Erling Nilssens vei 13B, 9300 FINNSNES



PROPR.NO

Selger
Morten Johnsen
91328999

Prisantydning
4 680 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 5530 Gnr. 44 Bnr. 135 Snr. 15

Attraktiv selveier midt i sentrum på Finnsneshaugen med balkong og parkering i garasjeanlegg.

PRISANTYDNING
kr 4 680 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 11 783 kr

TOTALPRIS
kr 4 691 783 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 175 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 19 668 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
81kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
12kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
3 486kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2005



Leilighet avmerket med pil.



Utsikt mot hagen.



Balkong med utsikt.



Balkong.



Lufte balkong i gang fellesareal.



Skisse planløsning.



Spisestue mot balkong.



Spisestue mot balkong.



Tv krok mot balkong.



Tv krok mot spisestue og kjøkken.



Spise stue.



Kjøkken.



Kjøkken mot stue.



Kjøkken.



Inngangsparti.



Mellomgang fellesareal.



Bad.



Ny servant og krane.



Hovedsoverom.



Hovedsoverom mot gang.



Soverom 2.



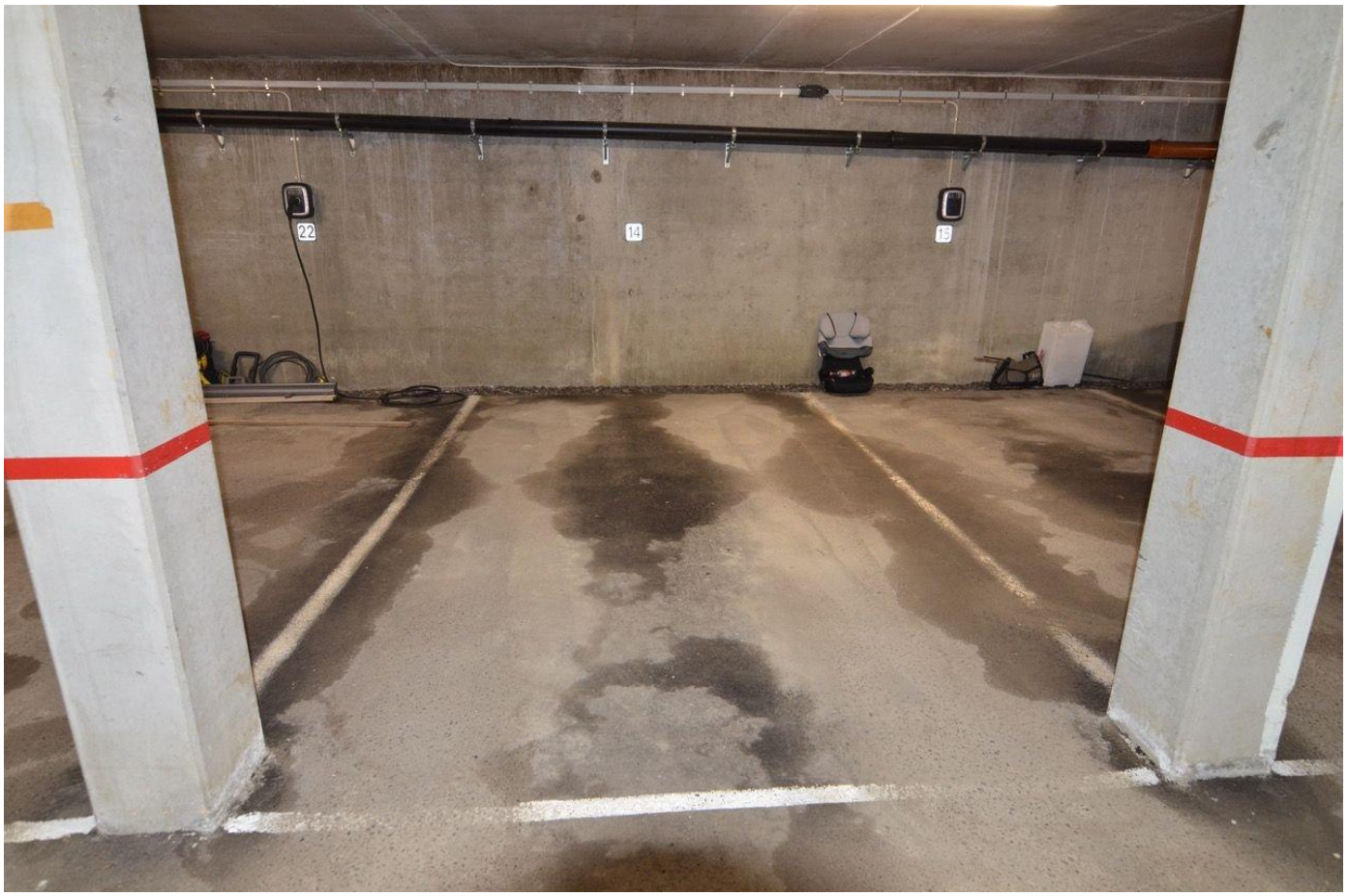
Soverom 2 mot gang.



Egen bod i garasjeanlegget.



Fellesbod i garasjeanlegget.



Egen parkeringsplass med kabel for montering av lader.



Gangvei til heis storgata med varmekabler i gangvei.



Inngang heis storgata med ringeapparat til alle leilighetene og varmekabler langs gangvei.



Gangvei fra heis mot torget med varmekabler.

Om boligen

Romslig og lys leilighet med attraktiv beliggenhet på Finnsnes haugen, Erling Nilssens vei 13 B. Finnsnes haugen er ett veldrevet og solid sameie. Boligen har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lysinnslipp kombinert med lyse farger både på vegger, tak og gulv. Bruttoareal er ca. 86 kvm. Fra stuen er det utgang til egen balkong på ca. 12 kvm. med utsikt mot solrik hage. Balkongen ligger i ett hjørne hvor det blir lunt og varmt på sommertid. I tillegg er det lufte balkong i samme etasje i mellomgang som er en del av fellesareal.
Leiligheten er fra 2005 og fremstår i dag som velholdt med tanke på alder. Det er lagt ny lys parkett i kjøkken, gang og stue. Det må påregnes litt oppussing avhengig hva kjøper ønsker. Det er ikke registrert noen punkter med TG3 i denne boligen

Boligen inneholder stor stue, 2 soverom, bad, ekstern bod, garasje og ligger i 2. etasje. Det er varmekabler på bad og i gang fremfor inngangsdør. Fiber er innlagt med koblingsboks i stuen. I garasjen har man egen parkeringsplass hvor det er enkelt og koble til Elbil lader. Sameiet har sprinkleranlegg i hver seksjon som er tilkoblet intern sirene.

I garasjen er det også en felles bod for hele sameiet. Det er varmekabler i nedkjøring til garasjen noe som gjør det enkelt å kjøre inn og ut på vinterstid. Vi har egne folk som rydder snø fremfor utvendige inngangsparti/trapper i tillegg blir vei og parkeringsplass ryddet ved snøfall. Det er heis i sameiet som går fra 3. etasje og ned til gatenivå (Storgata) vegg i vegg med Thon senter ca. 10 meter fra torget. Det er enkel innvendig adkomst til garasje og ekstern bod. Fra leiligheten og garasjen kan man gå innendørs til heis inngang. Det er elektronisk port åpner til alle ytterdører ut til bakkenivå, ytterdør kan åpnes etter behov med egen mobiltelefon når noen ringer på.

Beliggenhet

Boligen ligger tilbaketrukket på en høyde midt i sentrum med utsikt mot sør/sørvest hage og lekeplass. Området har en fin solgang i ett rolig strøk uten gjennomgangstrafikk og er skjermet fra støy og støv fra sentrums trafikken.
Beliggenheten gjør at man ikke er så avhengig av bil for å nå de fasiliteter man trenger i dagliglivet. Det er lett adkomst/gangavstand til ulike fasiliteter slik som dagligvarebutikker, post, apotek, kafeer barnehage, skoler, tur terreng samt andre servicetilbud. Det er få minutters gange til hurtigbåt/ hurtigruten og bussterminal.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Det er ikke innhentet formuesverdi da dette er en sekundær bolig for selger. Om du/dere ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privat visning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselger forsikring. Det tas forbehold om skrivefeil i annonsen.

Omkostninger

4 680 000 kr (Prisantydning)
11 783 kr (Andel av fellesgjeld)
---
4 691 783 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
117 270 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

129 860 kr (Omkostninger totalt)

---

4 821 643 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

6 725 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Erling Nilssens vei 13 B, 9300 FINNSNES SENJA kommune

gnr. 44, bnr. 135, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21718-1042 **PropCloud ref nr:** KZ3031

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

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

MTE AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

BMTF

MTE AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i Erling Nilssens vei 13 B på Finnsnes og utgjør en del av et seksjonert boligsameie. Boligen er oppført i 2005 og har et bruksareal (BRA) på 86 m², herav 81 m² internt areal. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod. Leiligheten fremstår med normal standard i forhold til alder og er jevnlig vedlikeholdt. Det er gjennomført enkelte moderniseringer i 2026, blant annet nytt parkettgulv i stue, kjøkken og gang, utskifting av lysarmaturer, termostater og heldekkende servant på baderomsinnredningen. Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk, og det er ikke registrert åpenbare ulovligheter ved boligen. Tilstandsrapporten avdekker enkelte forhold som bør følges opp, herunder lokale høydeforskjeller i etasjeskillet, alder på baderomskabin og varmtvannsbereder. For øvrig fremstår boligen som funksjonell med normalt vedlikeholdsnivå sett i forhold til byggeår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 2005. Vinduene fremstår som opprinnelige og har normal alder og utførelse i forhold til byggeåret. Ytterdørene består av malt hovedytterdør og balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, også disse fra 2005 og en del av den opprinnelige bygningsutførelsen. Fra stuen er det adkomst til veranda i trekonstruksjon, oppført samtidig med bygget i 2005.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkettgulv som ifølge eier ble lagt nytt i 2026. Veggene har hovedsakelig tapet som overflate, mens himlingene består av malte glatte flater fra byggeåret 2005. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført som trebjelkelag og fremstår som opprinnelige fra oppføringstidspunktet. Det er opplyst at det er gjennomført radonmålinger med resultater under gjeldende grenseverdier, og det foreligger dokumentasjon på tilfredsstillende måleresultater. Innvendige dører består i hovedsak av malte fyllingsdører, supplert med profilerte dører i enkelte rom, tilpasset boligens planløsning og bruk.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret 2005 og er oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon som fakturaer, kontrollerklæringer eller annen dokumentasjon knyttet til utførelsen. Badet er utført som et prefabrikkert våtrom/baderomskabin med integrert membran og tettesjikt som en del av konstruksjonen.

Veggene har flislagte overflater, mens himlingen består av malt tak. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk på 1:100, og opplyst høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel på 25 mm. Overflater og gulvkonstruksjon fremstår som opprinnelige fra oppføringstidspunktet.

Våtrommet er utstyrt med plastsluk fra byggeåret 2005. Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen skjer via avtrekksventilasjon installert ved oppføring av boligen.

Det er foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtrommet som en del av tilstandskontrollen. Det ble ikke registrert utslag på fukt i kontrollpunktet. Undersøkelsen er begrenset til det målte området, og eventuelle skjulte avvik i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra byggeåret 2005. Innredningen er utstyrt med laminat benkeplate og oppvaskkum i stål, og fremstår med materialvalg og utforming som er typiske for oppføringstidspunktet. Kjøkkenet fremstår funksjonelt med normal standard sett i forhold til alder.

Ventilasjon på kjøkkenet ivaretas av kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri. Løsningen er fra byggeåret 2005, og det ble ikke registrert særskilte merknader til avtrekksfunksjonen ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens innvendige vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system fra byggeåret 2005. Rørskap ble kontrollert ved befaringen, men det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon eller opplysninger om anlegget. Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør og fremstår som opprinnelige fra oppføringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon basert på oppdrift og luftutskiftning gjennom ventiler og bygningens åpninger. Systemet er fra byggeåret 2005 og er en tradisjonell ventilasjonsløsning for boliger fra perioden.

Varmtvannsforsyningen ivaretas av en ca. 120 liters benkebereder installert i 2005. Berederen fremstår som en del av den opprinnelige installasjonen.

Det elektriske anlegget er installert i 2005 og omfattes av krav til samsvarserklæring for arbeider utført etter 1. januar 1999. Det er opplyst at det har vært gjennomført el-tilsyn i løpet av de siste fem årene.

Når det gjelder brannsikkerhet er boligen utstyrt med skumapparat og optiske røykvarslere, som bidrar til grunnleggende brannforebyggende sikring av leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

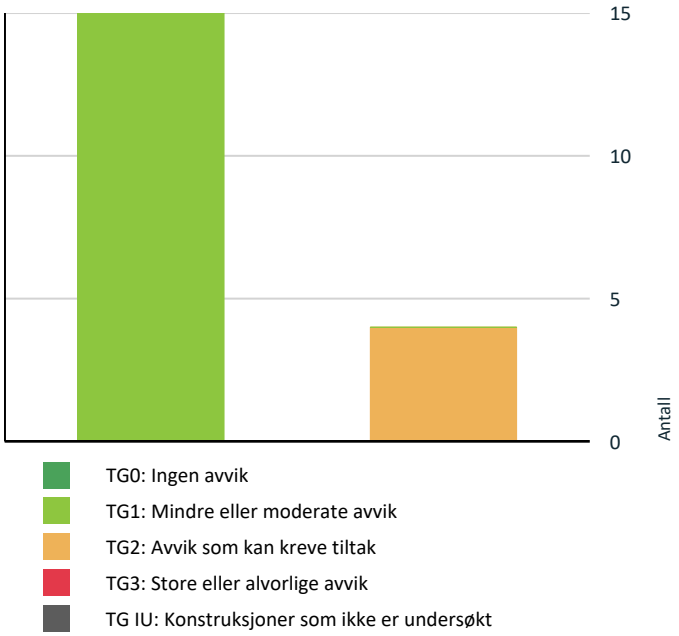
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Utskifting av servant med ny kran og avløp til baderomsinnredning
2026	Modernisering	Utskifting av termostater til panelovn
2026	Modernisering	Utskifting av lysarmaturer
2026	Modernisering	Nytt gulv av parkett på kjøkken, stue og gang

