 49

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Ringveien 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
11	Om boligen
23	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
43	Vedlegg
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
80	Kontaktinfo
83	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.06.2026









Nøkkelinformasjon

Finnsnes – Moderne toppleilighet med balkong - heisadkomst - IN-ordning! - Varmtvann inkl i felleskostnader!

Prisantydning	**1 350 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**2 450 372,-**
Fellesgjeld	**1 100 372,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**9 960,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ringveien 49, presentert av Nordvik Finnsnes!

Ønsker du en flott toppleiligheten med nydelig sjøutsikt og sentral beliggenhet på Finnsnes? Leiligheten har ett soverom og gjennomgående god standard og praktisk planløsning. Stue og kjøkken i åpen løsning, flislagt bad/vaskerom og soverom med walk-in garderobe. Med store vindusflater får du rikelig lysinnslipp og utgang til 8 kvm balkong. Borettslag gir høy økonomisk trygghet gjennom felles vedlikehold, kollektive forsikringer og ikke minst - ingen dokumentavgift ved kjøp! Det er IN ordning som gir mulighet til å betale ut fellesgjelden.

Bygget har heis som gir enkel adkomst til leiligheten, og det medfølger ekstern bod som sørger for ekstra lagringsplass.

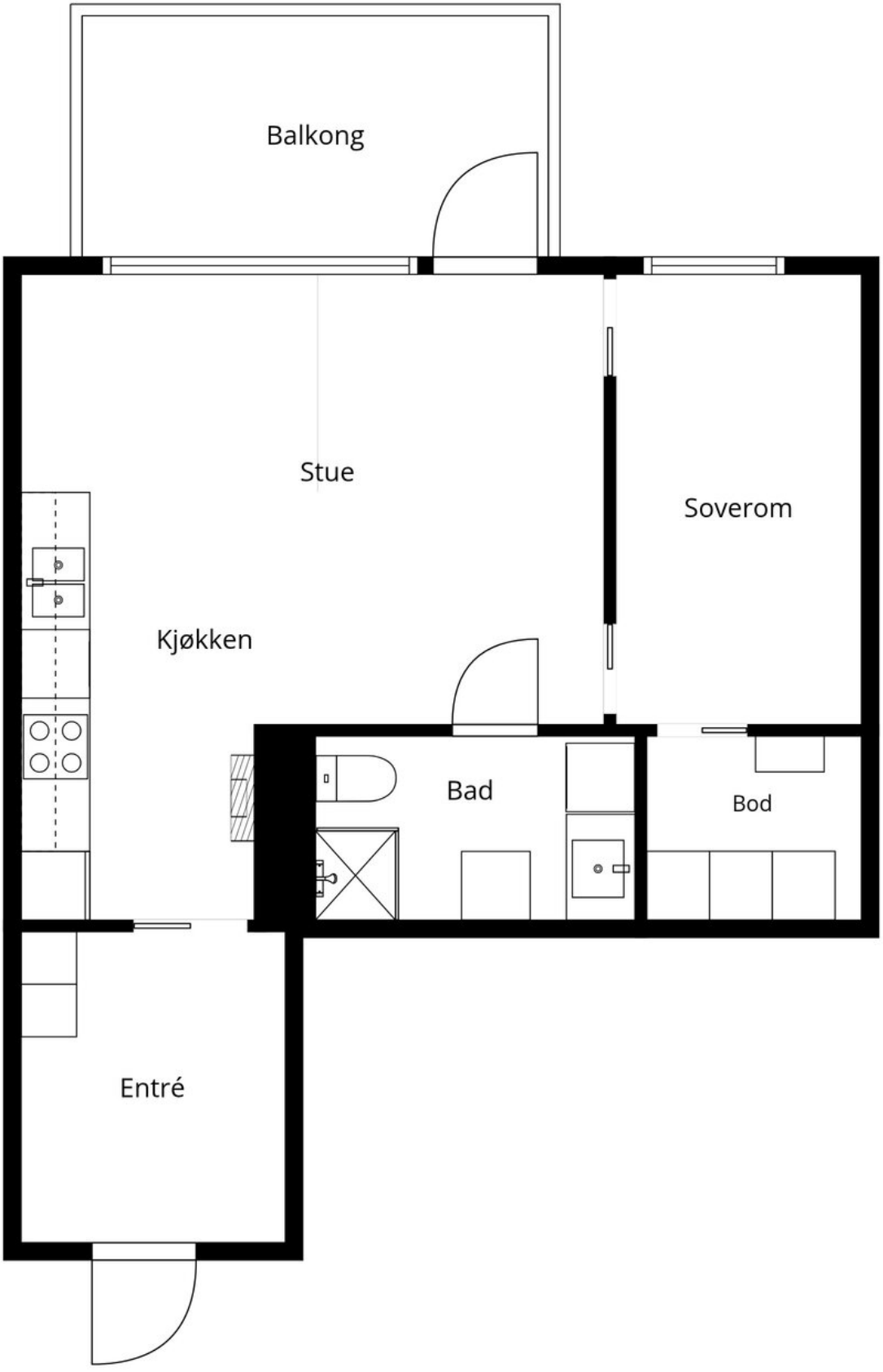
Her bor du med alt i umiddelbar nærhet!

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm







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


BLOOM
LE RÊVE JAUNE

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
28-0048/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ringveien 49, 9300 FINNSNES
Gnr 44, bnr 1230, snr 1 i Senja kommune
Andelsnr 31 i Lundhaugen Borettslag, org.nr. 821189322

Selger
Jorid Anna Hofsøy

Kjøpesum og omkostninger

1 350 000,- (Prisantydning)
1 100 372,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 450 372,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 459 231,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 568 731,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
8

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
Totalt BRA: 54 kvm

Beskrivelse:

Leilighet

8. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad, gang og bod.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong med adkomst fra stuen.

Kjeller:
BRA-i: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.
Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget/sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takstmanns kommentar til lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
I medhold av pbl § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse og oppdaterte tegninger for plan 5-8, mottatt 28.8.18 godkjennes for Byparken prosjekt byggetrinn 1 (plan 5-8, bodrom i plan 0, rømningsveier og brannmannsheis) på gnr./bnr. 44/1230 i samsvar med innsendt søknad.
Ferdigattest: Ferdigattest utstedes av kommunen etter anmodning og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført. Ansvarsretten for de ansvarlige foretakene vedvarer frem til utstedelse av ferdigattest.
Kilde til dette er Byggesak DS - 256/18, Midlertidig brukstillatelse, 25.09.2018

Solforhold
Gode solforhold på dagtid.

Innhold
Leiligheten går over ett plan og inneholder:
Stue/kjøkken, bad, soverom med walk-in garderobe og entré.
Leiligheten disponerer 1 bod. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Denne lyse og tiltalende leiligheten er beliggende i 8. etasje med flott sjøutsikt og sentral beliggenhet på Finnsnes. Leiligheten har en gjennomgående god standard og en praktisk planløsning med stue og kjøkken i åpen løsning, bad og soverom. Med de store vindusflatene, får du godt med naturlig lys og bidrar til en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til balkong med gode solforhold og fin utsikt mot sjøen.

Bygget har heis som gir enkel adkomst til leiligheten, og det medfølger bod i fellesareal i kjelleren som sørger for ekstra lagringsplass.

Boligblokken er i samme bygg tilknyttet bank, frisør, kafè og bibliotek, bare en heistur unna. Over parkeringsplassen foran blokka går du rett til Amfi eller Rema 1000 og apotek 1. 2 minutter til byens badestrand og vakreste svaberg Henrikstøa! Fra kollektivknutepunktet Finnsnes kai har du tilgang til buss, flybuss, hurtigbåt og Hurtigruten. Enklere enn dette blir det ikke!

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

Parkering
Det er ihht. vedtektene en rett til leie av én parkeringsplass pr. leilighet. Leieforholdet er direkte mellom andelshaver og eier av parkeringsanlegget.

Timepark benyttes som betalingstjeneste. Priser på parkering er som følger:
kr 950,- for utendørsparkering
kr 1 575,- for innendørs parkering (parkeringshuset)
Det påkommer et tillegg på kr 175,- for el-billader + forbruk

Sammendrag selgers egenerklæring
Leiligheten selges med fullmakt og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved leiligheten som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke leiligheten særlig grundig.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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

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. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

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

UTVENDIG
Vinduer TG1
Bygningen har vinduer med aluminiumbekledning og tre-lags glass.

Dører TG1
Bygningen har aluminiumbekledning på balkongdør. Dør til felles gang er brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG1
Balkong med adkomst fra stue. Det er benyttet impregnert trevirke til dekke. Rekkverk av glass og metall.

INNVENDIG
Innvendige Overflater TG2
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarere.

Innvendige dører TG1
Innvendig har boligen malte glatte dører. Det er påvist lakkskade på endene av dørbladene.