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005. Vinduene fremstår som den opprinnelige utførelsen fra byggeåret.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er fra byggeåret 2005 og fremstår som den opprinnelige utførelsen for boligen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Verandaen er oppført i 2005 og fremstår som en del av den opprinnelige utførelsen fra byggeåret.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkettgulv ble opplyst lagt i 2026 etter informasjon fra eier.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet som overflate, mens himlingene har malte glatte flater. Overflatene er fra byggeåret 2005 og fremstår som en del av den opprinnelige utførelsen.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner består av trebjelkelag fra byggeåret 2005. Konstruksjonen fremstår som den opprinnelige utførelsen for boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Det er opplyst at det er utført radonmålinger, og at målte verdier var under gjeldende grenseverdier. Det foreligger dermed dokumentasjon på utførte målinger med tilfredsstillende måleresultater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører og profilerte dører. Dørene fremstår i ulike utførelser tilpasset boligens rominndeling og bruk. Det ble registrert malte fyllingsdører som hovedtype, supplert med profilerte dører i enkelte rom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Leiligheten er oppført i 2005 og omfattes av tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer, kontrollerklæringer eller annen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene i våtrommet har flislagt overflate, mens himlingen består av malt innvendig tak. Overflatene er fra byggeåret 2005 og fremstår som en del av den opprinnelige utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på 1:100, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er opplyst til 25 mm. Gulvkonstruksjonen er fra byggeåret 2005 og fremstår som den opprinnelige utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Badet er utført som prefabrikkert våtrom/baderomskabin med teknisk godkjenning. Løsningen er en fabrikkprodusert våtromsenhet hvor membran og tettesjikt inngår som en del av konstruksjonen. Badet er fra 2005. Det foreligger ingen ytterligere opplysninger registrert om utførelse eller dokumentasjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Prefabrikkerte våtrom / Baderomskabin er eldre enn 20 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Ved reparasjoner er det risiko for skader som kan gi forkortet funksjonstid.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk er registrert i våtrommet. Sluket er opplyst å være fra byggeåret 2005.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet er utstyrt med toalett og dusjkabinett. Innredning og sanitærutstyr er fra 2005.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekksventilasjon. Ventilasjonsløsningen er opplyst å være fra 2005.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt måling i tilstøtende vegg mot våtrom som del av tilstandskontrollen. Undersøkelsen er begrenset til det kontrollerte punktet, og gir ikke grunnlag for full vurdering av hele konstruksjonen. Risiko for skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Ingen utslag på fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra byggeår 2005. Innredningen har laminat benkeplate og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet fremstår med moderne uttrykk og materialvalg som er typiske for oppføringstidspunktet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri. Løsningen er fra byggeåret 2005. Det ble ikke registrert andre opplysninger knyttet til avtrekksløsningen på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast rør-i-rør-system fra byggeåret 2005. Rørskap ble besiktiget i forbindelse med befaringen. Det foreligger ingen ytterligere opplysninger eller dokumentasjon utover dette.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør (svarte eller hvite rør). Røropplegget er fra byggeåret 2005. Det foreligger ingen ytterligere opplysninger eller dokumentasjon utover dette.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift og termiske luftbevegelser. Luftutskiftningen skjer gjennom naturlig avtrekk og ventilasjon via bygningens åpninger og ventiler. Ventilasjonsløsningen er av typen naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannstank (benkebereder) installert i 2005.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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 opplyses at det har vært gjennomført el-tilsyn i løpet av de siste fem årene. Det elektriske anlegget er installert i 2005, og anlegget er opplyst å være montert etter 1. januar 1999. Dette innebærer at anlegget omfattes av krav til samsvarserklæring for arbeider utført etter denne datoen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med skumapparat (A/B) og optiske røykvarslere som en del av de branntekniske forholdene.

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

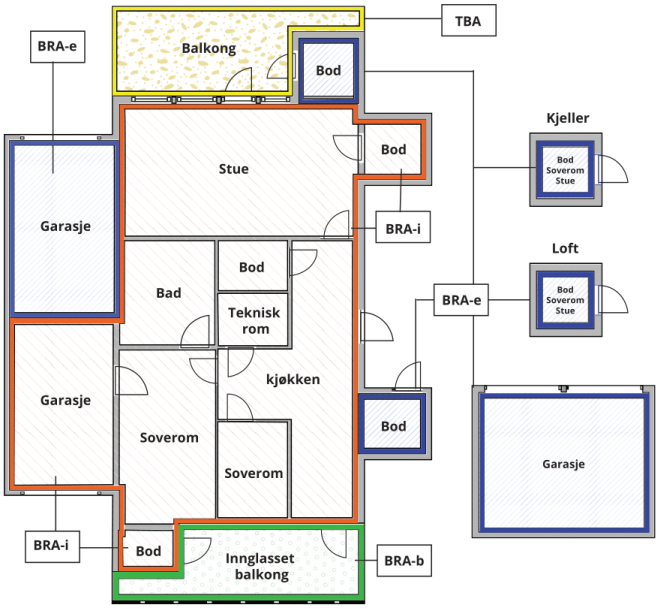
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	81	5		86	12
SUM	**81**	**5**			**12**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre moderniseringer i form av utskifting gulv, lysarmatur, benkeplate baderomsinnredning og termostater til panelovner.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved eiendommen basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger. Vurderingen er gjort uten gjennomgang av fullstendig byggesaksdokumentasjon, og eventuelle forhold som ikke er synlige eller opplyst kan ikke utelukkes.

MTE AS
Storveien 73
9310 SØRREISA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Raymond Meier	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	135		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Erling Nilssens vei 13 B

Hjemmelshaver
Johnsen Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Finnsnes, med tilknytning til sentrumsområdet. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og tilhørende infrastruktur. Terrenget i området fremstår som svakt skrånende mot Sør.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei (Erling Nilssens vei).

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med planidentifikasjon 341, «Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes)», vedtatt 17.12.2015. Arealformålet for eiendommen er boligbebyggelse (felt DB7).

Om tomten

Gnr. 44 bnr. 135 er seksjonert eiendom med 27 opprettede seksjoner. Det fremkommer ingen registrerte hjemmelsdokumenter eller heftelser på hovedenheten i tilgjengelig grunnboksutskrift. Eventuelle servitutter kan være registrert på avgivereiendom eller seksjonene og er ikke kontrollert nærmere.

Tinglyste/andre forhold

Tomten inngår i et seksjonert boligsameie. Av kartgrunnlaget fremstår tomten som opparbeidet med bebyggelse, interne adkomstarealer og felles uteareal er. Terrenget fremstår svakt skrånende. Nærmere opplysninger om tomteopparbeidelse og eksklusive utearealer er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring EL	06.07.2026		Gjennomgått		Nei
EL Tilsynet	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Radonrapport	10.02.2018		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	Tilstandsrapporten for boligen er nå ferdigstilt. Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende standarder og metodikk for tilstandsvurdering, og omfatter en gjennomgang av tilgjengelige og relevante bygningsdeler basert på visuell inspeksjon, målinger og øvrig dokumentasjon som var tilgjengelig på befaringstidspunktet.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Radonor
Måling | Rådgivning | Forebygging
Postboks 2, 2712 Brandbu | www.radon.no

10.02.2018

Eierseksjonssameiet Finnsneshaugen
c/o Hilde Haug
Erling Nilssens vei 13 B
9300 Finnsnes

RAPPORT FRA MÅLING AV RADON

Oppdragsgiver:	Som angitt øverst
Måleadresse:	Som angitt øverst
Ansvarlig for målerapport:	Odd Magne Solheim

Målingen er utført med sporfilm Radtrak²®, som er av typen CR-39 i lukket diffusjonskammer. Laboratorieanalysen ble utført ved Radonova Laboratories AB som er akkreditert etter ISO/IEC 17025. Beregningene er basert på oppgitt måleperiode og at måleveiledning er fulgt. Måleverdier lavere enn 20 Bq/m³ er ikke oppgitt.

Målested	Sporfilm	Måleperiode	Målt verdi	Beregnet årsmiddel
Leil. A4, May-Sissel Ottarsen, 1.et	9989427	30.10.17 - 15.01.18	< 20	**< 20 Bq/m³**
Leil. A10, Bjørg Kristoffersen, 1.et	2444768	30.10.17 - 15.01.18	< 20	**< 20 Bq/m³**
Fellesbod, kjeller	2232627	30.10.17 - 15.01.18	43 +/- 10	**30 Bq/m³**
Bod nr. 13, Hilde Haug, kjeller	1582295	30.10.17 - 15.01.18	68 +/- 13	**50 Bq/m³**

Kommentar til målingene
Det er ikke årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense.

Tiltaksgrenser
Anbefalingene fra Statens strålevern kan oppsummeres slik:

Lavere enn 100 Bq/m³	Enkle tiltak gjennomføres hvis reduksjon kan forventes.
Høyere enn 100 Bq/m³ og lavere enn 200 Bq/m³	Tiltak gjennomføres til verdien er så lav som praktisk mulig.
Høyere enn 200 Bq/m³	Tiltak gjennomføres, eventuelt i flere omganger til verdien er så lav som praktisk mulig og maksimalt 200 Bq/m³.

For ytterligere informasjon, henviser vi til Statens strålevern: www.stralevernet.no – 67 16 25 00

Lover og forskrifter

- I henhold til byggeforskrifter skal radonkonsentrasjonen i bygninger som er oppført eller rehabilitert i henhold til Plan- og bygningsloven ikke overstige 200 Bq/m³.
- I Strålevernsforskriften er det fastslått at det i skoler, barnehager og utleieboliger skal gjøres tiltak ved verdier høyere enn 100 Bq/m³. Etter tiltak kan verdier inntil 200 Bq/m³ aksepteres.
- Arbeidstilsynet har fastslått at norske arbeidsplassers bygnings- og utstyrsmessige forhold skal ha radonkonsentrasjoner som sikrer et fullt forsvarlig arbeidsmiljø, ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø og sikkerhet. For å vurdere om arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig kan arbeidsgiver benytte anbefalte radonnivåer for bygninger gitt av Statens strålevern.

Alle krav og anbefalinger gjelder årsmiddelverdi i oppholdsrom.

Henvisninger

- Strålevernets nye anbefalinger for radon i Norge 25:09
- SINTEF Byggforsk Byggforskserien 520.706 "Sikring mot radon ved nybygging" (desember 2011)
- SINTEF Byggforsk Byggforskserien 701.706 "Tiltak mot radon i eksisterende bygninger" (mai 2011)
- Statens strålevern "Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager" 2015
- Statens strålevern Stråleverninfo 2:2011 "Radon i utleieboliger – strengere regelverk"
- Statens strålevern "Måleprosedyre for radon i boliger" 2013
- Arbeidstilsynet "Veiledning om stråling fra radon på arbeidsplassen" bestillingsnr. 605

Anbefalte tiltak

Eksempler på enkle ventilasjonstiltak:

- Åpning og rengjøring av ventiler/ luker
- Montering av nye ventiler/ luker i yttervegger og krypkjeller
- Montering av vifte i krypkjeller

Eksempler på enkle tettetiltak:

- Elastisk fugemasse rundt rør og kabler gjennom gulv eller grunnmur
- Tetting av innvendige sprekker eller skader i gulv og grunnmur
- Overflatetetting av Leca eller andre luftgjennomtrengelige vegger mot terreng

Øvrige tiltak: Punktene ovenfor er eksempler på enkle tiltak som mange huseiere kan utføre selv. Det fins også andre tiltak som ikke krever spesialkompetanse. Det kan imidlertid være nyttig å få gjennomført en befaring av en rådgiver som kan lete etter luftlekkasjer og foreta en helhetsvurdering av huset og hvilke tiltak som kan gjennomføres.

Hvis du selv finner muligheter for å gjøre enkle tiltak, anbefaler vi å ta en ny måling med sporfilmer. Ofte kan det da være nyttig å måle i flere rom for lettere å identifisere hvor det lekker inn.

Ekvaly

JOHNSEN MORTEN
NYGÅRDSPLATÅET 40 A

9300 FINNSNES

Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Pb.1410 8002 Bodø
8002 BODØ

Tlf. 90841300

Tilstede på kontroll:	**Saksbehandler:**	**Vår ref.:**	**Dato:**
Kjell Ivar Østgård	Espen Bø	204606	06.02.2025

Vedlagt kopi av Tilsynsrapport fra utført tilsyn.

Med hilsen

Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Espen Bø
Elsikkerhetsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent - sendes uten signatur

Ekvaly

KOPI

Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Pb.1410 8002 Bodø
8002 BODØ

Tlf. 90841300

ØSTGÅRD KJELL IVAR
ERLING NILSSENS VEI 13 B

9300 FINNSNES

Tilstede på kontroll:	Saksbehandler:	Vår ref.:	Dato:
Kjell Ivar Østgård	Espen Bø	204606	06.02.2025

Tilsynsrapport fra utført tilsyn

Med hjemmel i Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven har overordnet myndighet pålagt ARVA AS AVD TOMASJORD gjennom Det Lokale Eltilsyn å føre tilsyn med tilknytta anlegg innenfor nettselskapets forsyningsområde.

Personell fra Ekvaly Elsikkerhet AS. Jernbaneveien 85 har utført det pålagte tilsynet.

Det ble ved kontroll av Deres elektriske anlegg i Leilighet anleggsnr. 2010180130-15, anleggsadresse Erling Nilssens vei 13 F, 9300 FINNSNES, utført den 06.02.2025 ikke funnet avvik som krever videre oppfølging og saken avsluttes.

Gå til vår hjemmeside for utfyllende informasjon om DLE (Det lokale Eltilsyn) og kontroll. Der finner du mange gode råd og tips.

Vår saksbehandler kan kontaktes på mobil 934 88 315 evt. pr. e-post til Espen.bo@ekvaly.no.

Med hilsen
Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Espen Bø
Elsikkerhetsingeniør

Kopi til: JOHNSEN MORTEN

Dokumentet er elektronisk godkjent - sendes uten signatur

Autorisert elektroinstallatør
Gundersen Elektro
Postboks 380, 9305 Finnsnes
Tlf: 77 84 20 66
Mob: 970 80 836
Epost: post@gundersenelektro.no

Samsvarserklæring Dokumentasjon Sluttkontroll

Ordre nr:				Ferdig dato:	06.07.2026
Anlegg:	Leilighet H20204	Kunde:	Morten Johnsen		
Måle nr:		Adresse:	Erling Nilssensvei 13 B, leilighet H0204		
Melding DLE/nettleier		Postnr:		Sted:	

Ny installasjon		Utvidelse		Utbedring av anlegg	x	Midl. installasjon		Omlegging		Reperasjon	
Spenning V	400	Ford. Syst:	IT	TT	TN x						

Data fra netteleier/målt/vurdert = ik maks.....kA. min.....kA

Nye kurser: Når ik maks.> 10kA (6kA v/400) eller ik min. <0.8kA., eller kurslengden overstiger 40m for B-automater og 20m for C-automater, må beregning foretas.

Montøren angir data for: A) lengste kurs med største vern. B) lengste kurs med minste vern

	Sikr.: type/størrelse	Kabel: type/dim	Forlegn. Måte/lengde	Kontrollert
A				
B				

Utskifting av Taklys på 2 stk soverom, 1stk Gang og 1stk Bad. Utskifting av belysning over speil på Bad.
Kunde hadde all belysning selv.

Montert og kontrollert:					
Inntak/fordeling		Installasjon		Måling + dokumentasjon	
Inntakskabel type:		Hoved og utjevningsjord		Overgangsmotstand i Ohm:	
Kortslutningsvern type:		Kabelforlegning		Isolasjonsmotstand i M.Ohm:	
Overbelastningsvern type:		Stikkontakter		Jordleders kontinuitet	
Jordfeilvarsler		Lampepunkter	Ok	Bruksanvisninger levert	
Jordfeilbryter		Varmeovner		Tegninger korrigert	
Kursfortegnelse mont./korr		Varmekabler/strålevarme		Test jordfeibryter	
Målerskjøfe brutt		Utstyr og materiell Iht FEU		El. Utstyr funksjonsprøvet	
Alt ettertrukket		Fjernet avfall			
Ryddet					

Undertegnede erklærer at leveransen er prosjektert, utført og kontrollert i henhold tik sikkerhetskravene i forskriftenes kap. V (FEL)

Sted/dato	Montør/saksbehandler	Underskrift
06.07.2026 FINNSNES	REMY GUNDERSEN	Remy Gundersen

Ifølge forskriftene for Elektriske Lavspenningsanlegg paragraf 12 skal ansvarlig for utbedring eller utførelse av elektrisk anlegg utstede en erklæring om samsvar med sikkerhetskravene, samt annen nødvendig dokumentasjon.

Paragraf 13 i forskriftene for Elektriske Lavspenningsanlegg, sier at eier av det elektriske anlegget til enhver tid skal oppbevare erklæringen om samsvar. Denne erklæringen skal oppbevares i hele anleggets levetid.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Bestiller
00288940	24.06.2026	Morten Johnsen

Om bekreftet grunnboksutskrift

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type utskrift
5530	44	135	0	15	Aktiv grunnboksutskrift

En utskrift av den aktive grunnboken viser hva som er registrert på eiendommen eller borettslagsandelen på tidspunktet for utskriften.

En utskrift av den historiske grunnboken viser hva som tidligere har vært registrert på eiendommen eller borettslagsandelen.

Grunnbøkene for fast eiendom ble tidligere ført på papir. Ved overgangen til elektronisk grunnbok var det ikke alle opplysningene som ble overført. Dette gjelder blant annet opplysninger om dokumenter som bare ble antatt å ha historisk betydning og enkelte opplysninger som gjelder en eiendoms grenser og areal. Hvis dere ønsker informasjon om slike opplysninger, må dere bestille en utskrift av den manuelle grunnboken for eiendommen fra Arkivverket.

For å se innholdet i et tinglyst dokument, kan dere bestille en kopi av dokumentet fra Kartverket. Dette gjelder både dokumenter som er registrert i den aktive grunnboken, historisk grunnbok og manuell grunnbok. Dokumenter som er tinglyst før ca. 1951 er tilgjengelige i Digitalarkivet, som er en tjeneste fra Arkivverket.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/979601-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
22.10.2015 VEDERLAG: NOK 2 200 000
JOHNSEN MORTEN
F.NR: 291163

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1949/400227-1/80 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
19.02.1949 Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:5530 GNR:44 BNR:135
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/401558-1/80 **ERKLÆRING/AVTALE**
28.10.1949 Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: KNR:5530 GNR:44 BNR:135
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/6788-1/80 **ERKLÆRING/AVTALE**
27.12.2005 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:44 BNR:81
Bestemmelser om bruk av heis
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/82523-1/200 **PANTEDOKUMENT**
21.01.2021 08.28 BELØP: NOK 2 370 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN NARVIK
ORG.NR: 937 903 979
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2005/3054-1/80 **SEKSJONERING**
21.06.2005 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 15
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 80/2019

2020/496407-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1931 GNR:44 BNR:135 SNR:15

2024/840285-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:5421 GNR:44 BNR:135 SNR:15

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Egenerklæring

Erling Nilssens vei 13B, 9300 FINNSNES

26 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Erling Nilssens vei 13B	Erling Nilssens vei 13B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Grunnboken er skrevet ut 22 oktober 2015. Da ble boligen overtatt.

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Johnsen, Morten

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært en liten lekkasje fra servant og ned i underskap. Servant, avløp og Krane etter byttet. Skaden vises på hylle i underskap.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert servant, Krane og nytt avløp.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finnsnes Rør og Elektro.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vinduer og verandadør er malt denne sommeren.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det kan bli kondens i garasjen når temperaturen går under 10 - 20 minus. Garasjen har automatisk avtrekk slik at det tørker opp når temperaturen stiger.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2026

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Spyling sluk renne utenfor garasje. Kommen er beregnet til overflatevann/smelte vann.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Artic Vvs AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet led lys i tak på soverommene, bad og gang. I tillegg er det montert opp fast kobling til varmtvannsbereder.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gundersen Elektro.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært lekkasje på kjøkken og bad. Benke skap på bad er litt skadet, ikke reparert. Lekkasjen er rettet opp. Parkett på kjøkken, gang og stue er skiftet ut pga. vannskade fra rør til Krane i oppvask komme på kjøkken.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet ut Krane og avløp på bad. Byttet ut Krane på kjøkkenvask.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finnsnes Rør og Elektro.

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en liten høydeforskjell på stue gulvet, har ikke gjort noe med det siden fagfolk monterte på ny parkett og de mente at dette skulle bli bra.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Utvendig panel mot vest nærmest parkering Thon senter (nabo fløyen) er byttet ut i 2025 da dette var slitt pga. vestaværet står rett på disse veggene. Det vil bli byttet 2 vegger til i løpet av høsten 2026.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Takterrasse i en av leilighetene (nabo fløyen)er det funnet råte. Disse tak terrassene har seksjonseier vedlikeholds ansvar for, dette står nedfelt i vedtektene. Det har også vært råte i en av altanene i en annen del av byggingene. Det skal byttes 2 korte utvendige panelbord (nederste bordene nærmest veranda dekke. i undertegnede sin leilighet. Dette blir gjort i høst.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Den ble utført 30/10 2017 - 15/1 2018. Det ble målt på 2 boder i kjeller og to leiligheter i 1. etasje. Det er ikke årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense. Målt verdi større enn 20 Bg/M3 i leilighet. 43 +/- 10 bod kjeller. Og 68 +/- 13 i privat bod kjeller.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Pr. dags dato har sameiet har en 10 års vedlikeholdsplan. Denne forholder styret seg til og skulle det oppstå noe uforutsett så kan man forskyve annet vedlikehold frem i tid. FELLESKOSTNADENE INDEKSREGULERES HVER 1. JANUAR ETTER KPI INDEKS SEPTEMBER ÅRET FØR. Slik har det vært de 6-7 siste årene.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

I tillegg til ovennevnte informasjon er det noen momenter som ikke er i egenerklæringen
Liten skade på hylle i baderoms innredning. Litt gulv knirk ved vegg stue mot bad. Det kan komme støy ovenfra (tak og terrasser) når det for eksempel ryddes snø eller annet arbeid på ovennevnte plasser. Utvendig markise er slitt, men kan brukes.
Snørydding av balkong er hver enkelt sameiers ansvar. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørydding skal dekkes av sameier.
Når det gjelder vedlikehold av fellesarealer så har sameiet en løpende 10 års vedlikeholds plan. Denne planen følger styret, og den kan endres etter hvert som tiden går. Hvis noe ekstraordinært skulle skje så kan man forskyve noe av (mindre viktig) vedlikeholdet ut i tid.
Noe utvendig panel (fellesareal) mot vest er byttet ut i 2025. Høsten 2026 skal det byttes ut deler av utvendig panel (fellesareal) mot sørvest tilhørende inngang E, det er de veggene som har været rett mot på vinterstid.
Leilighets nummer står ikke overens med nr. på ringeapparat og parkerings plass. Det står leilighet nr. 14 på ringeapparat og parkeringsplass, men seksjonen har nr. 15. Slik har det vært fra bygget var nytt, og det vil ikke bli forandret på.
Sameiet har også ett eget HMS skjema som skal fylles ut av hver seksjonseier en gang pr. år. Dette går på eget og sameiet sikkerhet.
Følgende er byttet ut.
Elektroniske termostater til panelovner.
Tak lys i gang, bad, og soverom.
Parkett i stue, kjøkken og gang.
Nye brann/røykvarslere.
Kran og avløp bad, ny kran og gjennomgang av eksisterende avløp kjøkken.
Selger ber kjøper å gå grundig gjennom tilstandsrapport, egenerklæring, vedtekter og husregler. Hvis noe er usikkert om tilstand/skader så anbefales kjøper å ta kontakt med fagfolk på de ulike fagfeltene.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47382838

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Morten Johnsen	**2026-08-26**

Identification

Morten Johnsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Erling Nilssens vei 13B, 9300 FINNSNES har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Finnsneshaugen ESS

Protokoll årsmøte.

Tid: 03.06.2026, kl.18:00

Sted: Finnsnes hotell

1. KONSTITUERING

a. Status frammøtte 12 stk. + 1 fullmakt = 13 stk.
b. Valg av møteleder Morten Johnsen
c. Valg av protokollfører Ada Jenssen
d. Godkjenning innkalling Godkjent
e. Valg av protokollunderskriver Synnøve Steinland
f. Valg av tellekorps Finn Kåre Brox
g. Godkjenning av dagsorden Godkjent

2. ÅRSMELDING 2025

Godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP 2025/BUDSJETT 2026

Godkjent.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår å sette styreleders honorar i 2026 til kr.50.000. Honorar for medlemmer og varamedlemmer anbefales å være hhv kr.7.000 og kr.3.500. Beløpene er de samme som i 2025.

Enstemmig vedtatt.

5. VALG

- Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem (Morten Johnsen, Ada Jenssen og May-Sissel Ottarsen) er på valg. Valgkomitéen foreslår gjenvalg av leder og styremedlem. Begge har sagt seg villig til å fortsette i 2 år til. Valgkomitéen foreslår valg av nytt varamedlem Rune Krag. Han har sagt seg villig til å påta seg vervet.
- I valgkomitéen er ett av medlemmene (Tommy Larsen) på valg. Valgkomitéen foreslår gjenvalg, og han har sagt seg villig å fortsette i 2 år til.

2 Forslag på varamedlem: May-Sissel Ottarsen, Rune Krag. Avstemming: 8 på May Sissel og 5 på Rune Krag. May Sissel Ottarsen ble gjenvalgt. Enstemmig vedtatt.

6. INNKOMNE FORSLAG/STYRETS FRAMLAGTE SAKER

6A

ØNSKE OM EKSKLUSIV BRUK AV UTEAREAL FOR PARKERING

Sigrid Hoel Nilsen har ønske om å ha en eksklusiv rett til del av felles uteareal for parkering av egen bil i ytterligere ett år.

Enstemmig vedtatt av Sigrid Hoel Nilsen får bruke uteareal for parkering.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ønsker ikke å legge fram forslag til vedtak

ÖD

ENDRING AV VEDTEKTER – NAVNESKIFTE mv

Vi viser til sak 6B ved årsmøte 2024. som ble enstemmig vedtatt 14.mai 2024.

Saken i 2024 lød:

ØNSKE OM Å BYTTE/KORTE NED PÅ DET OFFISIELLE NAVNET PÅ SAMEIET

Styrets forslag til vedtak: Sameiets offisielle navn i Brønnøysundregisteret endres fra EIERSEKSJONSSAMEIET FINNSNESHAUGEN til FINNSNESHAUGEN ESS.

Begrunnelse: Vi opplever i flere tilfeller problemer når noen skal fakturere oss, fordi navnet er lengre enn det er plass til i tekstfeltet på fakturaen. Det er også vanskeligere å søke oss opp i Brønnøysundregisteret, fordi første del av navnet ikke er spesifikt rettet mot Finnsneshaugen. I Brønnøysundregisteret går det uansett fram at organisasjonsformen er «Eierseksjonssameie», og det er derfor unødvendig å skrive dette fullt ut i navnet. Samtidig er det hensiktsmessig å ta med ESS, for å skille vårt sameie fra andre boliger på Finnsneshaugen.

Styrets forslag til vedtak:
Vedtektene oppdateres med endret navn for sameiet i hht årsmøtevedtak fra 2024.
Vedtektenes § 1 Navn, vil etter dette lyde:
1) Sameiets navn er Finnsneshaugen ESS.

Vi endrer også henvisning til kommunen sameiet befinner seg i, fra 1931 Lenvik til 5530 Senja i innledende tekst, slik at dette er tilpasset endring etter siste kommunesammenslåing/fylkesoppløsning. Se vedlagt forslag til vedtektsendring.

Begrunnelse
Ved en inkurie ble ikke vedtektene i 2024 endret som forutsatt, etter årsmøtets vedtak om endret sameienavn. Dette førte til at Brønnøysundregisteret ikke aksepterte vårt vedtak om navneendring, og vi har blitt stående med «gammelt navn» i registeret. Feilen rettes opp gjennom foreslått vedtak om endring av vedtektenes §1.
Lenvik kommune har vært gjennom en kommunesammenslåing, og inngår nå i Senja kommune. Siste oppløsning av fylket Troms og Finnmark påvirket også kommunenummeret. Dette krever en justering av innledende tekst til gjeldende vedtekter.

Enstemmig vedtatt.

Vedlegg:

Årsmelding 2025, årsregnskap 2025, revisors beretning og forslag til nye vedtekter.

Finnsnes, 13.05.2026

Morten Johnsen
Styreleder

Ida Jensen

Synnøve Steinland

Radonor
Måling | Rådgivning | Forebygging
Postboks 2, 2712 Brandbu | www.radon.no

10.02.2018

Eierseksjonssameiet Finnsneshaugen
c/o Hilde Haug
Erling Nilssens vei 13 B
9300 Finnsnes

RAPPORT FRA MÅLING AV RADON

Oppdragsgiver:	Som angitt øverst
Måleadresse:	Som angitt øverst
Ansvarlig for målerapport:	Odd Magne Solheim

Målingen er utført med sporfilm Radtrak²®, som er av typen CR-39 i lukket diffusjonskammer. Laboratorieanalysen ble utført ved Radonova Laboratories AB som er akkreditert etter ISO/IEC 17025. Beregningene er basert på oppgitt måleperiode og at måleveiledning er fulgt. Måleverdier lavere enn 20 Bq/m³ er ikke oppgitt.

Målested	Sporfilm	Måleperiode	Målt verdi	Beregnet årsmiddel
Leil. A4, May-Sissel Ottarsen, 1.et	9989427	30.10.17 - 15.01.18	< 20	**< 20 Bq/m³**
Leil. A10, Bjørg Kristoffersen, 1.et	2444768	30.10.17 - 15.01.18	< 20	**< 20 Bq/m³**
Fellesbod, kjeller	2232627	30.10.17 - 15.01.18	43 +/- 10	**30 Bq/m³**
Bod nr. 13, Hilde Haug, kjeller	1582295	30.10.17 - 15.01.18	68 +/- 13	**50 Bq/m³**

Kommentar til målingene
Det er ikke årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense.

Tiltaksgrenser
Anbefalingene fra Statens strålevern kan oppsummeres slik:

Lavere enn 100 Bq/m³	Enkle tiltak gjennomføres hvis reduksjon kan forventes.
Høyere enn 100 Bq/m³ og lavere enn 200 Bq/m³	Tiltak gjennomføres til verdien er så lav som praktisk mulig.
Høyere enn 200 Bq/m³	Tiltak gjennomføres, eventuelt i flere omganger til verdien er så lav som praktisk mulig og maksimalt 200 Bq/m³.