VÅTROM
Bad Generell
Det er benyttet baderoms modul som er bygget etter Sintef teknisk godkjenning TG 2183. Gulvet består av

armert betongplate som ligger i en stålramme. Gulvet har en vanntett foliemembran og keramiske fliser. Tetting rundt sluk er utført med slukmansjett av poliesterfilm med butylgummi under foliemembranen. Nedsenket gulv i nedslagsfelet for dusj. Fall mot sluk området utenfor dusj. Vegger er basert på 1mm stålplater med 9mm gipsplater pålimt på utsiden og keramiske fliser på innsiden. Skjøtene er festet og innsiden dekket med Sika Proline. Forsterkninger er lagt inn i vegger for montering av sanitærutstyr. Badet har fliser på veggene, plater i tak og fliser på gulvet. Badet har innredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og toalett. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer

Bad Overflater vegger og himling TG2
Veggene har fliser.

Bad Overflater Gulv TG1
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 28 mm fra døren til sluken.

Bad Sluk, membran og tettesjikt TG1
Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse gjennom teknisk godkjenning.

Bad Sanitærutstyr og innredning TG1
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad Ventilasjon TG1
Det er balansert ventilasjon.

Bad Tilliggende konstruksjoner våtrom TGIU
Det er ikke gjennomført hulltaging mot våtrommet på grunn av at dette er en prefabrikert baderomskabin med egen SINTEF Teknisk Godkjenning. Hulltaking unnlates jmf. Forskrift til avhendingslova, § 2-2.Våtrom.

KJØKKEN
Kjøkken Overflater og innredning TG1
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Kjøkken Avtrekk TG1
Det er avtrekk via balansert anlegg

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør TG1
Det er avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon TG1
Boligen har balansert ventilasjon.

Varmesentral TG2
Det er installert vann til luft varme. Sentralen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Elektrisk anlegg
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Beskrivelse:
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2018.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Nei.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei.
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei.
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei.
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja.
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Nei.

Branntekniske forhold TG0
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.
Beskrivelse:
Røykvarslere, håndslokker og springelanlegg.
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.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer på kjøkken samt vaskemaskin på bad medfølger i handelen.
Leiligheten vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort enn forevist på visning.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har installert vann til luftvarme, og varmekabler på badet. Det er balansert ventilasjonsanlegg.
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 9 960,- pr. mnd.
Inkluderer: De månedlige fellesutgiftene for denne leiligheten fordeles slik:
Felleskostnader 4017,-
Avdrag lån 61
Renter lån 39,-
Renter IN-lån: 4587,-
Avdrag IN-lån: 604,-
Tilleggsytelse: TV og internett: 594,-

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann og fjernvarme, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, tv og internett.
Det er vedtatt en endring i felleskostnadene. Fra 1. juli 2026 vil de totale månedlige felleskostnadene utgjøre kr 9 960.

Månedlige kapitalkostnader og avdrag på fellesgjeld avregnes og justeres hver 3. mnd ihht. renteendringer.

Les mer om IN-lån og hvordan dette kan redusere de månedlige fellesutgiftene under "kommentar fellesgjeld".

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommuale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser ingen øvrige utgifter utover felleskostnader og strøm. Det er opp til kjøper å inngå avtale med ønskede tjenesteleverandører.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 619 711,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 478 843,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Lundhaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord som er forretningsfører.

Styret har i 2026 planlagt følgende arbeid:
- Årsregnskap 2026
- Service og filterbytte
- Se på nye avtaler for TV og internett
- Arbeid med uroligheter fra parkeringsanlegget på nattestid i helgene.

Forretningsfører
BoNord

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i borettslaget. Det er fortrinnsvis andelseiere i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget som har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe innen to virkedager etter at denne er meldt borettslaget. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 100 372,-pr. 22.06.2026

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år. Se skriv fra forretningsfører for utfyllende informasjon.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12137194854, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 170
Saldo per 22.06.2026: 38 104 211
Andel av saldo: 1 091 395
Første termin/første avdrag: 20.03.2019 (siste termin 20.12.2068)
Flytende rente

Lånenummer: 16362961142, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 22.06.2026: 340 004
Andel av saldo: 8 977
Første termin/første avdrag: 20.03.2021 (siste termin 20.12.2035)
Flytende rente
Montering av energi-/vannmålere

Månedlige kapitalkostnader og avdrag avregnes og justeres hver 3. mnd ihht. renteendringer.

Laget har avtale om individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld. Les mer under "kommentar fellesgjeld" for nærmere informasjon.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Informasjon om IN-ordning:
Borettslaget har IN-ordning som gir adgang til Individuell Nedbetaling av sin fellesgjeld. Dette gir den enkelte beboer mulighet til å nedbetale store deler av sin fellesgjeld helt eller delvis. Dersom fellesgjelden innfris helt/delvis vil den delen av felleskostnader som utgjør renter og avdrag på de aktuelle lånene reduseres tilsvarende i de månedlige fellesutgiftene. Når et borettslag har opprettet avtale om IN avregnes månedlig innkrevd rente og avdrag ihht. faktiske renter og avdrag som borettslaget har betalt til banken.

En andelseier kan foreta en nedbetlaing inntil 2 ganger i året. Innbetalinger må være på minimum 100 000,- pr innbetaling. Innbetalingen kan kun skje ved kvartalsvis terminforfall på borettslagets fellesgjeld og beløpet må være innbetalt hos Bonord senest 10 dager før lånets forfall.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 33 009,- pr. 22.06.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr 625 912,-.
Det er etter fjorårets regnskap øremerket kr 380 911,- for fremtidig vedlikehold.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr 546 345,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter er vedlagt.
Forretningsfører opplyser at borettslaget ikke har husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Borettslagets forsikring
Sparebank 1 Skadeforsikring
Polisenr. Sameiet er forsikret via forsikringen til Lundhaugen sameie i Sparebank 1 Skadeforsikring, Polisenummer 19146803

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 244 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en relativt flat tomt. Sentralt beliggenhet med svært gode forbindelser til kollektivtransport. I samme bygget finner du bl.a. frisør, bank, bibliotek og Valen Kafe. Nærhet til handel, helsesenter, barnehage og sykehjem. Her har du gangavstand til arbeidsplassene i Finnsnes by.
Tomtearealet opplyses å være beregnet, noe som innebærer at det kan avvike noe fra opplyst.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen er oppført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i veletablerte og flotte omgivelser midt i smørøyet av Finnsnes sentrum. Dette gir deg umiddelbar tilgang på servicetilbud, kollektivtransport og handel ved Amfi Finnsnes med bare noen få skritt hjemmefra.

Fra egen balkong kan du nyte utsikten over skipsleia med fine solforhold. Med sin sentrumsnære beliggenhet og praktiske heisforbindelse, byr denne leiligheten på en lettvint hverdag hvor du enkelt kan spasere deg en tur til biblioteket, på kino med venner eller møte familien på kafé.

Ønsker du å ta deg en dagstur til Tromsø, kan du nærmest gå tørrskodd ned til havnterminalen med daglige avganger til både Tromsø og Harstad, samt flybuss til Bardufoss lufthavn hvor du kan reise direkte til Oslo. Herfra er alt innen rekkevidde!

For den turglade ligger populære Varden innen rekkevidde, med fine turmuligheter og flott utsikt over området. Beliggenheten passer godt for deg som ønsker en lettstelt leilighet med nærhet til både byliv og friluftsliv. Nydelig badestrand og svaberg på Henrikstøa, bare 2 minutter unna i gåavstand.

Bebyggelse
Eiendommen er bebygd med boligblokk.

Offentlig kommunikasjon
Finnsnes kai er hovedterminal på Finnsnes og kollektivknutepunkt for Hurtigbåtlinje 2, hurtigrute og busstrafikk. Nærmeste bussholdeplass er Meierigata med 12 ulike linjer, som ligger ca.2 minutter unna i gåavstand. Bardufoss lufthavn ligger ca.45 minutter unna med bil. Les mer om kollektivtransport på www.svipper.no eller last ned Svipper-appen for å planlegge reisen din i sanntid.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Berglia barnehage (1-5 år)
Preg barnehager Heimly (1-5 år)
Blomli barnehage (1-5 år)

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

Senja vgs. Finnfjordbotn

Trening/Fritid:
Finnsnes idrettspark
Feel24 Finnsnes
Family Sports Club Finnsnes

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggegodkjente tegninger datert 26.08.2016, som samsvarer med dagens bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for byggetrinn 1, plan 5-8, datert 25.09.2018. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. 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:
- Komplettering og utstyrsmontasje av branndetektorer og ledelys vil pågå frem til igangsettelse av anlegg. Anlegget vil bli satt i drift den 17.09.18. Brannalarm- og nødlysanlegg vil være ferdigstilt til 19.09.18.
- Opparbeidelse uteområde (vest for boligblokken) og gatetun.
- Endelig opparbeidelse P-anlegg.

Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til overnevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget/sameiet.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. detaljreguleringsplanen «Byparken», Finnsnes (PlanID: 202109). Kombinert bebyggelse og anleggsformål innebærer at området kan benyttes til flere typer formål i kombinasjon, eksempelvis bolig, næring, tjenesteyting eller annen bebyggelse, i henhold til reguleringsbestemmelsene for planen. Delarealene som berører eiendommen utgjør henholdsvis ca. 232 m² innenfor felt BKB1 og ca. 11 m² innenfor felt BKB2.