For ytterligere informasjon, henviser vi til Statens strålevern: www.stralevernet.no – 67 16 25 00

Lover og forskrifter

- I henhold til byggeforskrifter skal radonkonsentrasjonen i bygninger som er oppført eller rehabilitert i henhold til Plan- og bygningsloven ikke overstige 200 Bq/m³.
- I Strålevernsforskriften er det fastslått at det i skoler, barnehager og utleieboliger skal gjøres tiltak ved verdier høyere enn 100 Bq/m³. Etter tiltak kan verdier inntil 200 Bq/m³ aksepteres.
- Arbeidstilsynet har fastslått at norske arbeidsplassers bygnings- og utstyrsmessige forhold skal ha radonkonsentrasjoner som sikrer et fullt forsvarlig arbeidsmiljø, ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø og sikkerhet. For å vurdere om arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig kan arbeidsgiver benytte anbefalte radonnivåer for bygninger gitt av Statens strålevern.

Alle krav og anbefalinger gjelder årsmiddelverdi i oppholdsrom.

Henvisninger

- Strålevernets nye anbefalinger for radon i Norge 25:09
- SINTEF Byggforsk Byggforskserien 520.706 "Sikring mot radon ved nybygging" (desember 2011)
- SINTEF Byggforsk Byggforskserien 701.706 "Tiltak mot radon i eksisterende bygninger" (mai 2011)
- Statens strålevern "Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager" 2015
- Statens strålevern Stråleverninfo 2:2011 "Radon i utleieboliger – strengere regelverk"
- Statens strålevern "Måleprosedyre for radon i boliger" 2013
- Arbeidstilsynet "Veiledning om stråling fra radon på arbeidsplassen" bestillingsnr. 605

Anbefalte tiltak

Eksempler på enkle ventilasjonstiltak:

- Åpning og rengjøring av ventiler/ luker
- Montering av nye ventiler/ luker i yttervegger og krypkjeller
- Montering av vifte i krypkjeller

Eksempler på enkle tettetiltak:

- Elastisk fugemasse rundt rør og kabler gjennom gulv eller grunnmur
- Tetting av innvendige sprekker eller skader i gulv og grunnmur
- Overflatetetting av Leca eller andre luftgjennomtrengelige vegger mot terreng

Øvrige tiltak: Punktene ovenfor er eksempler på enkle tiltak som mange huseiere kan utføre selv. Det fins også andre tiltak som ikke krever spesialkompetanse. Det kan imidlertid være nyttig å få gjennomført en befaring av en rådgiver som kan lete etter luftlekkasjer og foreta en helhetsvurdering av huset og hvilke tiltak som kan gjennomføres.

Hvis du selv finner muligheter for å gjøre enkle tiltak, anbefaler vi å ta en ny måling med sporfilmer. Ofte kan det da være nyttig å måle i flere rom for lettere å identifisere hvor det lekker inn.

STYRETS ÅRSBERETNING 2025

Finnsneshaugen ESS

ORG NR 988 661 090

Finnsneshaugen ESS
Styrets årsberetning for 2025

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Finnsneshaugen ESS (Eierseksjonssameie) består av 26 boligseksjoner.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med org. nr. 988 661 090 og ligger i Senja kommune.

Med boligseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksrett i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har i 2025 ikke hatt fast ansatte medarbeidere. Sameiets aktivitet anses ikke å påvirke og forurense det ytre miljø. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter som skal rapporteres.

II. TILLITSVALGTE

Styret:

Verv/funksjon	***Navn***	***Adresse***	***Valgt***
Styreleder	Morten Johnsen	Nygårdsplatået 40 A	2024 - 2026
Styremedlem	Ada Evelyn Jensen	Erling Nilssens vei 13	2024 - 2026
Styremedlem	Hilde Haug	Rørbakkveien 15, Sjøvegan	2025 - 2027
Varamedlemmer:	Finn Kåre Brox	Erling Nilssens vei 13	2025 - 2027
	May-Sissel Ottarsen	Erling Nilssens vei 13	2024 - 2026
Valgkomité	Tommy Larsen	Ytterøya 1, Husøy	2024 - 2026
	Hanne-Lise Brox	Erling Nilssens vei 13	2025 - 2027

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 1 mann og har 1 kvinne og 1 mann som varamedlemmer. Valgkomitéen har 1 kvinne og 1 mann. Sameiet tilstreber at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Det er avholdt 3 protokollerte styremøter og 9 arbeidsmøter pr telefon.
Fokus har som tidligere vært konsentrert rundt oppfølging av langsiktig og løpende vedlikeholdsbehov, samtidig som kostnadsnivået holdes lavest mulig.
Vi har for 2025 varslet en økning av felleskostnadene på 4%. Dette gjenspeiler den generelle prisstigningen, men ligger under faktiske kostnadsøkninger for materialer knyttet til vedlikehold.

B. Saker under arbeid og planlegging

1. **Reklamasjoner og vedlikehold**

Reklamasjon
Vi har i 2025 klaget på faktura etter reparasjon av gammel garasjeport i påvente av levering av ny port. Porten fikk kort tid etter reparasjonen en ny driftsstans, slik at vi sto uten en fungerende garasjeport i ca. 1 måned. Klagen ble tatt til følge ved at fakturaen ble halvert.

Gjennomført oppgradering og vedlikehold i 2025

a) Kjøpt/montert ny garasjeport. Nye portåpnere/fjernkontroller ble belastet den enkelte boligeier
b) Inngått avtale om oppsett av kabler og tilkoblingsbokser for fordeling av strøm til el-bil-ladere (montering gjennomført i januar 2026)
c) Renovert panel etter fuktskader vegg mot Thon Senter (tidligere Amfi)
d) Montert nye panelovner i oppgang B og E.
e) Byttet «hastighetsbegrenser» for heisen
f) Rutinemessig kontroll av alle takflater
g) Rundvask fellesareal

Budsjettert vedlikehold og investering i 2026 – totalt kr.722.000.-

a) Oppsett av kabler og tilkoblingsbokser for fordeling av strøm til el-bil-ladere (januar)
b) Vedlikehold av gjenstående panel etter fuktskader, grå vegg mot vest og gul vegg mot øst.
c) Løpende rutinekontroll og vedlikehold for øvrig.

2. Behov og ønsker om fornyelse/påkostninger
Se budsjettert vedlikehold og investering 2026.

3 Oppvarmings- og andre el-kostnader
Utgifter til strøm i 2025 ble kr.65.593, ca. 5.000 lavere enn forbruket i 2024. Vi foreslår likevel å beholde budsjettposten med kr.70.000 i 2026.

4 Velferdstiltak og andre bomiljøtiltak
Ingen særskilte tiltak ut over planlagt vedlikehold.

5 Arbeid og planer for å være et miljøriktig lag
Vi har ikke planlagt ytterligere tiltak på dette området i 2026

6 Viktige tiltak for felles trivsel
Vi opplever fra tid til annen at ulike former for atferd kan føre til redusert trivsel for beboerne i sameiet. Vi vil oppfordre alle til å vise nødvendig hensyn, og nevner spesielt disse punktene:

- Måking av snø fra takterrasser må gjøres slik at snøen ikke sperrer for andre i gangveiene eller at snøen kommer i berøring med andres vinduer eller dører.
- Biler som plasseres på gjesteparkering over natt vinterstid, skal fortrinnsvis settes på de 3 plassene nærmest nedkjørselen til garasjen, slik at brøytebilen får fjernet snø fra resterende parkeringsplasser i løpet av natta/morgentimene.
- Man skal aldri kaste snus/sigarettsneiper på golv i gangareal/heis/boder/garasjen eller på bakken utenfor fellesinnganger.
- Det skal ikke oppbevares uvedkommende gjenstander/søppel i garasjen. Garasjen er forbeholdt beboernes kjøretøyer.
- Det er jf. husordensreglene ikke tillatt å fôre villfugler fra blokka eller nærliggende uteareal. Husk å fjerne eventuelle reir før fuglene legger egg. Naturmangfoldloven forbyr å fjerne reir med egg/fuglunger.

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er engasjert Agio Forvaltning AS. Styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

Sameiets revisor har vært Alfa Revisjon AS

B. Eiendomsmasse

Sameiet består av 26 enheter i boligblokk, 26 garasjeplasser i kjeller og 13 gjesteparkeringer ute på deling. Dette tilsvarer en ideell andel av 1,5 parkeringsplasser. I tillegg kommer boder, driftsrom i kjeller, interne veier og felles opparbeidet grøntområde.

C. Forsikring

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret hos Gjensidige; polisenummer 88035304
Egenandelen er p.t. kr. 6 000 (kr. 8.000 ved naturskade).

Rettshjelp: Egenandel kr 10 000 pluss 20 % av utgift til rettshjelp, begrenset til kr 500 000 pr forsikringsår.

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Slik forsikring må hver seksjonseier tegne selv.

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av resultat for 2025

Regnskapet viser et underskudd på kr. 171.011.- Styret anbefaler at hele underskuddet dekkes av opparbeidet egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2026

Vi planlegger noe økt aktivitet mht. vedlikehold i 2026, mens den største jobben i nær framtid vil være i 2028 når bygningene i sin helhet skal males utvendig, og dette vil bli en betydelig kostnad. Forslag til budsjett for 2026 gir et underskudd på kr 350.830.- Dette dekkes av oppsparte midler som er avsatt til vedlikehold jf 10-års vedlikeholdsplan.

C. Omsetning av seksjoner

I 2025 er det solgt 2 seksjoner i sameiet.

VI. RISIKOFORHOLD

A. Finansiell risiko

Sameiets økonomi påvirkes i stor grad av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Sameiet vurderer finansiell risiko til å være lav.

B. Kredittrisiko

Sameiet vurderer kredittrisikoen til å være svært lav. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.

C. Likviditetsrisiko

Sameiet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

D. Markedsrisiko

Sameiet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

VII. FORTSATT DRIFT

Regnskapet er utformet og avgitt under forutsetning om fortsatt drift.

Finnsnes, den 13.05.2026

I styret for Finnsneshaugen ESS

_____
Styreleder

_____ _____
Styremedlem Styremedlem

ÅRSREGNSKAP

FINNSNESHAUGEN ESS

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 988 661 090

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	936 423	895 428	913 228	949 757
Sum driftsinntekter		**936 423**	**895 428**	**913 228**	**949 757**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	72 000	72 000	71 000	72 000
Personalkostnader	2	26 990	16 172	16 674	49 959
Vedlikehold	3	671 169	165 590	678 170	722 000
Kabel-TV/Internett		607	-	-	8 000
Renhold		75 297	76 722	75 000	85 000
Energi og brensel		65 593	70 423	70 000	70 000
Andre driftskostnader	4	80 864	73 911	75 752	92 430
Revisjonshonorar		7 925	7 544	7 921	8 500
Forretningsførerhonorar		36 548	35 176	27 701	29 000
Forsikring		181 397	153 573	215 000	190 000
Kommunale avgifter		-	-	-	-
Sum driftskostnader		**1 218 390**	**671 111**	**1 237 218**	**1 326 889**
DRIFTSRESULTAT		**-281 967**	**224 317**	**-323 990**	**-377 132**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	5	110 956	106 930	50 525	26 302
Finanskostnader		-	54	-	-
Netto finansposter		**110 956**	**106 876**	**50 525**	**26 302**
ÅRSRESULTAT		**-171 011**	**331 193**	**-273 465**	**-350 830**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		-171 011	331 193		
Sum overføringer		**-171 011**	**331 193**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		-	-
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		-	-
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	-
Andre kortsiktige fordringer	6	191 771	44 886
Sum fordringer		**191 771**	**44 886**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	2 434 413	2 518 376
Sum omløpsmidler		**2 626 184**	**2 563 261**
SUM EIENDELER		**2 626 184**	**2 563 261**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8, 9	2 284 370	2 455 379
Sum egenkapital		**2 284 370**	**2 455 379**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		-	-
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		293 696	55 671
Skyldig offentlige avgifter	10	22 113	36 394
Annen kortsiktig gjeld	11	26 005	15 817
Sum kortsiktig gjeld		**341 814**	**107 882**
Sum gjeld		**341 814**	**107 882**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 626 184**	**2 563 261**

BALANSE PR. 31.12.2025

SENJA, 31.12.2025

Morten Johnsen
Styreleder

Hilde Haug
Styremedlem

Ada Evelyn Jensen
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	913 248	895 428
Andre inntekter	23 175	-
Sum	**936 423**	**895 428**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Antall årsverk i regnskapsåret: 0

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	72 000	72 000
Lønn timer	19 880	10 620
Påløpte feriepenger	2 318	1 274
Arbeidsgiveravgift	4 683	4 213
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	109	65
Sum	**98 990**	**88 172**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	277 108	101 923
VVS	-	1 725
Elektro	101 925	14 533
Utvendig anlegg	-	200
Heiskostnader	126 934	38 218
Driftsmaterialer	11 928	1 477
Malingsarbeid	6 347	426
Garasjeanlegg	145 576	7 088
Vedlikehold uteareal	1 351	-
Sum	**671 169**	**165 590**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie lokale	3 815	3 970
Leie container/søppelkjøring	-	186
Verktøy, utstyr m.m.	5 238	2 333
Rekvisita	-	398
Vakthold- og alarmtjenester	18 682	20 223
Snøbrøyting	41 195	37 568
Kontorrekvisita	140	144
Telefon	3 401	887
Øreavrunding	-9	-1
Bankgebyrer	2 488	2 516
Andre kostnader	5 914	5 687
Sum	**80 864**	**73 911**

Note 5: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	94 228	91 958
Utbytte Gjensidige Forsikring	16 728	14 972
Sum	**110 956**	**106 930**

Note 6: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Forskuddsbetalt forsikring	191 771	-
Periodiserte kostnader	-	44 886
Sum	**191 771**	**44 886**

Note 7: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	410 490	566 078
Plasseringskonto	422 090	408 316
NY fastrenteinnskudd DNB	1 584 315	1 511 648
Skattekonto	17 518	32 334
Sum	**2 434 413**	**2 518 376**

Note 8: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	2 455 379
Tilført fra årsresultat	-171 011
Egenkapital pr 31.12.2025	**2 284 370**

Note 9: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	2 455 379
Endring egenkapital	-171 010
Disponible midler pr 31.12.2025	**2 284 370**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	2 626 184	2 563 261
Kortsiktig gjeld	-341 814	-107 882
Sum disponible midler	**2 284 370**	**2 455 379**

Note 10: Skyldig offentlige avgifter

Beskrivelse	2025	2024
Skattetrekk	17 518	32 334
Skyldig arbeidsgiveravgift	4 314	3 888
AGA påløpt feriepenger	281	173
Sum	**22 113**	**36 394**

Note 11: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Skyldig lønn	-	119
Skyldig feriepenger	5 700	3 383
Annen påløpt kostnad	20 304	12 315
Sum	**26 005**	**15 817**

Vedtekter

Eierseksjonssameiet Finnsneshaugen
Org.nr. 988 661 090
Eiendommen gnr. 44 bnr. 135 i 5530 Senja kommune

Vedtatt i forbindelse med første gangs seksjonering 8. september 2005. Endret på årsmøte 29. mars 2011 med umiddelbar ikrafttredelse, endret på ekstraordinært årsmøte 24. oktober 2018 med umiddelbar ikrafttredelse, endret på årsmøte 10. juni 2020 med umiddelbar ikrafttredelse, endret på årsmøte 29. juni 2021 med umiddelbar ikrafttredelse og endret på årsmøte 3.juni 2026 med umiddelbar ikrafttredelse.