Det er planlagt bygging av hotell ved Havneterminalen på Finnsnes som er opplyst at skal stå ferdig i 2028. Dette kan medføre blant annet (men ikke redusert til) støy, vibrasjoner, støv og økt anleggstrafikk i byggeperioden. Selger har i denne forbindelse mottatt nabovarsel:
Det planlegges masseuttak i forbindelse med klargjøring for oppføring av et ny hotell på eiendom gnr./bnr.44/1280 i Senja kommune. Masseuttaket vil i hovedsak foregå innenfor denne eiendommen, som i reguleringsplanen er avsa I kombinert bebyggelse (BKB2). Deler av området ligger også innenfor et bestemmelsesområde #1, hvor det er åpnet for sammenhengende utbygging under park.
Se vedlagte situasjonsplan og nabovarsel for prosjektet.

Kommunen har oversendt en skredrapport som viser ett berørt datasett for eiendommen; Snø- og steinskred - aktsomhetsområder. Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dokumentet. Skredrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på andelen. På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5421/44/1230:
06.11.2018 - Dokumentnr: 1512058 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 2415/5812
Snr: 2
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 3397/5812
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Leiligheten selges med fullmakt og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved leiligheten som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke leiligheten særlig grundig.

Selger opplyser om at hun har mottatt nabovarsel om planlagt bygging av hotell ved Havneterminalen på Finnsnes. Det er opplyst at det skal stå ferdig i 2028. Dette kan medføre økt støy/støv i byggeperioden. For nærmere informasjon om dette kan du lese mer under "regulerings- og arealplaner".

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres

mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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

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

Ingen punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten.

Følgende punkter har fått TG2 (vesentlige avvik):

Innvendige Overflater
Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Ved inspeksjon av innvendige overflater er det påvist flere skader. Det er også merker etter møbler, bruk og oppheng, noe som må forventes ved normal bruk.
Konsekvens/tiltak: Overflater med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

Bad Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekk i en flis under servanten.
Konsekvens/tiltak: Flisen med sprekk bør byttes ut for å hindre videre skade og opprettholde et tilfredsstillende utseende. Sprekker i fliser kan også føre til at fukt trenger inn i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre risiko for fuktskader over tid.

Vannledninger
Vurdering av avvik: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i skjulte konstruksjoner. Konsekvensen av manglende tettemuffer er økt risiko for vannskader på omkringliggende bygningsdeler, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Varmesentral
Vurdering av avvik: Ovnen i gulvet på soverommet er frakoblet.
Konsekvens/tiltak: Ovnen bør tilkobles, for å unngå forvirring eller feil bruk. Konsekvensen av frakoblet ovn er at rommet kan ha redusert oppvarmingsmulighet, noe som kan påvirke komfort og inneklima.

Følgende punkt har fått TGIU (ikke undersøkt/ikke tilgjengelig)

Tilliggende konstruksjoner våtrom.
Det er ikke gjennomført hulltaging mot våtrommet på grunn av at dette er en prefabrikert baderomskabin med egen SINTEF Teknisk Godkjenning. Hulltaking unnlates jmf. Forskrift til avhendingslova, § 2-2.Våtrom.

Tilstand på det elektriske anlegget:
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.

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før

bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og

forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 007,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 8 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke med drone, foto, videovisning og plantegninger kr. 5 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 154 282,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven
Nabolagsprofil
Selgers egenerklæringsskjema datert 16.06.26
Tilstandsrapport datert 17.06.26
Midlertidig brukstillatelse datert 25.09.18
Godkjent tegning snitt og fasader datert 26.08.16
Vedtekter
Nabovarsel
Situasjonskart masseuttak
Reguleringsplankart
Skredrapport
Energiattest

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. juni 2026

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

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

Meglerforetaket
Nordvik Finnsnes
Boks 20
9305 FINNSNES
Juridisk navn: Skog Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 926455877

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud

kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Ringveien 49

Nabolaget Finnsnes sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Finnsnes barneskole (1-7 kl.) 344 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Silsand barneskole (1-7 kl.) 237 elever, 16 klasser	6 min 3 km
Nordborg ungdomsskole (8-10 kl... 75 elever, 7 klasser	11 min 0.9 km
Finnsnes ungdomsskole (8-10 kl... 301 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Nordborg videregående skole 150 elever, 7 klasser	11 min 1 km
Senja vgs. Finnfjordbotn 270 elever, 11 klasser	8 min 5.4 km

Offentlig transport

Meierigata Totalt 12 ulike linjer	2 min 0.1 km
Bardufoss lufthavn	43 min

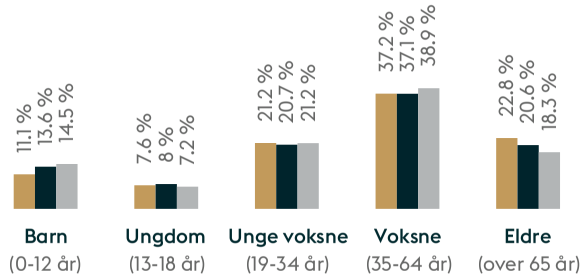
Barnehager

Berglia barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min 0.9 km
Preg barnehager Heimly (0-5 år... 52 barn	13 min 1.2 km
Blomli barnehage (1-5 år) 45 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Meierigata	2 min
Kiwi Finnsnes	7 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Finnsnes idrettspark	13 min
Finnsnes barne- og ungdomsskol...	18 min
Feel24 Finnsnes	6 min
Family Sports Club Finnsnes	16 min

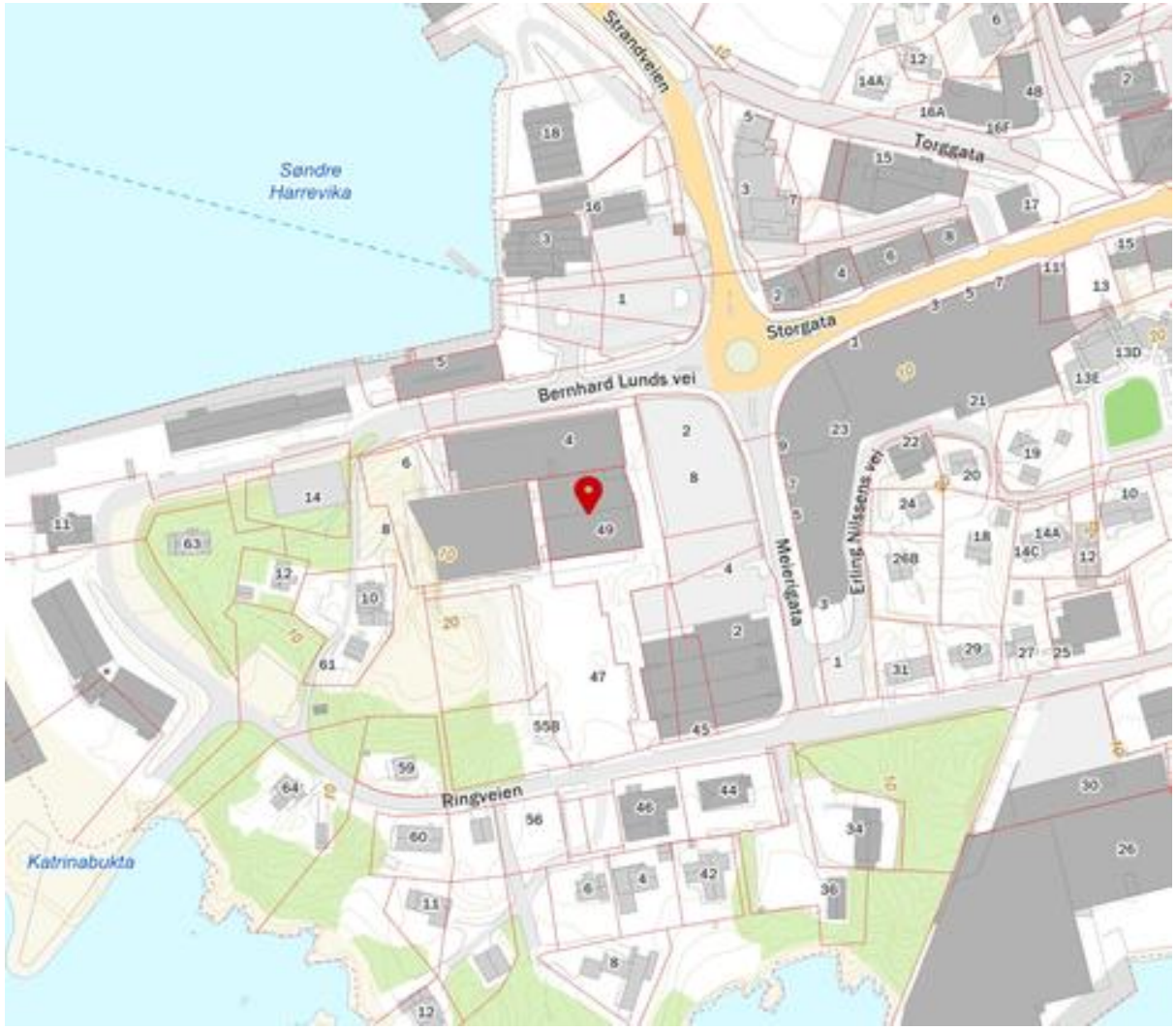
«Stille og rolig området. Nært barnehager, barne- og ungdomsskole. Samt nært lege, butikker og om man vil ut å reise. Gangavstand til alt:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Gateparkering
Lett 81/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ringveien 49, 9300 FINNSNES
SENJA kommune
gnr. 44, bnr. 1230
Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20060-2187 **Eiendomsverdi ref nr:** YG1673

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 ca. 1.000 tilstandsrapporter etter de "nye boligreglene". Vi ønsker å være banebrytende og innovative når det gjelder å utnytte teknologi for å være i forkant av bransjeutviklingen.