§ 1 Navn

1) Sameiets navn er Finnsneshaugen ESS.

§ 2 Eiendommen

1) Bebyggelsen på eiendommen gnr. 44 bnr. 135 er oppdelt i følgende seksjoner:
   Seksjon nr. 01: næringsseksjon
   Seksjon nr. 02: boligseksjon
   Seksjon nr. 03: boligseksjon
   Seksjon nr. 04: boligseksjon
   Seksjon nr. 05: boligseksjon
   Seksjon nr. 06: boligseksjon
   Seksjon nr. 07: boligseksjon
   Seksjon nr. 08: boligseksjon
   Seksjon nr. 09: boligseksjon
   Seksjon nr. 10: boligseksjon
   Seksjon nr. 11: boligseksjon
   Seksjon nr. 12: boligseksjon
   Seksjon nr. 13: boligseksjon
   Seksjon nr. 14: boligseksjon
   Seksjon nr. 15: boligseksjon
   Seksjon nr. 16: boligseksjon
   Seksjon nr. 17: boligseksjon
   Seksjon nr. 18: boligseksjon
   Seksjon nr. 19: boligseksjon
   Seksjon nr. 20: boligseksjon
   Seksjon nr. 21: boligseksjon
   Seksjon nr. 22: boligseksjon
   Seksjon nr. 23: boligseksjon
   Seksjon nr. 24: boligseksjon
   Seksjon nr. 25: boligseksjon
   Seksjon nr. 26: boligseksjon

2) Seksjonene består av hoveddel og tilleggsdel, slik disse er angitt på oversiktsskjema og plantegninger utlevert sammen med vedtektene fra september 2005.

3) Til hver seksjon hører en ideell andel av eiendomsrett til grunneiendommen gnr. 44 bnr. 135 i 1931 Lenvik kommune samt til fellesareal i bebyggelsen.

§ 3 Sameiebrøken

1) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetens areal. Sameiebrøken for de ulike seksjonene er som følger:

Seksjon nr. 01: næringseiendom	-	17/2019
Seksjon nr. 02: boligseksjon	-	65/2019
Seksjon nr. 03: boligseksjon	-	65/2019
Seksjon nr. 04: boligseksjon	-	65/2019
Seksjon nr. 05: boligseksjon	-	80/2019
Seksjon nr. 06: boligseksjon	-	105/2019
Seksjon nr. 07: boligseksjon	-	89/2019
Seksjon nr. 08: boligseksjon	-	67/2019
Seksjon nr. 09: boligseksjon	-	72/2019
Seksjon nr. 10: boligseksjon	-	72/2019
Seksjon nr. 11: boligseksjon	-	87/2019
Seksjon nr. 12: boligseksjon	-	65/2019
Seksjon nr. 13: boligseksjon	-	65/2019
Seksjon nr. 14: boligseksjon	-	65/2019
Seksjon nr. 15: boligseksjon	-	80/2019
Seksjon nr. 16: boligseksjon	-	105/2019
Seksjon nr. 17: boligseksjon	-	89/2019
Seksjon nr. 18: boligseksjon	-	67/2019
Seksjon nr. 19: boligseksjon	-	72/2019
Seksjon nr. 20: boligseksjon	-	72/2019
Seksjon nr. 21: boligseksjon	-	87/2019
Seksjon nr. 22: boligseksjon	-	65/2019
Seksjon nr. 23: boligseksjon	-	65/2019
Seksjon nr. 24: boligseksjon	-	105/2019
Seksjon nr. 25: boligseksjon	-	89/2019
Seksjon nr. 26: boligseksjon	-	72/2019
Seksjon nr. 27: boligseksjon	-	72/2019

§ 4 **Bruksenhet**

1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet.

2) Bruken av bruksenheten må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

3) En seksjonseier 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.

4) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med sitt formål. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering, jfr. eierseksjonslovens § 21.

5) Årsmøtet skal fastsette husordensregler for eierseksjonssameiet, og seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt.

6) Uten skriftlig samtykke fra sameiets styre, må eier av bruksenhet ikke foreta noen form for inngrep i tekniske installasjoner i bruksenheten.
Heller ikke må det bores eller på annen måte foretas gjennomføringer i vegger mellom bruksenhetene og fellesareal (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig samtykke fra styret. Eier av bruksenheten har ikke rett til å endre utvendige fasader, for eksempel ved utskifting av vindusglass, oppsetting av solavskjerming eller lignende uten skriftlig samtykke fra styret. Det samme gjelder ved utskifting av glassfeldt og dører mot fellesareal.

7) Den enkelte seksjonseier har 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.

8) Bruken av fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

9) Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike.

10) Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne som allerede disponerer en parkeringsplass, kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass.
Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

11) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

12) Ved enhver utleie av seksjonen plikter seksjonseieren ved leieforholdets begynnelse å utlevere og gjennomgå husordensreglene til/med leietakeren.

13) Ved utleie av boenheten plikter seksjonseieren som leier ut boenheten å melde til styret hvem som bor der til enhver tid.

§ 5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og sørge for nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskifting av slikt som dører og vinduer inkl. ramme/karm, vannrør fram til stoppekran og øvrige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater (panelovner, ventilatorer og vifter som er plassert i boligen), tapet, gulvbelegg/parkett/fliser, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker.
Utskifting av sluk og avløpsrør mv som følge av modernisering/oppussing er også seksjonseierens ansvar.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ventiler og andre luftekanaler må være åpne for å sikre forsvarlig utlufting av boligen.
Seksjonseier har også ansvar for vedlikehold og reparasjon av veranda og takterrasse, dette gjelder også glass rundt veranda.
Verandaen gjelder alt en ser fra egen veranda, også oppover, med unntak av skillevegg mellom leilighetene og bærende konstruksjoner.
For takterrasse har seksjonseier ansvaret for alt f.o.m. innvending kledning rundt terrassen, med unntak av beslaget på kanten rundt gesimsen.
På svalgangene hvor det er anlagt utvidelser utover «standard bredde», er dette seksjonseiers ansvar.

2) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l. Seksjonseier har også ansvar for å sørge for dette ved fravær fra boligen, for å unngå tett sluk og eventuell oversvømmelse.

3) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, med mindre dette skyldes forhold utenfor seksjonseierens mulighet for kontroll. Skade som følge av inntrengning av rotter/mus er sameiets ansvar med mindre det kan godtgjøres at seksjonseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt. Dersom innsekter og skadedyr oppdages, eller spor etter slike har vært til stede, plikter seksjonseier å varsle styret umiddelbart.

4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær på noe seksjonseier har vedlikeholdsansvar for.

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

6) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til styret.

7) Sameiet og andre seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. dog seksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen seksjonseier.

2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligblokken og fellesarealer eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende

konstruksjoner samt varmekabler utenfor innkjøring til garasjeanlegg og inngang til heis fra gateplan (Storgaten).

4) Sameiet har ansvar for vedlikehold og reparasjon av sprinkleranlegget.

5) Sameiet har ansvar for å forsikre bygningsmassen med alle fastmonterte komponenter. Dersom forsikringsavtalen skal brukes i forbindelse med en skade skal dette avklares med styret i forkant.
   Egenandel skal belastes seksjonseier når:
   a) Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for den komponent som har forårsaket skaden.
   b) Seksjonseier har brakt med seg til leiligheten den komponenten som har forårsaket skaden.
   c) Seksjonseier kan legges til last for skaden som har oppstått.

§ 6 Fordeling av fellesutgifter

1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

2) Den enkelte seksjonseier skal betale et a konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.
   Betalingen av a konto beløp til dekning av felleskostnader skal skje forskuddsvis hver måned. Styret kan i stedet bestemme at betalingen skal skje forskuddsvis hvert kvartal, hvert halvår eller hvert år.

3) En seksjonseier som har båret større kostnader enn det som følger av bestemmelsene ovenfor, har krav på å få dekket det overskytende.

4) Inntekter av eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken om ikke annet blir fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder.

§ 7 Felles ansvar og forpliktelser

1) For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

2) Dersom en seksjonseier etter bestemmelsene i § 7 skal dekke en større eller mindre andel av felleskostnadene enn det som følger av hans sameiebrøk, hefter seksjonseieren for den andel av de nevnte kostnader som etter fordeling skal falle på ham.

§ 8 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

1) De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

2) Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter pantekravet skulle vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 9 Årsmøtet

1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

2) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig.
En seksjonseier kan ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg bare dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

5) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10 Innkalling til årsmøtet

1) Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

2) Innkalling skal skje skriftlig.

3) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.
Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 10, første ledd.

§ 11 Saker som årsmøtet skal og kan behandle

1) Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

2) Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
   a) Behandle styrets årsberetning
   b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
   c) Velge styremedlemmer.

3) Årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest 1 uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

4) Bortsett fra de tilfeller som nevnt i første og annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 11, første ledd.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.
At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 12 Møteledelse – protokoll

1) Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

2) Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13 Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

1) Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

2) Det kreves minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
   a) Ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
   b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
   c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameiet i fellesskap.
   d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
   e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
   f) Samtykke til reseksjonering som medfører at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall.
   g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.
      Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

3) Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøtet. Vedtektene som fastsettes i forbindelse med første gangs seksjonering krever likevel ikke vedtakelse i årsmøtet. Om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

4) Alle seksjonseierne må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enig hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
   a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
   b) Oppløsning av sameiet
   c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

§ 14 Årsmøtets vedtak

1) Flertallet i årsmøtet regnes etter sameiebrøk.

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

3) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning om
   a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
   b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
   c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
   d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 om salg av seksjonen eller etter § 39 om fravikelse av bruksenheten (utkastelse), og som er rettet mot en selv eller nærstående.

§ 15 Styre

1) Sameiet skal ha et styre som består av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

§ 16 Styrets oppgaver og ansvar

1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter eller vedtak i årsmøtet.
2) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

4) Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i vedtektenes § 19. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

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

§ 17 Styremøte

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

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

3) Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

4) Styret skal føre protokoll fra styremøtet. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 18 Forretningsfører

1) Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

3) En ansettelse av forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med 2/3 flertall kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

4) En seksjonseier, dennes ektefelle eller barn kan ikke engasjeres som forretningsfører for sameiet. Det sammen gjelder selskap som en seksjonseier har dominerende innflytelse i.

5) Styret kan delegere deler av sin kompetanse etter vedtektenes § 16 (2) til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.
I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.
Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
Vedtektenes § 16 (5) gjelder tilsvarende.

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

§ 19 Representasjon

1) Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 20 Regnskap

1) Sameiet skal føre regnskap.

2) Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

3) Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

§ 21 Revisjon

1) Sameiets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor som velges av årsmøtet og fungerer inntil årsmøtet velger en ny.

2) Årsmøtet kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjon.

3) Revisors godtgjørelse fastsettes av årsmøtet.

§ 22 Registrering

1) Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

§ 23 Eierseksjonsloven

1) Dersom annet ikke er bestemt i disse vedtektene, bruksreglementet eller ordensreglene, gjelder eierseksjonslovens regler.

108 - Finnsneshaugen ESS
c/o Agio Forvaltning AS - ARS
Postboks 113
9252 TROMSØ

Foretaksregisteret 988661090
Kontonr 7560.07.06977
Epost post@agioforvaltning.no
Telefon 92206655

Morten Johnsen
Nygårdsplatået 40 A
9300 FINNSNES

Faktura

Deres ref
Utskr.dato 24.08.2026
Vår ref Sandra Skogstad
Kundenr 303832 Dato 01.09.2026
Fakturanr 12704 Forfall **20.09.2026**
Efakturaref 00303832
Leilighetskode 108-1-015

Beskrivelse	Antall	Pris	MVA	Beløp
Andel felleskostnader 01.09.2026-30.09.2026	1,00	3 175,00		3 175,00

Utenfor avgiftsområdet	3 175,00
Total	3 175,00

Ved unnlatt betaling vil faktura bli oversendt Kravia AS for videre oppfølging. Forsinkelsesrenter og omkostninger vil da påløpe.

7560.07.06977 3 175,00

20.09.2026

Kundenr: 303832
Fakturanr: 12704
Dato: 01.09.2026
KID: 0030383201000127041

Morten Johnsen
Nygårdsplatået 40 A
9300 FINNSNES

108 - Finnsneshaugen ESS
c/o Agio Forvaltning AS - ARS
Postboks 113
9252 TROMSØ

0030383201000127041 3175 00 7 75600706977

Husordensregler for Eierseksjonssameiet Finnsneshaugen

1. Innledning

Eierseksjonssameiet Finnsneshaugen er et sameie hvor sameierne i fellesskap eier grunneiendommen med fellesarealer. Den enkelte sameier eier selv sin bruksenhet (leilighet med evt. tilleggsarealer). Sameierne er i fellesskap ansvarlige for at vi har et godt bomiljø, at eiendommen holdes ryddig og i god stand og at sameiets omdømme er best mulig. Sameierne plikter å følge husordensreglene, og er ansvarlige for at de overholdes av alle som har adgang til leiligheten/ eiendommen.

Det vises for øvrig sameiets vedtekter og Eierseksjonsloven når det gjelder den enkelte sameiers rettigheter, ansvar og forpliktelser.

2. Bruk av leiligheten og fellesrom

2.1 Ingen leilighet eller fellesrom må brukes slik at man sjenerer andre sameiere. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0700. Boring, banking og støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende er ikke tillatt i dette tidsrommet.

2.2 I sommerhalvåret, med åpne dører og vinduer, må en særlig unngå bråk og støy fra leilighetene.

2.3 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkonger. Matter og tepper luftes og ristes fortrinnsvis fra lufteverandaer eller anviste plasser.

2.4 Det er tillatt å benytte elektrisk eller gassgrill på balkongene. Se ellers pkt. 2.1. Av branntekniske hensyn er grilling med kull ikke tillatt. Grilling ute bør foregå på anvist plass.

2.5 Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av gelenderet på balkongene.

3. Skader

3.1 Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Skader må ellers dekkes av fellekostnadene i sameiet.

3.2 Snørrydding av balkong er hver enkelt sameiers ansvar. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørrydding skal dekkes av sameier.

4. Bygningsmessige forandringer

4.1 Bygningsmessige forandringer eller fastmonteringer som endrer eiendommens utseende må godkjennes av styret.

4.2 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke. Markiser og utvendige persienner skal ha samme farge over hele bygget.

4.3 Parabolantenner er ikke tillatt.

4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.

5. Låsing av dører, sikkerhet etc

5.1 Alle dører til hovedinngangene og fellesbodene bør til enhver tid holdes låst. Likeledes bør garasjeporten alltid være lukket.

5.2 Beboerne oppfordres til å tenke på sikkerhet ved bruk av dørtelefonanlegg ved hovedinnganger og heis, slik at ingen uvedkommende kommer inn i bygget.

5.3 Alle plikter å se etter at heisen ikke blir misbrukt av uvedkommende.

5.4 Det oppfordres til aktsomhet ved barns lek i fellesarealene av hensyn til barnets sikkerhet. Barn må ikke oppholde seg i svalgangene mot heisen.