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

VÅTROM Gå til side

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

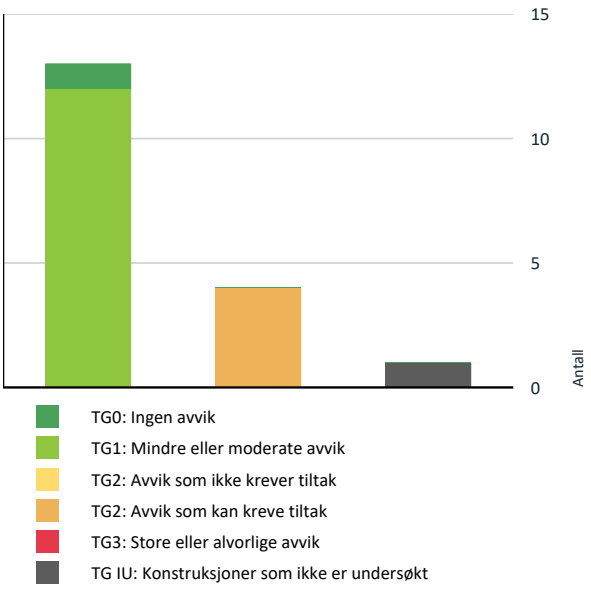
Boligbygg med flere boenheter

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

I medhold av pbl § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse og oppdaterte tegninger for plan 5-8, mottatt 28.8.18 godkjennes for Byparken prosjekt byggetrinn 1 (plan 5-8, bodrom i plan 0, rømningsveier og brannmannsheis) på gnr./bnr. 44/1230 i samsvar med innsendt søknad.
Ferdigattest:
Ferdigattest utstedes av kommunen etter anmodning og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført.
Ansvarsretten for de ansvarlige foretakene vedvarer frem til utstedelse av ferdigattest.
Kilde til dette er Byggesak DS - 256/18, Midlertidig brukstillatelse, 25.09.2018

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er avvik:

Ovnen i gulvet på soverommet er frakoblet.

Våtrom > 8. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekk i en flis under servanten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Ved inspeksjon av innvendige overflater er det påvist flere skader.
Det er også merker etter møbler, bruk og oppheng, noe som må forventes ved normal bruk.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2016

Kommentar
Bygningen er tatt i bruk i 2018. Det er gitt rammetillatelse for oppføring av bygget i 2016, noe som sier at vurderingene vi gjør av bygningens installasjoer, fysikk og byggeregler er TEK 10 med endringer frem til august 2016.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har vinduer med aluminiumbekledning og tre-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har aluminiumbekledning på balkongdør. Dør til felles gang er brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue. Det er benyttet impregnert trevirke til dekke. Rekkverk av glass og metall.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Ved inspeksjon av innvendige overflater er det påvist flere skader.
Det er også merker etter møbler, bruk og oppheng, noe som må forventes ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater med skader og slitasje bør utbedres eller skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere forringelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje og redusert levetid på overflatene.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke med tilfarere.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Det er påvist lakkskade på endene av dørbladene.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det er benyttet baderoms modul som er bygget etter Sintef teknisk godkjenning TG 2183.

Gulvet består av armert betongplate som ligger i en stålramme. Gulvet har en vanntett foliemembran og keramiske fliser. Tetting rundt sluk er utført med slukmansjett av poliesterfilm med butylgummi under foliemembranen. Nedsenket gulv i nedslagsfelet for dusj. Fall mot sluk området utenfor dusj.

Vegger er basert på 1mm stålplater med 9mm gipsplater pålimt på utsiden og keramiske fliser på innsiden. Skjøtene er festet og innsiden dekket med Sika Proline. Forsterkninger er lagt inn i vegger for montering av sanitærutstyr.

Badet har fliser på veggene, plater i tak og fliser på gulvet. Badet har innredning med nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og toalett.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer



Oversikt bad



Oversikt bad

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekk i en flis under servanten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Flisen med sprekk bør byttes ut for å hindre videre skade og opprettholde et tilfredsstillende utseende.
Sprekker i fliser kan også føre til at fukt trenger inn i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre risiko for fuktskader over tid.

8. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 28 mm fra døren til sluken.

8. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse gjennom teknisk godkjenning.

8. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

8. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

8. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er ikke gjennomført hulltaging mot våtrommet på grunn av at dette er en prefabrikert baderomskabin med egen SINTEF Teknisk Godkjenning.
Hulltaking unnlates jmf. Forskrift til avhendingslova, § 2-2.Våtrom.

KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport



8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i skjulte konstruksjoner.
Konsekvensen av manglende tettemuffer er økt risiko for vannskader på omkringliggende bygningsdeler, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert vann til luft varme.
Sentralen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ovnen i gulvet på soverommet er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Ovnen bør tilkobles, for å unngå forvirring eller feil bruk.
Konsekvensen av frakoblet ovn er at rommet kan ha redusert oppvarmingsmulighet, noe som kan påvirke komfort og inneklima.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

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.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Røykvarslere, håndslokker og springelanlegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. etasje	49			49	8
0. etasje		5		5	
SUM	**49**	**5**			**8**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. etasje	Bad, gang, soverom, bod, stue/kjøkken		
0. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I medhold av pbl § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse og oppdaterte tegninger for plan 5-8, mottatt 28.8.18 godkjennes for Byparken prosjekt byggetrinn 1 (plan 5-8, bodrom i plan 0, rømningsveier og brannmannsheis) på gnr./bnr. 44/1230 i samsvar med innsendt søknad.
Ferdigattest:
Ferdigattest utstedes av kommunen etter anmodning og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført.
Ansvarsretten for de ansvarlige foretakene vedvarer frem til utstedelse av ferdigattest.
Kilde til dette er Byggesak DS - 256/18, Midlertidig brukstillatelse, 25.09.2018

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

Krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Anders Killie Solli	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	1230		0	1244 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ringveien 49

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
802/LUNDHAUGEN BORETTSLAG	821189322	802		Hofsøy Jorid Anna

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
31

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Finnsnes er en by og administrasjonssenteret i Senja kommune i Troms og Finnmark. Finnsnes er regionssenter for Midt-Troms. Stedet har bystatus fra 1. januar 2000, og ligger delvis vestvendt mot Gisundet og Finnsnesrenna, og delvis sørvendt mot Finnfjorden. Byen er forbundet med tettstedet Silsand på Senja-siden med den 1 147 meter lange Gisundbrua. Finnsnes tettsted har 4 917 innbyggere per 1. januar 2023, men når man snakker om byen regner man gjerne med tettstedet Silsand som har 1 592 innbyggere.

Finnsnes har hatt en kraftig vekst de siste årene og mangelen på sentrale tomter har ført til økt bygging av leiligheter og boligblokker de siste årene. Også nye næringsbygg har kommet til i løpet av de siste årene.

I tilknytning til kulturhuset ligger Senja rådhus. Finnsnes kirke er fra 1979. Byen har hatt helsesenter (nå Distriktmedisinsk Senter) siden 1980. Finnsnes har også studiesenter med høyskoletilbud.

Lokalavisen Folkebladet kommer ut på Finnsnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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 avsatt til kombinertbebyggelse og anleggsformål i reguleringsplan.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke utarbeidet egenerklæring av eier i forbindelse med dette oppdraget.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	
2	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 branntekniske 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.

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/YG1673

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stian Nytun	9578-5998-4-1123662	2026-06-16 16:05:12
Line Egilsdatter Hofsøy	9578-5998-4-3963474	2026-06-16 16:58:20

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
16. juni 2026

Oppdragsnummer
28-0048/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ringveien 49, 9300 FINNSNES

Meglerfirma
Nordvik Finnsnes

Selgere
Line Egilsdatter Hofsøy, Stian Nytun

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juni 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Jorid Anna Hofsøy

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: Sameie forsikring
Forsikret i: Innbo i Lo favør

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leilighet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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?

Ja

Beskriv: Ser at gulvet har noen skader fra sollys og noe maling som gjør farge forskjeller i gulvet. Dette skyldes bruk av gulv tepper.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap da vi selger via fullmakt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap til leiligheten

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjennskap .

---

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

Ja

Beskriv: Damen som eier leiligheten er blitt syk og kan desverre ikke oppgi noe info om leiligheten , vi som selger den har ingen informasjon om den . Eneste eg kan si er hva eg så når eg vasket den ut for salg .. 1 . Skuffen inni skap på soverommet er løs . Skinnen Gått ut av sporet sitt . 2. Vannlåsen på vasken på badet skulle kanskje hatt en ny pakning , så tendenser til en ørliten lekkasje når du bruker vasken . Bytt pakninger øverst på vasken og alt er ok igjen . 3. Do lokket er løst og må festes .

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 28-0048/26

Kvittering for levert ordre: 1215643

Oppdragsnummer: 28-0048/26
Matrikkel: 5530/44/1230/0/1
Adresse: Ringveien 49, 9300 FINNSNES
Ordre bestilt: 2026-06-22 08:09:07
Ordre ferdig: 2026-06-22 09:00:15

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Boliginforapport fra forretningsfører	1817,-
Total	1817,-

At Plan & Arkitektur AS
Postboks 1232

9262 TROMSØ

Siw Helene Solli

Deres ref.: Vår ref.: 17/755 - 20710/18 - GBNR 44/6 Dato: 25.09.2018

Midlertidig brukstillatelse - utbygging Byparken Finnsnes; byggetrinn 1, plan 5-8, del av plan 0, rømningsveier og brannmannsheis; Gnr 44 Bnr 6, m.fl.

Byggesak DS - 256/18, vedtaksdato: **26.09.18**
Svar på søknad etter plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 20 og 21.

Tiltakstype	*Utbygging Byparken, byggetrinn 1*
Eiendom, gnr./bnr.	*44/6, m.fl.*
Bygningsnummer	*300579344*
Ansvarlig søker	*At Plan & Arkitektur AS*
Tiltakshaver	*Bernh Lund Eiendom AS*

Saksgrunnlaget:

- Rammetillatelsen og dispensasjoner er gitt i sak DS-169/16, den 26.8.16.
- Endring av gitt rammetillatelse (endring av vilkår) er gitt i sak DS-199/16, den 22.9.16.
- Ny endring av gitt rammetillatelse (endring kjellerplan, 1. utbyggingstrinn) er gitt i sak DS-112/17, den 19.6.17.
- Tillatelse til masseuttak i aktuelt tiltaksområdet er gitt i arkiv sak 16/2064 (ny 17/4470), DS-246/16, DS-8/17, DS-188/17.
- IGT 1 riving eksisterende bygg er gitt i sak DS-31/17, den 19.2.17.
- IGT 2 grunnarbeid/fundament / plasstøpte vegger opp til bakkenivå, 1.utbyggingstrinn samt godkjenning av VAO-plan er gitt i sak DS-195/17, den 10.9.17.
- Søknad om IGT 3 bærekonstruksjon på/over bakkenivå, 1. utbyggingstrinn er mottatt den 18.10.17 og sist komplettert den 6.11.17.
- Pga. krav om godkjenning av helhetlig vei- og gatetunopparbeidelsesplan før IGT 3 kan behandles, ble søknaden lagt fram i utvalg for miljø og forvaltning i sak 114/17, den 17.11.17. UMF vedtok at rådmannen kan behandlet IGT 3, og at det skal knyttes vilkår til tillatelsen.
- IGT 3 bærekonstruksjon (høyblokk og mellombygget) er behandlet i sak DS-270/17, den 22.11.17.
- Søknad om endring av gitt rammetillatelse er mottatt den 23.11.17 og komplettert den 24.11.17. Søknaden inneholder en dispensasjonssøknad - dispensasjon fra plan nr. 43; oppføring av konstruksjon på grunnen (1. etasje) utenfor formålsgrensen KOMB 1 og innenfor regulert gatetun mot øst.

- Søknad om IGT 4 (resterende bygningsarbeider byggetrinn 1) er mottatt den 22.12.17. Utenomhusarbeid inngår ikke i IGT 4. Samtykke fra Arbeidstilsynet er mottatt den 19.2.18
- Endring av gitt rammetillatelse (byggetrinn 1) og IGT 4 er behandlet under ett og gitt i sak DS-41/18, den 1.3.18. I søknadstegningene vises endret byggetrinn 2 og 3, og i vedtaket er det gjort oppmerksom på at endringer i byggetrinn 2 og 3 ikke inngår i vedtak DS-41/18.
- De godkjente endringer omfatter parkering i kjeller vest for akse G, fasadelivet mot parkeringsareal sør for akse 8 rettes opp, næringsareal i plan 1 utvides, fasadeliv mot gatetun og under høyblokk justeres (dispensasjonsbetinget), det etableres lysgård i plan 1 vest for akse G og med ny fasade i akse G, fasader byggetrinn 1 er bearbeidet og endret, høyblokken senkes fra kote + 40 til kote + 37,5, samt noen endringer i utforming og høyde på mellombygg mot Kunnskapsparken.
- Ny dispensasjons- og endringssøknad er mottatt den 11.6.18, og bygningsmyndigheten avslå søknaden i vedtak DS-225/18, den 21.8.18.
- Søknad om igangsettingstillatelse (IGT 5) for riving av bygning nr. 191700074 er mottatt den 13.9.18, og komplettert den 17.9.18. IGT 5 er gitt i sak DS-251/18, den 25.9.18.
- Anmodning om midlertidig brukstillatelse, samt oppdaterte tegninger plan 5-8, oppdatert gjennomføringsplan, riggplan ift. det videre byggarbeid innenfor tiltaksområdet og ansvarserklæring UTF taktekke er mottatt 12.9.18. Søknaden ble komplettert den 19.9.18 med revidert riggplan og redegjørelse ang. ferdigstillelse gatetun.

Rettslig grunnlag:
Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven (pbl) med tilhørende forskrifter; byggeteknisk forskrift (TEK 10) og byggesaksforskrift (SAK 10). Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

VEDTAK:

I medhold av pbl § 21-10 gis midlertidig brukstillatelse og oppdaterte tegninger for plan 5-8, mottatt 28.8.18 godkjennes for Byparken prosjekt byggetrinn 1 (plan 5-8, bodrom i plan 0, rømningsveier og brannmannsheis) på gnr./bnr. 44/1230 i samsvar med innsendt søknad.

Omsøkt utkjøring fra Bernhard Lunds vei til varelevering avslås. Her henvises til tidligere behandlinger/vedtak i saken.

Tiltakshaver har ansvar for at sikkerhetsaspektene knyttet til bruk av boligene i plan 5-8 ivaretas på en forskriftsmessig måte i den videre anleggsfasen.

Ansvarlig søker har ved anmodning om midlertidig brukstillatelse sendt gjennomføringsplan hvor det framgår at de ansvarlige foretakene har angitt samsvarserklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl, er oppfylt.

I henhold til søkerens anmodning gjenstår følgende arbeider:

- *Balkonger er ikke montert til bygget tas i bruk, dører til balkong sikres mot åpning. Balkonger forventes ferdig montert 15.10.18.*
- *Komplettering og utstyrsmontasje av branndetektorer og ledelys vil pågå frem til igangsettelse av anlegg. Anlegget vil bli satt i drift den 17.09.18. Brannalarm- og nødlysanlegg vil være ferdigstilt til 19.09.18.*
- *Ventilasjon.*
- *Opparbeidelse uteområde (vest for boligblokken) og gatetun*
- *Endelig opparbeidelse P-anlegg*

Ferdigstillelse / søknad om ferdigattest (angitt av søkeren):

- *Det forventes å søke om midl. brukstillatelse for resten av bygget: hele plan 2 – 1.11.18; resten av plan 1, plan 3 og plan 4 – 10.12.18.*
- *Søknad om ferdigattest avhenger av oppfyllelse av rekkefølgekrav om reguleringsendring; se rammetillatelse DS-169/16, samt senere tillatelser og politiske vedtak.*
- *Søknad om midl. brukstillatelse for uteområde vest for boligblokken sendes innen 15.6.18.*
- *Søknad om midl. brukstillatelse for aktuell del av gatetun sendes innen 10.8.18.*

Bekreftelse på at gjenstående arbeid er utført skal sendes LK v/ faggruppe plan- og byggesak ved fristens utløp. **Dersom arbeidene ikke utføres innen fristen, vil det kunne bli utferdiget pålegg om retting med tilhørende tvangsmulkt**.

Behandlingsgebyr:
Gebyrregulativ er vedtatt av Lenvik kommunestyre i sak 162/15, den 17.12.15 med hjemmel i pbl § 33-1 og forurensningsloven § 52. Gebyr faktureres tiltakshaver, og faktura vil bli sendt som egen ekspedisjon.

Grunnlag gebyrberegning (eks. mva):

Behandlingsgebyr byggesak			
L 4	Midl. brukstillatelse		991,00
L 3	Behandling oppdaterte tegninger		1722,00
Totalbeløp fakturering i kr. *(eks. mva)*			**2713,00**

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:
Ferdigattest utstedes av kommunen etter anmodning og med dokumentasjon på at gjenstående arbeider er utført. Ansvarsretten for de ansvarlige foretakene vedvarer frem til utstedelse av ferdigattest.