5.5 Røyking og bruk av åpen ild er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

6. Barnevogner, sykler ol

6.1 Trapperom og korridorer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring.

6.2 Barnevogner må plasseres på en slik måte at de ikke er til hinder for vanlig ferdsel.

6.3 Sykler skal plasseres på anviste plasser. Det er ikke tillatt å plassere sykler i trapperom eller korridorer i bygget.

7. Søppel

7.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, pakkes forsvarlig inn og plasseres i anviste beholdere. Ingen ting skal ligge på bakken. Det er forbudt å kaste brennende ting eller oljeavfall i beholderne.

7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i gangene eller i andre fellesarealer.

8. Uteområde, grøntanlegg

8.1 Uteområdet med lekeplass, plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Plener skal brukes med forsiktighet. Alle beboerne oppfordres til å ta vare på anlegget.

8.2 Beplantning av felles areal skal skje etter tillatelse fra styret.

9. Dyrehold

9.1 Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler.

9.2 Det er tillatt å ha husdyr som ikke er til sjenanse for de andre beboerne. Lovlige husdyr kan anskaffes av sameierne etter vurdering og samtykke fra styret.

9.3 Husdyr må ikke plasseres ute, i ganger eller i andre fellesarealer.

9.4 Eiere av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade deres husdyr måtte påføre person eller eiendom i sameiet.

9.5 Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område.

9.6 Ekskrementer fra husdyr skal umiddelbart fjernes av eieren. Utlegging av mat til fugler eller dyr er forbudt fordi det fører til at utøy samler seg.

10. Parkering og bruk av motorkjøretøy etc

10.1 Det forutsettes at all kjøring med motorkjøretøy foregår på en mest mulig hensiktsmessig og hensynsfull måte.

10.2 Kjøring inn til hovedinngangene bør begrenses til nødvendig varetransport og lignende

10.3 Parkering av biler mv skal skje i garasjeanlegg og på anviste plasser.

10.4 Utleie av garasjeplass er av sikkerhetsmessige hensyn bare tillatt til beboere i leilighetsanlegget.

10.5 Gjesteparkeringsplassene er i utgangspunktet anlagt til besøkende, og må brukes med skjønn.

10.6 Det er ikke tillatt å spyle/vaske motorvogn i garasjeanlegget.

10.7 Det er ikke tillatt å oppbevare flytende brensel, bensin, olje eller andre brennbare stoffer i garasje-, bodanlegg eller andre fellesarealer.

11. Informasjon, meldinger etc

11.1 Informasjon til sameierne fra styret eller den styret bemyndiger kan sendes skriftlig eller ved oppslag på felles oppslagstavle.

12. Klager

12.1 Eventuelle klager på overtredelse av husordensregler og/eller vedtekter skal sendes skriftlig til styret.

13. Endringer

13.1 Ved behov tar styret husordensreglene opp til revisjon.

Oppdatert pr. 10.10.2005

Gjensidige

Innhold

Forsikringsbevis

Bygning borettslag og sameie - Erling Nilssens vei 13 F, 9300 Finnsnes 2

Sikkerhetsforskrifter - hva sikrede må gjøre for å forebygge skade 10

Fellesdekninger og Generelle vilkår

Viser dekninger og vilkår som gjelder flere forsikringer 15

Erstatningsregler

Viser kriterier for utbetaling og hvordan erstatningen beregnes 26

Gjensidige

Forsikringsbevis

Bygning borettslag og sameie - Erling Nilssens vei 13 F, 9300 Finnsnes

Hva er forsikret	Forsikringssum	Egenandel
Forsikringssted Adresse er angitt under den enkelte bygning		
Bygning 1, Bygningsnr: 19654133, Byggeår: 2005 Virksomhet: Boligsameie , Anvendelse: Bolighus m/over 4 boenheter Erling Nilssens vei 13 F 9300 Finnsnes Antall boenheter:26 Tyverisikring, beskyttelsesklasse B0		
- Bruttoareal 3016 kvm - fullverdigrunnlag 123 206 652 inkl. merverdiavgift	Fullverdi	
- Påbygg og nybygg i forsikringsåret	24 641 330	
- Vedlikeholdsutstyr og motorredskaper	300 000	
- Uteområde - hageanlegg	100 000	
- Påbud fra offentlig myndighet	10 000 000	
- Riving og rydding	61 603 326	
- Husleietap og tap av egne lokaler i inntil 36 måneder	24 641 330	
- Post- og andre stativer og uthus/boder	300 000	
- Maskiner, inventar og løsøre	29 759	
Pris: kr 191 271		
Forsikringen dekker		
Borettslag og sameie Pluss Utett bygning over bakkeplan -Valgt egenandel økes med kr 10 000		8 000
Snøtyngde -Er høyere egenandel valgt gjelder valgt egenandel		50 000
Naturskade		8 000
Huseieransvar	10 000 000	6 000
Rettshjelp	400 000	Se del 4
Kriminalitet	100 000	6 000
Styreansvar	10 000 000	
Ulykke dugnadsdeltakere og barn		
- Ulykke død dugnadsdeltakere u/80 år	200 000	
- Ulykke invaliditet dugnadsdeltakere u/80 år	500 000	
- Behandlingsutgifter dugnadsdeltakere u/80 år	50 000	500
- Ulykke død barn u/12 år	30 000	
- Ulykke invaliditet barn u/12 år	250 000	
- Behandlingsutgifter barn u/12 år	15 000	500
Lovbestemt yrkesskade-/sykdom for tilfeldige, ikke fast ansatte arbeidstakere	Iflg. loven	
Skadedyrbekjempelse -Gjelder kun boligdel, se vilkår.		
Skadedyrbekjempelse er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring som også foretar skadeoppgjør	2 000 000	6 000

Sikkerhetsforskrifter - hva sikrede må gjøre for å forebygge skader - se til slutt i forsikringsbeviset
Dersom dette ikke overholdes, kan retten til erstatning bortfalle helt eller delvis, jf. forsikringsavtaleloven § 4-8 og § 4-11
Sikrede identifiseres også med personer som utfører arbeid av ledende art, og andre som har en selvstendig stilling innen boligselskapet.

Frist for å melde skade
Skade/krav skal meldes til Gjensidige innen ett år etter at forsikrede / den som har rett til erstatningen, fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet. Ellers kan retten til erstatning falle bort.

Klagemuligheter
Dersom det er noe du ikke er fornøyd med, kan du kontakte
- Gjensidiges Kundeombud
- Finansklagenemnda

Gjensidige

Ansvarsbegrensninger
Sikrede må varsle Gjensidige
- hvis bygningens verdi øker etter ombygging eller til-/påbygging
- hvis bygningen benyttes til annet formål enn avtalt

Ellers kan retten til erstatning helt eller delvis falle bort (forsikringsavtaleloven § 4-6).

Pris	kr	**191 271**
Herav naturskade	kr	9 859

Gjensidige

Forsikringsbevis

Bygning borettslag og sameie - Erling Nilssens vei 13 F, 9300 Finnsnes

	Dekkes	Dekkes ikke
Hvem forsikringen gjelder for (sikrede)?	- Forsikringstaker - Innehaver av tinglyst eiendomsrett, panterett eller annen tinglyst sikkerhetsrett i eiendommen - Innehaver av borett for den enkelte leilighet anses som sikret ved bruk av husleietapsdekningen	
Hvor gjelder forsikringen?	- På forsikringsstedet - I Norge for naturskadeforsikring - I Norden med inntil oppgitt forsikringssum, maksimalt kr 2 000 000 for ting som midlertidig er borte fra forsikringsstedet	- Transport utenfor forsikringsstedet - Ting på bygge- og anleggsplass
Hva er forsikret?	- **Ting nevnt foran i forsikringsbeviset** - **Bygning** med tilhørende innvendige overflater og fastmonterte innredninger, begrenset av bygningens yttertak, yttervegger, bunnsåle, grunnmur og bygningsfundamenter - **Ledninger og løse/faste styringsenheter** for utstyr som fører elektrisitet, signaler, gass eller væske, installasjoner som VVS (varme, ventilasjon og sanitær), fyrkjel til drift av bygning, installasjoner for romsbelysning, heiser, rulletrapper, sprinkleranlegg, varslingsanlegg, solavskjerming, integrerte hvitevarer, avtrekk til ventilasjon for kjøkken i restaurant/kafe - **Utvendige ledninger med tilknyttet utstyr** som fører elektrisitet, signaler, gass eller væske til eller fra bygning fram til tilknytningspunkt til offentlig ledning/egen brønn/tank/kum/reservoar/ spredeledning. Som tilknyttet utstyr regnes også tank/kum, varmekabler i adkomstveier til bygningen og antenneanlegg - Påbygg og nybygg i forsikringsåret	- Utstyr og installasjoner til bruk for produksjons- eller næringsvirksomhet - Vanningsanlegg, skyggegardiner, utstyr og installasjoner for oppvarming i veksthus - Ventilasjonsanlegg som er montert for produksjon - Ledninger og maskiner for kjøle- og fryseanlegg - Utvendige ledninger, rør, tanker og kummer med tilknyttet utstyr, som hovedsakelig betjener produksjons- eller næringsutstyr - Tank og fyrkjel for mineralolje til oppvarming av bygninger, med mindre bygningen er omfattet av unntaket i FOR-2018-06-28-1060 § 2 - Brønn eller borehull - Varer og tjenester som er innført til Norge i strid med toll- og avgiftsreglene - Utvendige ledninger som benyttes til transport av varer - Sprede- eller infiltrasjonsledninger og spredegrøfter - Utendørs svømmebasseng - Kunstnerisk utsmykking (bygningsintegrert, signert utsmykking av bygningen foretatt av kunstner) - Antikvarisk merverdi (anskaffelse av annen antikvarisk bygning eller anskaffelse av antikvariske deler for restaurering av skadde partier)

	- **Maskiner, inventar og løsøre**
	  - Tilhørende tekniske installasjoner, kabler, rør og fundamenter
	  - Ting leiet eller lånt fra andre når forsikringstakeren ved lov eller skriftlig avtale har forsikringsplikt eller har overtatt risikoen
		- Varer, herunder
		  - råvarer, halvfabrikata, ferdigvarer, handelsvarer, hjelpestoffer, innsatsmidler, emballasje
		  - ting mottatt til oppbevaring, bearbeiding eller reparasjon
		  - kommisjonsvarer, jf. kommisjonslovens §7
		- Motorvogn og arbeidsmaskin som er bygd for fart større enn 10 km/t, har vekt over 750 kg eller er registreringspliktige jf. vegtrafikkloven §§ 15 og 16, jf. FOR-1990-01-25-92 § 2-2, tilhengere og maskinredskap til disse, luftfartøy inkl. droner og båt
		- Bygning eller ting omfattet av bygningsforsikring
		- Penger, kryptovaluta og verdipapirer, herunder nye kontantkort, lodd, frimerker, billettkort og lignende

	- **Prisstigning etter skade** - **Riving, rydding,** lagring, bortkjøring og destruksjon av verdiløse og miljøfiendtlige bygningsrester - **Påbud fra offentlig myndighet**	

Gjensidige

Forsikringsbevis

Bygning borettslag og sameie - Erling Nilssens vei 13 F,9300 Finnsnes

	Dekkes	Dekkes ikke
	- **Husleietap og nedgang av husleieinntekter** for egne lokaler som er ubeboelige og må fraflyttes, inkludert økt vannavgift som følge av den erstatningsmessige skaden - **Løst utstyr og motorredskaper** til vedlikehold av bygning og uteområde. Tyveri ute er dekket med inntil kr 30 000 - **Uteområde - hageanlegg** i tilknytning til bygning på egen tomt, inkludert veier, parkeringsplasser, plener, gjerder, porter, bommer, flaggstenger, lekeapparater, utvendig belysning, elektriske anlegg, nedgravde søppelanlegg og utvendig vannbasseng med tilknyttede rør. Dekker skade som er erstatningsmessig i henhold til dekningsomfanget for bygning. - **Søppelkasse-, postkasse-, sykkel- og lekestativ,** frittliggende boder/uthus inntil bruttoareal 25 kvm. uten innlagt vann og strøm, og som ikke har eget bygningsnummer	- Motorvogn og arbeidsmaskin som er bygd for fart større enn 10 km/t, har vekt over 750 kg eller er registreringspliktige jf. vegtrafikkloven §§ 15 og 16, jf. FOR-1990-01-25-92 § 2-2, tilhengere og maskinredskap til disse, luftfartøy inkl. droner og båt - Brygge, molo og veier
Hvilke skader?	- **Plutselig og uforutsett skade**	- Skade som andre enn sikrede er pliktig til og har økonomisk evne til å erstatte i henhold til garanti eller annen avtale. Reises krav mot Gjensidige, kan sikrede pålegges å la spørsmålet, om det foreligger ansvar for leverandør, reparatør eller andre, prøves for retten. Gjensidige betaler kostnadene ved søksmålet. - Utgifter til vedlikehold og forbedringer - Skade som følge av korrosjon/oksidasjon/slitasje som er en naturlig følge av bruk eller annen gradvis forringelse. Likevel dekkes utstrømning av væske eller gass fra rørledning. - Skade som skyldes tele, setninger, jordtrykk og utilstrekkelig eller sviktende fundamentering. Håndverkerfeil reguleres i avsnitt "Håndverker- og entreprenørfeil". - Bruddskade og skader som følge av dette på takrenne, utvendig nedløp, taksluk for innvendig nedløp, drensrør, pumpe eller ledning for vannbasseng. Dette reguleres av avsnitt "Utett bygning". - Skade som skyldes snø- og istyngde på veksthus. Med veksthus menes en bygning eller konstruksjon, helt eller delvis oppført av glass, plast eller annet lysgjennomslippende materiale, primært beregnet for dyrking og/eller oppbevaring av planter under kontrollerbare klimaforhold - Svi- og gnistskader som ikke skyldes brann - Punktering av isolerglass - Skade som skyldes kondens, søl, sopp eller soppsporer, råte, virus, prioner, bakterier og andre mikroorganismer og heksesot. Håndverkerfeil reguleres i avsnitt "Håndverker- og entreprenørfeil". - Skade som skyldes kjæledyr og insekter. Skade etter insekter reguleres av avsnitt "Skadedyrforsikring". - Vannskade på utett våtrom. Med våtrom menes bygningskomponenter som befinner seg innenfor våtrommets bjelkelag og stenderverk.

Gjensidige

Forsikringsbevis

Bygning borettslag og sameie - Erling Nilssens vei 13 F,9300 Finnsnes

	Dekkes	Dekkes ikke
		Håndverkerfeil reguleres i avsnitt "Håndverker- og entreprenørfeil". - Skade ved vanninntrenging gjennom utett bygning. Likevel dekkes skade som følge av plutselig vanninntrenging i bygning fra terrenget eller grunnen når det fører til vannspeil over laveste gulv. Dette reguleres i avsnitt "Utett bygning". - Annen skade på drensledning enn brann- og naturskade - Skade som kun består av flekker, riper, hakk, merker, svinnsprekker og avskallinger - Skade som skyldes material-/, dimensjonerings-/prosjekterings- og konstruksjonsfeil eller feil montasje/utførelse. Håndverkerfeil reguleres i avsnitt "Håndverker- og entreprenørfeil". - Funksjonsfeil uten at dette skyldes skade på tingen - Tyveri av ting utendørs og fra bygning i det tidsrom bygning/rom i bygning er åpen for kunder eller publikum. Allikevel dekkes tyveri utendørs av ting som er permanent fastmontert på bygning. - Bedrageri eller underslag - Svinn - Frostskade og andre klimatiske skader på hage/grøntanlegg. Likevel dekkes skader som skyldes en flomlignende situasjon - Naturskade som direkte skyldes naturulykke ved skred, storm, flom, stormflo, flodbølge, meteorittnedslag jordskjelv eller vulkanutbrudd, jf lov om naturskadeforsikring av 16. juni 1989 nr 70. Dette reguleres i avsnitt "Naturskade" - Cyberhendelse. Fysisk skade som følge av en cyberhendelse, er likevel dekket Med cyberhendelse menes: - uautoriserte eller ondsinnede handlinger uavhengig av tid og sted, eller trussel eller svindel om dette; - skadelig programvare eller lignende mekanismer; - programmerings- eller operatørfeil, enten av den forsikrede eller andre personer; - enhver utilsiktet eller uplanlagt - helt eller delvis - driftsstans av den forsikredes datasystem som ikke er direkte forårsaket av fysisk tap eller skade; som påvirker tilgang til, behandling av, bruk av eller drift av ethvert datasystem eller elektroniske data av enhver person eller grupper av personer.
	- **Naturskade** Forsikringen dekker skade som direkte skyldes naturulykke ved skred, storm, flom, stormflo, flodbølge, meteorittnedslag, jordskjelv eller vulkanutbrudd, jf lov om naturskadeforsikring av 16. juni 1989 nr 70. Erstatningen beregnes etter selskapets erstatningsregler.	

Gjensidige

Forsikringsbevis

Bygning borettslag og sameie - Erling Nilssens vei 13 F,9300 Finnsnes

	Dekkes	Dekkes ikke
	- **Håndverker- og entreprenørfeil** - Følgeskader på bygning som følge av materialfeil, konstruksjonsfeil, prosjekteringsfeil eller uriktig montasje utført av faglært håndverker eller godkjent/registrert entreprenør, inntil kr 10 000 000 pr. bygning. - Følgeskaden må ha oppstått og blitt konstatert i forsikringstiden, innen 10 år fra arbeidet ble utført Brann, eller lekkasje fra rør og tilknyttet VVS-utstyr, har ingen alders- eller sumbegrensning. Membran/tettesjikt og komponenter for å holde membran/tettesjikt tett, regnes ikke som VVS-utstyr.	- Følgeskader etter arbeid utført av beboere - Følgeskader etter arbeider utført av ufaglærte - Hva det på skadedagen ville kostet å utbedre, og komme til, selve feilen/mangelen - Utgifter til vedlikehold og forbedringer - Skade som skyldes søl, bakterier og heksesot - Skade som kun består av flekker, riper, svinnsprekker, avskallinger, knirk i gulv samt mindre hakk og merker - Skade på drensledning - Skade som andre enn sikrede er pliktig til og har økonomisk evne til å erstatte i henhold til garanti eller annen avtale. Reises krav mot Gjensidige, kan sikrede pålegges å la spørsmålet, om det foreligger ansvar for leverandør, reparatør eller andre, prøves for retten. Gjensidige betaler kostnadene ved søksmålet.

	- **Utett bygning**
	- Følgeskader som skyldes vanninntrenging fra utsiden av bygningen
	  - Vannskade som følge av vanninntrenging over bakkeplan gjennom bygningsdel som ikke er eldre enn 40 år
	  - Vannskade som følge av plutselig vanninntrenging i bygning fra terrenget eller grunnen når det fører til vannspeil over laveste gulv
		- Skade på selve taket/veggen inkludert alle sjikt inntil takstol-/sperre eller stenderverk/bærende konstruksjoner
		- Utbedring av selve feilen/mangelen
		- Utgifter til vedlikehold og forbedringer
		- Skade som andre enn sikrede er pliktig til og har økonomisk evne til å erstatte i henhold til garanti eller annen avtale. Reises krav mot Gjensidige, kan sikrede pålegges å la spørsmålet, om det foreligger ansvar for leverandør, reparatør eller andre, prøves for retten. Gjensidige betaler kostnadene ved søksmålet.

	- **Kollaps i bærende bygningskonstruksjon** - Plutselig og uforutsett skade som skyldes kollaps i bærende bygningskonstruksjon de første 20 år etter at bygget var nytt	- Utgifter til vedlikehold og forbedringer - Hva det på skadedagen ville kostet å utbedre, og komme til, selve feilen/mangelen - Skade på veksthus - Skade som skyldes tele, setninger, jordtrykk og utilstrekkelig eller sviktende fundamentering - Skade som andre enn sikrede er pliktig til og har økonomisk evne til å erstatte i henhold til garanti eller annen avtale. Reises krav mot Gjensidige, kan sikrede pålegges å la spørsmålet, om det foreligger ansvar for leverandør, reparatør eller andre, prøves for retten. Gjensidige betaler kostnadene ved søksmålet

	- **Se Fellesdekninger/Generelle vilkår for:**
	  - **Huseieransvar**
	  - **Rettshjelp**
	  - **Styreansvar**
	  - **Ulykkesskade - dugnadsdeltakere og barn under 12 år**	

Hva er forsikret?	**Lovbestemt yrkesskade-/sykdom for tilfeldige, ikke fast ansatte arbeidstakere**	
Hvilke skader?	- Dersom sikrede i egenskap av eier av den forsikrede bygning er å betrakte som arbeidsgiver i henhold til Yrkesskadeforsikringsloven § 2a, hefter selskapet i overensstemmelse med vilkårene i loven overfor skadelidte som etter lovens paragraf	- Sikredes fast ansatte arbeidstakere eller - Når huseierforholdet inngår som del av annen virksomhet med forsikringsplikt for arbeidsgiver, og skadelidte er å betrakte som arbeidstaker i den totale virksomheten.

Gjensidige

Forsikringsbevis

Bygning borettslag og sameie - Erling Nilssens vei 13 F,9300 Finnsnes

	Dekkes	Dekkes ikke
	er å betrakte som arbeidstaker. Yrkesskader og yrkessykdommer i henhold til Lov om yrkesskadeforsikring av 16. juni 1989 med forskrifter.	
Hva er forsikret?	**Kriminalitetsforsikring** Forsikringen dekker det forsikrede boligselskapets økonomiske tap som følge av at styre-/varamedlemmer eller forretningsfører har gjort seg skyldig i en eller flere straffbare handlinger	
Hvilke skader?	**Formuestap påført sikrede** Sikredes økonomisk tap som konstateres i forsikringstiden og som har oppstått - som følge av underslag, tyveri, bedrageri, utroskap eller dokumentfalsk i henhold til straffeloven av 20. mai 2005 nr. 28 - som følge av handling etter straffeloven av 20. mai 2005 nr. 28 §§ 387, 388 og 389 (korrupsjon) når handlingen også er omfattet av straffebestemmelsene knyttet til underslag, tyveri, bedrageri, utroskap eller dokumentfalsk	- Erstatningsansvar overfor tredjemann - Tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning - Tap som følge av at tingen ikke kan nyttiggjøres som forutsatt - Tapt fortjeneste - Økonomisk tap som skyldes straffbare handlinger som er begått etter at sikrede har oppdaget forsikringstilfellet, med mindre sikrede godtgjør at tapet ikke kunne forhindres - Økonomisk tap hvor lagervurdering eller resultatberegning er eneste bevis på det faktiske oppståtte tapet eller deler av det
Hva er forsikret?	**Skadedyrforsikring - Boligselskap. Forsikringsvilkår av januar 202**3 Forsikringen er dekket gjennom Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Telefon: 22 28 31 50, epost: skade@hussoppen.no eller www.hussoppen.no. Forsikringen gjelder for boligdel i bygning som er nevnt i forsikringsbeviset inklusive loft, kjeller og fellesareal. Andre frittliggende bygninger på eiendommen uten boligdel er ikke dekket. Selskapet har til enhver tid rett til å besiktige forsikret bygning. Besiktigelsen skjer uten kostnad for sikrede. Besiktigelsesrapporten er til selskapets eget bruk. Den er ikke å anse som noen garanti for at det ikke finnes mangler eller skader. Selskapet kan etter utført besiktigelse la være å fornye forsikringen ved første forfall. Dette med bakgrunn i at bygningen risikomessig ikke egner seg for forsikring. Selskapet avgjør om avdekning eller tilkomstarbeider er nødvendig for bekjempelsen. Tap ved nedgang i husleieinntekt og/eller tap ved at deler av forsikret bygning er ubeboelig som følge av erstatningsmessig skade, regnes fra skadedag til reparasjon/gjenoppføring har skjedd, eller normalt kunne ha skjedd. Nødvendig flytting- og lagringsutgifter av innbo og løsøre i boligen ved erstatningsmessig skade omfattes av dekningen. For utleide rom beregnes avbruddstapet på grunnlag av leieinntekten for umøblerte rom. For rom til eget bruk beregnes avbruddstapet på grunnlag av gjeldende markedspris for umøblerte rom. Det gjøres fradrag for innsparte utgifter og opptjente renter av bygningserstatningen. Erstatningen utbetales etter hvert som inntekten ville påløpt.	

Gjensidige

Forsikringsbevis

Bygning borettslag og sameie - Erling Nilssens vei 13 F,9300 Finnsnes

	Dekkes	Dekkes ikke
Hvilke skader?	- Bekjempelse av skadeinsekter, som for eksempel stokkmaur, husbukk, stripet borebille, kakerlakk, veggedyr, samt nødvendig utbedring av skade voldt av stokkmaur, husbukk eller stripet borebille - Bekjempelse av mus eller rotter innvendig i bygning etter påvist aktivitet - Ved bekjempelse av skjeggkre dekkes én utleggelse av åte pr. boenhet inkl. fellesarealer Med bekjempelse menes reduksjon eller utryddelse. Selskapet avgjør hvilken metode som skal benyttes for å oppnå en reduksjon eller utryddelse	- Skade på innbo/løsøre - Forhold som kun er skjemmende for utseendet bygningens utseende - Bekjempelse av aktivitet når aktiviteten har startet før forsikringen begynte å løpe. Likevel dekkes bekjempelse av aktivitet oppdaget etter avtalestart dersom gjeldende bygningsforsikring ved aktivitetens start hadde dekket bekjempelsen. - Bekjempelse av aktivitet etter at forsikringen har opphørt, selv om aktiviteten startet i forsikringstiden - Den del av skade på bygning som utviklet seg før avtalen begynte å løpe, og heller ikke for skadeutvikling etter at forsikringen har opphørt - Kostnader ved åpning av konstruksjoner for å påvise skadedyrangrep - Kostnader til kontroll, vedlikehold, forbedringer og behandling av forebyggende karakter. Herunder tetting av bygningen mot skadedyr - Bekjempelsestiltak/skade i næringslokaler eller lokaler brukt til annet formål enn bolig - Fjerning av døde skadeinsekter og preparater etter bekjempelse - Følgeskader eller indirekte tap, som fraflytting, tapte leieinntekter, skade på person eller løsøre, svekket evne til å oppfylle forpliktelser, markedsmessige reaksjoner og lignende.

Gjensidige

Sikkerhetsforskrifter - hva sikrede/bedriften må gjøre for å forebygge skade

Disse forskriftene gjelder for din bedrift. Hvis de ikke følges, kan retten til erstatning bortfalle helt eller delvis, jf. forsikringsavtaleloven § 4-8 og § 4-11

Gjelder for forsikringene: Bygning borettslag og sameie

Sikring av bygning og eiendeler.
Gjensidige kan på forespørsel sende forskrifter gitt av andre.

- **Informasjonsplikt overfor leietakere**

Bygningseiers plikt til å informere om gjeldende sikkerhetsforskrifter:
- Bygningseier plikter å gjøre alle leietakere kjent med gjeldende sikkerhetsforskrifter for bygget, og påse at disse overholdes. Informasjonen skal være skriftlig, lett tilgjengelig, og utleveres til leietaker ved kontraktsinngåelse, samt ved endringer i sikkerhetsforskriftene.

Det påhviler bygningseier å:
- Utarbeide og vedlikeholde en oppdatert oversikt over alle gjeldende sikkerhetsforskrifter for bygget.
- Sørge for at leietakere mottar og bekrefter mottak og forståelse av disse forskriftene skriftlig.
- Gjennomføre regelmessig informasjonsdeling, minimum én gang årlig, samt umiddelbart ved vesentlige endringer i sikkerhetsrutiner eller krav.
- Dokumentere informasjonsoverføring, slik at det ved behov kan vises til at leietakere har mottatt og forstått informasjonen.

- **Informasjonsplikt til beboere i sameiet/borettslaget**

Styret må årlig og skriftlig gi beboere informasjon om de gjeldende sikkerhetsforskrifter og konsekvensen av å ikke overholde disse.

- **Bygning og tekniske installasjoner**

Sikrede er ansvarlig for at:
Bygningen er lovlig oppført i henhold til gjeldende Plan og bygningslov, med tilhørende forskrifter.
Bygningen driftes og vedlikeholdes i henhold til gjeldende Forskrift om brannforebygging, med veiledning.
Bygning, bygningskomponent eller maskin må ikke utsettes for større belastninger enn den er beregnet for.

- **Elektriske anlegg og utstyr**
- Elektriske anlegg og elektrisk utstyr skal utføres, drives og vedlikeholdes i samsvar med lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven), § 2. Elektriske anlegg skal prosjekteres, utføres, drives, vedlikeholdes og kontrolleres slik at de ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier.

- Krav til kontrollforetak og personell som kan utføre forsikringsgodkjent el-kontroll

- Når Gjensidige stiller krav om forsikringsgodkjent kontroll av det elektriske anlegget og/eller det er gitt rabatt for slik kontroll, skal kontrollen være utført av kontrollforetak og personell sertifisert iht. NEK 405 – serien.

  - NEK 405-1 gjelder krav til elektrotermografi
  - NEK 405-2 gjelder brannforebyggende el-kontroll for boliger
  - NEK 405-3 gjelder krav til næringsbygg
  - NEK 405-4 gjelder krav om at kontrolløren er tilknyttet et sertifisert foretak

Ved kontroll av driftsbygninger i landbruk og veksthusnæring skal kontrolløren ha tilleggskompetanse(NEK 405-3, tillegg B) for denne type kontroll. Når det er krav om kontroll av det elektriske anlegget i næringsbygg og/eller er gitt rabatt for kontroll i næringsbygg iht. NEK 405-3 skal det også være utført termografering iht. NEK 405-1.

- Krav til kontrollintervaller når det er krav om forsikringsgodkjent kontroll og/eller det er gitt rabatt for el-kontroll
  - For gartnerier og næringsbygg med produksjonsvirksomhet hvert år.
  - For øvrige næringsbygg og bygninger i landbruket med krav til termografering hvert tredje år.
  - For bolig- og kontorbygg hvert femte år.
  - Annen kontrollfrekvens skal være godkjent av Gjensidige.