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

Klageadgang:
Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf. forvaltningsloven § 28 ff. «Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak» er vedlagt som siste side i dette vedtaket.
Klageadgangen vil imidlertid være begrenset til det som ikke er avgjort i ramme- og igangsettingstillatelse og tillatelse til tiltak i ett trinn.

Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst refererer til arkiv sak 17/755
Saksbehandler for denne saken har telefonnr.: 77 87 11 90 og e-postadresse: sylvia.friedrich@lenvik.kommune.no

LK v/ faggruppe plan- og byggesak
Sylvia Friedrich – Fagleder plan- og byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Vedlegg:
Rev. riggplan, LK 26.9.18
Oppdaterte/godkjente plantegninger (plan 5-8)
Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi til:
Profio AS, Postboks 708, 9257 TROMSØ
Lenvik kommune v/ gebyr og matrikkel

Lenvik kommune

06 APR. 2016

VEDLEGG E-10



GODKJENT MED MERKNADER
SAK DS 169/16 DATO 26.08.16
LENVIK KOMMUNE
Utfra
Forandringer tillates ikke uten kommunens godkjenning

0 1 2 3 4 5 10 15 25

AT PLAN & ARKITEKTUR

N

Byparken Finnsnes

Bernhard Lund eiendom as

Bernhard Lundsvei 4

44/8, 44/142, 44/252, 44/251, 44/1196, 44/1131

Rammesøknad

Plan 8

A7-606

TP

EK, PS, TK

05-04-2016

1:200

A3

A20-09



E-7

Fasade sett fra Sør

Kunnskapsparken Eiendom as

Econor as

Detaljprosjekt

Byparken Finnsnes

Fasade sett fra Sør

A-40-102

Boligopplysninger:

Lundhaugen Borettslag		**Vår ref.:**	47/31
Ringveien 49		**Type:**	Tilknyttet borettslag
9300 FINNSNES		**Eiere:**	Jorid Hofsøy
Organisasjonsnr:	821 189 322	**Andelsnr:**	31

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **9 902**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 017
	Avdrag lån	61
	Renter IN-lån	4 587
	Avdrag IN-lån	604
	Renter lån	39
Tilleggsytelser:	TV og internett	594

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2026** **Tot. utg. i kr.:** **9 960**

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 017
	Avdrag lån	61
	Renter IN-lån	4 630
	Avdrag IN-lån	619
	Renter lån	39
Tilleggsytelser:	TV og internett	594

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 100 372	Gjeld siste årsoppg.:	1 104 447
Klient ajourf. lån:	44 497 395,99	Klient gj. s. årsoppg.:	39 496 277

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137194854, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 170
Saldo per 22.06.2026: 38 104 211
Andel av saldo: 1 091 395
Første termin/første avdrag: 20.03.2019 (siste termin 20.12.2068)
Flytende rente

Lånenummer: 16362961142, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 38
Saldo per 22.06.2026: 340 004
Andel av saldo: 8 977
Første termin/første avdrag: 20.03.2021 (siste termin 20.12.2035)
Flytende rente
Montering av energi-/vannmålere

Laget har avtale om individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Hans Christian Skollevoll
Adresse:	Ringvegen 49 Leilighet 829 B
Postnr/-sted:	9300 FINNSNES
Telefon:	Mob.: 99387771

Boligopplysninger:

Lundhaugen Borettslag
Ringveien 49
9300 FINNSNES

Vår ref.: 47/31
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Jorid Hofsøy

Organisasjonsnr: 821 189 322

4: Særskilte opplysninger

E-post: lundhaugenbrl@mittbonord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.06.2026

Utestående saldo: **9 902**

Felleskostnader:	9 902	Restanse:	9 902
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	1 104 447	Andre inntekter:	1 269
Annen formue:	33 009	Utgifter:	59 703		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 175 000
Andelsnr:	31	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2018
Gårds/bruksnr: 44/1230
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0802

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei	BRA	49.1
Parkeringstype:	Ikke oppgitt til forretningsfører ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Ansiennitetsregler: 1 - Intern forkjøpsrett for beboerne i Boret
2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøps
2 - Medlem i BONORD

Fasiliteter:

Individuell nedbetaling av fellesgjeld, fra 10.3.2019
Månedlige kapitalkostnader og avdrag avregnes og justeres hver 3. mnd ihht. renteendringer

Boligopplysninger:

Lundhaugen Borettslag
Ringveien 49
9300 FINNSNES

Vår ref.: 47/31
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Jorid Hofsøy

Organisasjonsnr: 821 189 322

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Forsikring : Borettslaget er forsikret via forsikringen til Lundhaugen sameie i Sparebank 1 Skadeforsikring, Polisenummer 19146803

VEDTEKTER

for Lundhaugen borettslag org. nr. 821 189 322

tilknyttet Boligbyggelaget Nord vedtatt på stiftelsesmøtet den 22.06.18.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Lundhaugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Lenvik kommune og har forretningskontor i Tromsø kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Nord som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål samt arbeidsgiver som skal leie ut bolig til egne ansatte kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter vedtektene pkt. 2-1 (3).

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal

gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7-3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
(1) Borettslaget skal tilby andelseierne individuell nedbetaling av fellesgjeld.

(2) Inngåelse av avtale om IN tilligger styret.

(3) Oppsigelse av avtale om IN skal vedtas av generalforsamlingen. Dersom avtale om IN stiller vilkår om bruk av en særskilt forretningsfører, må oppsigelse av avtale om forretningsførsel også vedtas av generalforsamlingen.

7-4 Parkering
Andelshaver gis rett (men ingen plikt) til leie av 1 parkeringsplass pr. leilighet. Leieforholdet etableres ved en skriftlig avtale direkte mellom den enkelte andelshaver og eier av parkeringsanlegget. Avtalen kan ikke sies opp av eier av parkeringsanlegget. Leien skal basere seg på en sammenlignbar markedspris på parkering i Finnsnes.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

24.03.2026 09:16:58 AR728912083

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Bernhard Lunds vei 6, 9300 FINNSNES		
Kommune:	SENJA		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
44	1280	0	0
Eier:	FINNSNES HAVN AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Vesentlig terrenginngrep
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Masseuttak for klargjøring av fremtidig hotellbygg

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det planlegges masseuttak i forbindelse med klargjøring for oppføring av et nytt hotell på eiendom gnr./bnr. 44/1280 i Senja kommune. Masseuttaket vil i hovedsak foregå innenfor denne eiendommen, som i reguleringsplanen er avsatt til kombinert bebyggelse (BKB2). Deler av området ligger også innenfor et bestemmelsesområde #1, hvor det er åpnet for sammenhengende utbygging under park. se vedlagte plankart for de ulike byggeområdene.

Det er tidligere gjennomført masseuttak i deler av området i forbindelse med bygging av parkeringshus og næringsbygg (som nå er under oppføring). Området for det planlagte masseuttaket er vist som skravert område i vedlagte situasjonsplan, og omfatter om lag 6 000 m³ med faste masser. Uttaket er avgrenset til ca. 3 meter utenfor ytterkant av planlagt hotellbygg. Steinmassene som tas ut vil bli mellomlagret, og deretter benyttet til utfylling i sjø innenfor et regulert område ved Katrinabukta.

Før og etter sprengningsarbeidene vil det bli gjennomført befaring av utvalgte nærliggende bygninger for å dokumentere tilstand. Under sprengning vil det også bli målt vibrasjoner for å sikre at omkringliggende bygg og konstruksjoner ikke tar skade.

Det vil bli gjennomført nødvendige tiltak for å redusere støv i anleggsperioden, i tråd med gjeldende krav.

24.03.2026 09:16:58 AR728912083

Arbeidene planlegges gjennomført i våren og sommeren 2026. Arbeidstid vil i hovedsak være innenfor gjeldende bestemmelser for støyende arbeid. Det må påregnes noe støy, vibrasjoner og økt anleggstrafikk i perioden.

For spørsmål til prosjektet kan Monica J. Lyngh kontaktes på telefon 99357999/e-post monica@profio.no .

24.03.2026 09:16:58 AR728912083

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Detaljregulering
Navn på plan:	Byparken Finnsnes Plan ID 202109

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	SENJA HOTELL EIENDOM AS
E-post:	oma@finnsnes.com
Telefon:	+4748016513

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	PROFIO AS
Organisasjonsnummer:	986385010
Telefon:	+4799357999
E-post:	monica@profio.no
Postadresse:	Postboks 708, 9257 TROMSØ

24.03.2026 09:16:58 AR728912083

Nabovarselet er signert av

MONICA JENSEN LYNGH på vegne av PROFIO AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

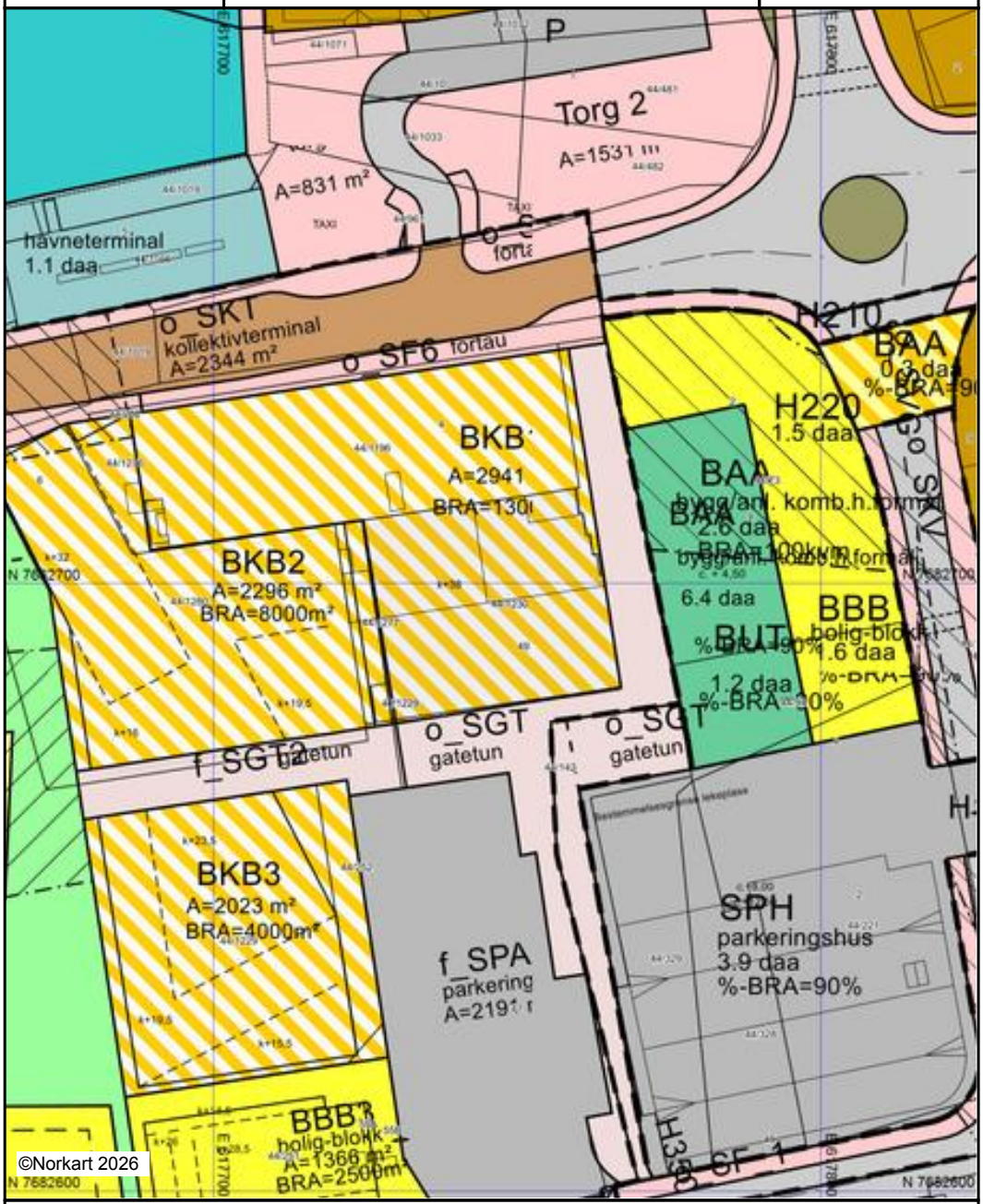
Senja kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 44/1230/0/1
Adresse: Ringveien 49
Dato: 12.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



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

Tegnforklaring

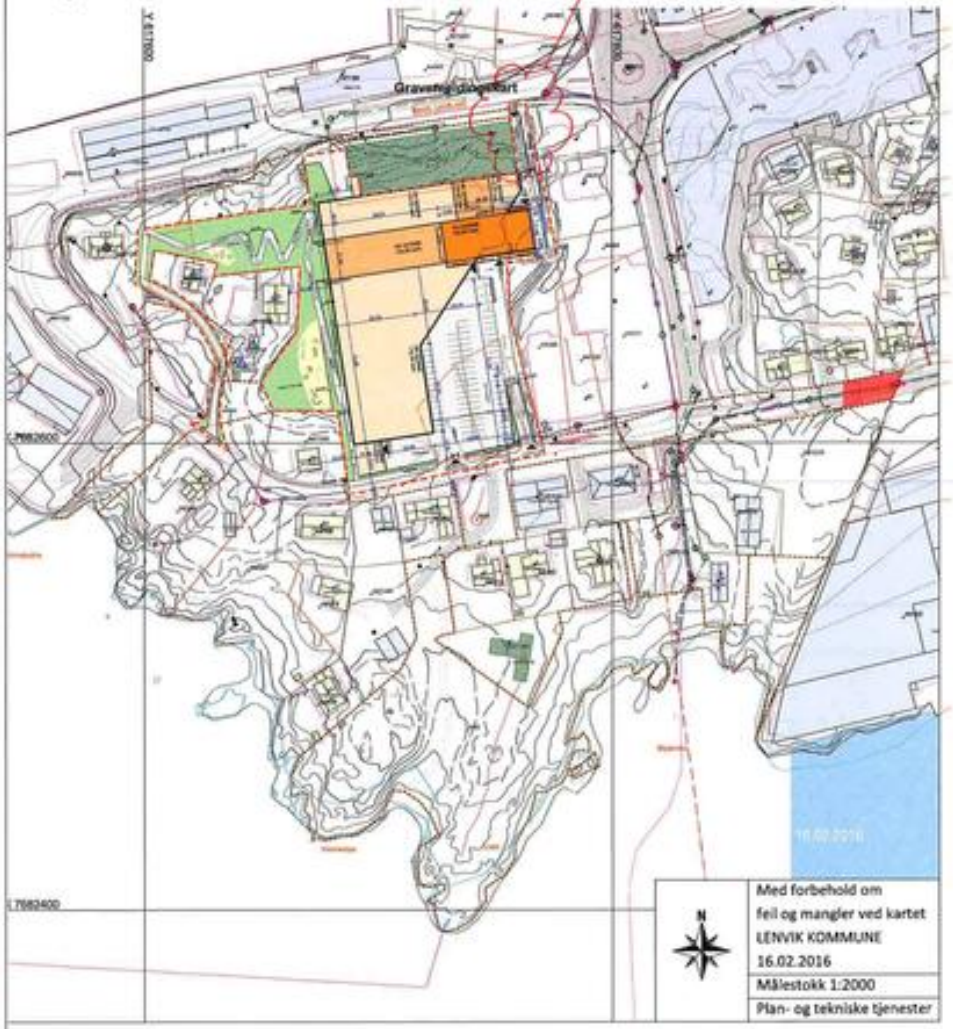


Lenvik kommune

Ikke behandlet i rammetillatelsen

Lenvik kommune
18 AUG. 2016

VEDLEGG D-1



Rørledningenes plassering er kun orienterende. Det tas forbehold om feil og mangler ved kartet.

Datum: EU89 - UTM sone 33

Kartblad: 1:2000

Gnr./ bnr.: 44/6, 44/142, 44/252, 44/251, 44/1196, 44/1131

Adresse: Bernard Lundsvei 4

Finnsnes, den 16.02.2016 Underskrift: Stempel:

Tegninsforklaring:
- Avgrensning tiltak
- Vei, P-plass
- Fortau, Stier
- Grøntområder, Lekeareal
- Lekeareal
- Bygg (mørkere=høyere)
- Inngang, Innkjørsel
- Siktlinje

GODKJENT M/MERKNADER
SAK DS 169/16 DEN 26.08.16
LENVIK KOMMUNE
Monica
BEM.
Forandringer tillates ikke uten kommunens godkjenning

Omfang av tiltaket:



AT PLAN & ARKITEKTUR

PRO: AT Plan & Arkitektur

SØK: AT Plan & Arkitektur

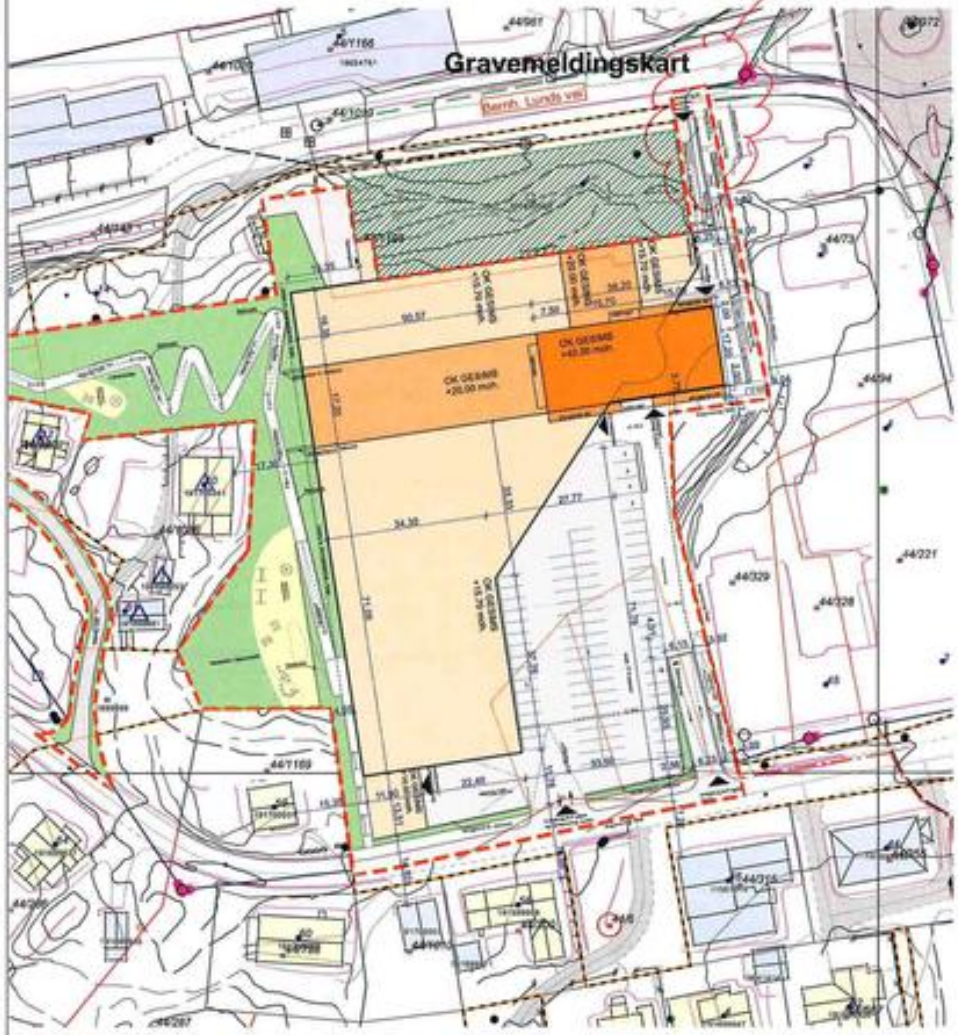
Byparken Finnsnes	Bernhard Lundsvei 4	44/6, 44/142, 44/252, 44/251, 44/1196, 44/1131	
	Rammesøknad		1:2000 A3
Bernhard Lund eiendom as	Situasjonsplan	A7-608	A10-01
	TH	EK, PS, TK	17-08-2016

Lenvik kommune

Ikke behandlet i rammetillatelsen

Lenvik kommune
18 AUG. 2016

VEDLEGG D-2



Rørledningenes plassering er kun orienterende. Det tas forbehold om feil og mangler ved kartet.

Datum: EU89 - UTM sone 33

Kartblad:

1:2000

Gnr./ bnr.: 44/8, 44/142, 44/252, 44/251, 44/1196, 44/1131

Adresse: Bernard Lundsvei 4

Finnsnes, den 16.02.2016 Underskrift: Stempel:

Tegnforklaring:
- Avgrensning tiltak
- Vei, P-plass
- Fortau, Stier
- Grøntområder, Lekeareal
- Lekeareal
- Bygg (mørkere=høyere)
- Inngang, innkjørsel
- Siktlinje

GODKJENT M/MERKNADER
SAK DS 169/16 DEN 26.08.16
LENVIK KOMMUNE
Marica Sø
BEM.
Forandringer tillates ikke uten kommunens godkjenning

AT PLAN& ARKITEKTUR

PRO: AT Plan & Arkitektur

SØK: AT Plan & Arkitektur

Byparken Finnsnes	Bernhard Lundsvei 4	44/8, 44/142, 44/252, 44/251, 44/1196, 44/1131	
	Flammeseksjon		1:1000 A3
Bernhard Lund eiendom as	Bruseparken	AT-606	A10-02
	TP	EK, PS, TK	17.08.2016


Lenvik kommune
18 AUG. 2016
VEDLEGG D-3
Ikke behandlet i rammetillatelsen
GODKJENT M/MERKNADER
SAKSNR 16/776 DEN 26.09.16
LENVIK KOMMUNE
BEM.
Endringer tillates ikke uten kommunens godkjenning
Utsnitt 1
Utsnitt 2
Kvartalslek / Nærlek
Byparken Finnsnes
Bernhard Lund eiendom as
PLAN& ARKITEKTUR

Skredrapport

Eiendom	5530 44/1230		
Utskriftsdato	12.05.2026	**Antall datasett**	5

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

1 Berørte datasett

- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Skredfaresoner
- Steinsprang - aktsomhetsområder

Snø- og steinskred - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.04.2022



Om datasettet

Tegnforklaring



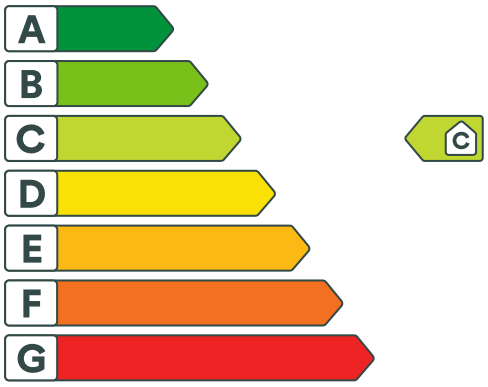
Aktsomhetsområdene for snø- og steinskred viser aktsomhetsområder samlet for de to skredtypene. Det er som regel snøskredfaren som er dimensjonerende for utstrekningen av aktsomhetsområdene, fordi det er snøskred som normalt har størst rekkevidde. Aktsomhetsområdene i disse kartene er identifisert ved å bruke helningskart for å finne terreng der skred kan utløses. Utløpsområdene er beregnet ved bruk av en empirisk basert modell utviklet av NGI. Dette arbeidet er gjort manuelt. Deretter er de aktuelle områdene befart og vurdert av skredsakkyndige, før grensa for aktsomhetsområdene er tegnet inn. Kartserien dekker deler av landet. Bare områder som kan nås fra vei er befart, derfor er det på hvert kartblad store områder som ikke er vurdert.Utstrekningen av aktsomhetsområdene på disse kartene er vanligvis mindre enn aktsomhetsområdene på de nasjonalt dekkende, automatisk genererte aktsomhetskartene for snøskred, fordi skredkyndighet ved befaringer og har gitt mulighet til å ta hensyn til lokale faktorer som begrenser skredutløp, slik som skog, terrengdetaljer og lignende. Aktsomhetsområdene omfatter ikke områder som kan være utsatt for sørpeskred.

enova

Energiattest



Adresse	
Ringveien 49, 9300 FINNSNES	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317742**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300579344**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **1230**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0802**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

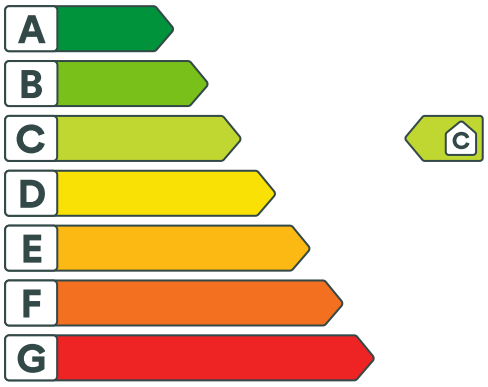
Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
180,16 kWh/m²	**8 828 kWh**

enova

Energiattest



Adresse	
Ringveien 49, 9300 FINNSNES	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317742**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300579344**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **1230**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0802**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
134,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

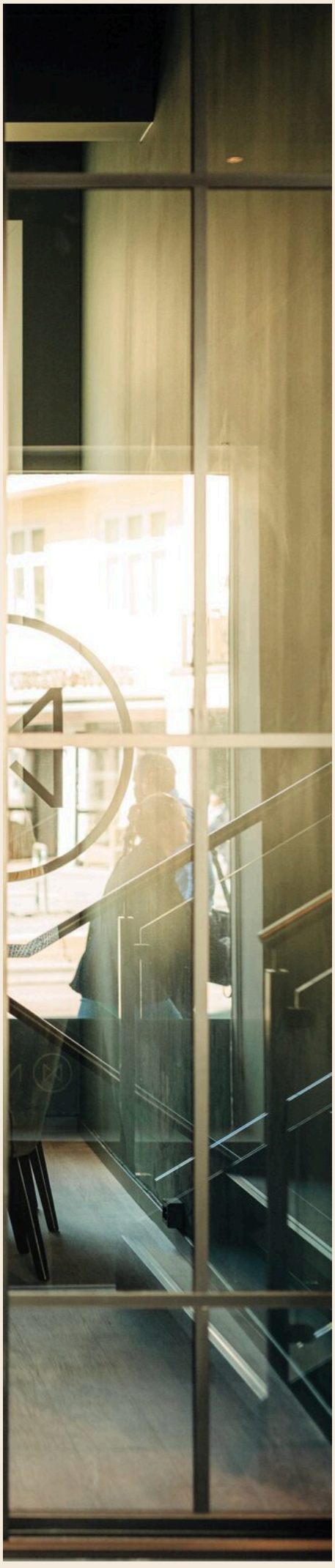
Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
180,16 kWh/m²	**8 828 kWh**

Velkommen til

Nordvik Finnsnes

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 28-0048/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ringveien 49 9300 FINNSNES
Matrikkel: Gnr 44, bnr 1230, snr 1 i Senja kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



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

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