- Dokumentasjon i FG-kontroll

Kontrollrapportene skal registreres i FG-kontroll. For å oppnå rabatt må eventuelle avvik/feil mangler være dokumentert lukket i FG-kontroll.

- **Teknisk utstyr**

Gjensidige

Teknisk utstyr skal installeres, brukes og vedlikeholdes i samsvar med leverandørs/produsents veiledning. De som betjener/vedlikeholder utstyret må være kvalifisert til dette.

- **Parkering/lading av truck**

Det skal være minst 2 meter avstand til brennbare materialer, gulvet skal være ubrennbart og det skal være fri høyde til tak. Produsenten/leverandørens anvisninger skal følges ved lading. Ladekabler skal være uskadet. Egnet slokkeutstyr i forskriftsmessig stand, minimum 2 stk. 6 kg ABC 55A håndslokkeapparat skal være lett tilgjengelig.

- **Lading av el-sykkel/sparkesykkel og tilsvarende elektriske fremkomstmidler**

Lading skal fortrinnsvis skje utendørs. Hvis lading må skje innendørs skal det skje under oppsyn eller i ventilerte rom på ubrennbart underlag.

- **Snømåking**

For å forebygge og begrense skade ved snøras og snøtyngde, skal snø fjernes fra tak, takrenner, vegger, verandaer og terrasser.

- **Oppbevaring av avfall**

Innendørs oppbevaring av søppel/avfall skal kun foregå i rom av ubrennbare materialer.
Oppbevaring av brennbart avfall uten permanent tilsyn som ligger fritt eller i container, søppelkasser, papirkurver og lignende skal plasseres slik at brann ikke kan smitte til byggverk. Det samme gjelder plassering av avfallsskur.
Avstand til ovennevnte enheter skal være minst 5 meter fra:
- tak/takutstikk
- brennbar yttervegg
- dører
- vinduer
- andre åpninger i vegg

Brennbart avfall kan likevel oppbevares nærmere byggverk hvis oppbevaring skjer i lukket og låst oppbevaringsenhet konstruert slik at eventuell brann ikke kan spre seg ut av oppbevaringsenheten.

- **Lagring**

Brennbart materiale lagret utendørs skal plasseres minst 8 meter fra byggverk.
Lagre av trelast, trepaller, flis, plast, papir og lignende der høyden er over 4 meter eller areal større enn 200 m2, skal plasseres i minst 25 meters avstand til byggverk.

- **Selvantennende materiale**

Materialer som kan selvantenne, skal legges i egnede beholdere av metall med selvlukkende lokk.

- **Brannsikring av frityranlegg i kommersielle kjøkken**

Kommersielle kjøkken med frityranlegg skal, uansett mengde olje som benyttes, ha automatisk slokkeanlegg. Slokkeanlegget skal kunne utløses både automatisk og manuelt. Slokkemiddelet skal være godkjent for olje (spesialslokkemiddel klasse F) og hindre re-antenning etter slokking. Strøm- og gasstilførsel skal frakobles automatisk ved aktivering av anlegget.
I tillegg til automatisk slokkeanlegg er det krav til manuelt håndslokkeapparat, minimum 6 liter, brannklasse 75F.
Se forøvrig; http://www.fgsikring.no/

- **Brann og eksplosjonsfarlig stoff**

Behandling og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlig stoff skal være i samsvar med:
Forskrift om håndtering av brannfarlig stoff av 8. juni 2009, kapittel 2. Alminnelige bestemmelser og kapittel 3. Plikter i virksomhet med farlig stoff
Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff av 26. juni 2002, kapittel 7. Oppbevaring
Nedgravde tanker og stasjonære overgrunns oppbevaringstanker skal sikres mot lekkasje i henhold til:
Forskrift om håndtering av brannfarlig stoff av 8. juni 2009, § 6. Oppbevaring.

- **Gassanlegg**

Skal prosjekteres, installeres, endres, repareres, driftes, vedlikeholdes, innmeldes og kontrolleres som beskrevet i:
Forskrift av 8. juni 2009 nr. 602 med senere utgaver, om håndtering av farlig stoff.
Gassforbrukende utstyr som hvitevarer, oppvarmingskilder m.v. skal installeres, brukes, vedlikeholdes, installeres og kontrolleres i henhold til produsentens anvisninger.
Forskrift med veiledning og temaveiledninger utarbeidet av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap vil til enhver tid være å finne på www.dsb.no

- **Brannalarmanlegg**

Når det er krav om brannalarmanlegg enten jf. lov/forskrift eller fra Gjensidige, eller det er montert/gitt rabatt for, gjelder følgende:

Utførelse og godkjenning
Anlegget skal være prosjektert, installert, satt i drift og ferdigstilt av FG-sertifisert foretak (FG-760) og personell (FG-750), og i samsvar med NS 3960 for slike anlegg med følgende presiseringer:

- Alarmoverføring ved utløst alarm

Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 5 og 6 (Byggteknisk forskrift) skal ha et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral.
Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 1- 4 (Byggteknisk forskrift) skal ha et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral eller FG-godkjent alarmsentral. Annen type alarmoverføring skal være godkjent av Gjensidige. Se eget punkt - Tillegg for driftsbygninger i landbruk og veksthusnæring.

- Sikredes ansvar for egenkontroll og ettersyn

Sikrede skal sørge for nødvendig kompetanse til å kunne gjennomføre egenkontroll, ettersyn og ivareta anleggets funksjon og pålitelighet. Sikrede skal sørge for ettersyn av anlegget minimum 1 gang i måneden utført av personell med nødvendig kompetanse på anlegget. Det skal føres kontrolljournal.

- Drift, vedlikehold og kontroll
  Anleggets funksjonalitet skal årlig kontrolleres av FG-sertifisert foretak (FG-760) og personell (FG-750), i henhold til gjeldende FG-regler (FG-790) og leverandørens spesifikasjoner. Kontrollrapport skal registreres i FG-kontroll.

- Utbedring av mangler og avvik
  Sikrede skal umiddelbart igangsette utbedring av mangler og avvik som avdekkes ved ettersyn, vedlikehold og kontroll.

- Endringer og utvidelser av brannalarmanlegget
  Ved endringer i beskyttet område og påbygg, må det sikres at anleggets funksjonalitet og effektivitet opprettholdes. Endringer eller utvidelser av anlegget må utføres etter gjeldende regler og standarder.

- Utkopling av brannalarmanlegget
  Dersom hele eller deler av anlegget midlertidig må kobles ut, skal sikrede iverksette tiltak, teknisk og organisatoriske, slik at risikoen ikke øker. Utkoblingsperioden skal gjøres så kort som praktisk mulig og iht. NS 3960.

- Dokumentasjon
  Det skal dokumenteres at ovennevnte punkter er oppfylt i internkontrollsystemet.

- Tillegg for driftsbygninger i landbruk og veksthusnæring
  - Egne krav til brannalarmanlegg i landbruk og veksthusnæring er gitt i NS 3960, tillegg B.
  - Sertifiseringskravene nevnt over må være gyldig for landbruk.
  - Deteksjon: Tilhørende bolighus og ventilasjonsmotorer skal detekteres spesielt iht. NS 3960 B6.1.
  - Varsling: Anlegget skal være tilkoblet et alarmoverføringssystem/utringer som varsler minimum tre mottakere iht. NS 3960 B6.2 og B6.3.

  (FG = Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd)

- **Slukkeanlegg (sprinkler)**
- Når det er krav om automatisk slokkeanlegg enten jf. lov/forskrift eller fra Gjensidige, eller det er montert/gitt rabatt for, gjelder følgende:

- Utførelse og godkjenning

Anlegget skal være prosjektert, installert, ferdigstilt og satt i drift av FG-sertifisert foretak (FG-910) og personell (FG-900), og i samsvar med prosjekteringsstandard for anlegget.

- Alarmoverføring ved utløst slokkeanlegg

Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 5 og 6 (Byggteknisk forskrift), skal være tilknyttet et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral.
Anlegg som er klassifisert i risikoklasse 1- 4 (Byggteknisk forskrift) skal være tilknyttet et alarmoverføringssystem som varsler direkte til 110-sentral eller FG-godkjent alarmsentral. Annen type alarmoverføring skal være godkjent av Gjensidige.

- Sikredes ansvar for egenkontroll og ettersyn

Sikrede skal sørge for nødvendig kompetanse til å kunne gjennomføre egenkontroll, ettersyn og ivareta anleggets funksjon og pålitelighet.
Sikrede skal sørge for ettersyn av anlegget i henhold til leverandørens anvisninger eller minimum 1 gang i måneden. Det skal føres kontrolljournal.
Alternativt til manuell kontroll kan anlegget testes og overvåkes kontinuerlig med et digitalt system.

- Drift, kontroll og vedlikehold

Anleggets funksjonalitet skal kontrolleres årlig av FG-sertifisert foretak (FG-910) og personell (FG 900), i henhold til gjeldende FG-regler (FG-920) og leverandørens anvisninger. Kontrollrapporten skal registreres i FG-kontroll.

- Utbedring av mangler og avvik

Sikrede skal umiddelbart igangsette utbedring av mangler og avvik som avdekkes ved ettersyn, kontroll og vedlikehold. Hvis det avdekkes at anlegget har redusert funksjon og/eller pålitelighet må sikrede iverksette organisatoriske og/eller tekniske tiltak som ivaretar sikkerhetsnivået inntil avviket eller mangelen er lukket.

- Endringer og utvidelser av slokkeanlegget

Ved endringer i beskyttet område og påbygg, må det sikres at anleggets dekningsområde, funksjon og effektivitet opprettholdes. Endringer eller utvidelser av anlegget må utføres etter gjeldende regler og standarder.

- Utkopling av slokkeanlegget

Dersom hele eller deler av anlegget midlertidig må kobles ut, skal sikrede iverksette tiltak, organisatoriske og/eller tekniske, slik at sikkerhetsnivået opprettholdes. Utkoblingsperioden skal gjøres så kort som praktisk mulig.

- Dokumentasjon

Det skal dokumenteres at ovennevnte punkter er oppfylt i internkontrollsystemet.

- **Vannskade**

Bygning og utvendige vannledninger skal holdes tilstrekkelig oppvarmet for å hindre vannskade ved frostsprengning eller andre skader som følge av frost i rørsystem. (Vann og avløpsledninger)
Inn- og utvendige sluk og vannlåser rengjøres jevnlig, minimum 2 ganger per år.
Varer lagres minimum 10 cm over gulv.
Hovedstoppekran i fritidsbolig stenges og rørledning avlastes ved at tappekraner åpnes når bygningen forlates for mer enn tre døgn.
Instruks om dette skal settes opp lett synlig i fritidsboligen.
For bygning som er uten beboelse eller virksomhet, skal hovedstoppekran stenges og rørledninger avlastes ved at tappekraner åpnes. For bygninger som er delvis uten beboelse eller virksomhet, skal stoppekran inn til den delen av bygningen stenges og rørledninger avlastes ved at tappekraner åpnes.
VVS-arbeider skal utføres av fagkyndig personell.

- **Tyveri og hærverk**

Bygning, innbo og eiendeler skal være forsvarlig sikret mot tyveri og hærverk. Dører, vinduer og andre åpninger skal være lukket og låst der dette ikke strider mot bestemmelser vedrørende rømningsmuligheter for husdyr. Nøkler skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende.

Der beskyttelsesklasse B0 er angitt i forsikringsbeviset gjelder:
Dører, vinduer og andre åpninger skal være lukket og låst. Nøkler skal oppbevares utilgjengelig for uvedkommende.
Før lokalene forlates skal det kontrolleres at uvedkommende ikke befinner seg i bygningen.
I tillegg gjelder kravene i henhold til beskyttelsesklasse B1, B2 eller B3 der det er angitt i forsikringsbeviset.
Se Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnemnds (FGs) regelverk, https://www.fgsikring.no

Eiendeler/varer oppbevart i container sikres med FG-godkjent containerlås eller FG-godkjent hengelås og hengelåsbeslag, minimum klasse 3, som skjuler og hindrer tilgang til hengelåsens låsebøyle.
Kjøretøy/tilhengere/arbeidsmaskiner/deler til arbeidsmaskiner/båter skal være låst når de forlates etter arbeidstidens slutt, dersom disse er utstyrt med låseanordning.

Nøkler til objekter skal bæres av den som rettmessig disponerer nøklene eller oppbevares i låst:
- FG-godkjent verdi- eller sikkerhetsskap eller i låst bygning utenfor forsikringsstedet.
- Verdi- eller sikkerhetsskap skal monteres i henhold til produsentens anvisninger.

- **Tyverisikring av innhold i nedgravd tank**

Styringsenhet og påfyllingspunkt skal være låst. Det skal føres peilelogg slik at svinn kan oppdages raskt.
Når objektene befinner seg i bygning, godtas sikring av bygningen/lokalet iht. FGs regler for innbruddsbeskyttelse klasse B1, der ikke andre B-krav er angitt.

- **Sikring mot overspenninger/strømbrudd/klima for server, hovedmaskin, styringsenheter og telefonsentraler**

Utstyret skal, både på strømnett- og signalsiden, være beskyttet mot induserte overspenninger. Vernet skal være FG- godkjent.
Utstyret skal være tilkoplet avbruddsfri strømforsyning (online UPS) slik at dette kan tas ned/slås av kontrollert.
Med styringsenhet menes enhet som styrer annet utstyr og som har egen separat strømforsyning.
Utstyret skal plasseres slik at det ikke utsettes for skade ved utilstrekkelig eller feilkonstruert klimaanlegg eller unormalt driftsmiljø.

- **Datasikkerhet/Cyberhendelse**
- Sikkerhet

Datamaskiner skal til enhver tid ha oppdatert operativsystem, og aktivt antivirusprogram og brannmur. For smarttelefoner og øvrige mobile enheter er det krav om at sikrede til enhver tid har oppdatert operativsystem. Alle datamaskiner, mobile enheter og smarttelefoner og annet utstyr som er koblet til internett skal være passordbeskyttet. Standardpassord skal endres umiddelbart etter at en enhet er tatt i bruk.

- Backup

Det skal tas ukentlig sikkerhetskopi (backup) av alle virksomhetens data. Sikkerhetskopiene skal oppbevares adskilt fra originaldataene slik at de ikke kan skades ved samme hendelse som når originaldataene skades (i f.eks en nettsky eller i et datasystem som ikke er tilkoblet datasystemet hvor originaldataene er). Verifisering av data på sikkerhetskopier skal foretas minst èn gang per måned.

- Instruks om datasikkerhet

De ansatte skal instrueres om hvilke rutiner som gjelder for å ivareta datasikkerheten, herunder rutiner for valg og fornyelse av passord og tiltak for å unngå uautorisert adgang til datasystemene, skadelig programvare og virus.

Gjelder for forsikringene: Bygning borettslag og sameie

Sikkerhetsforskrift for utførelse av varme arbeider.

1.Definisjon

Med varme arbeider forstås arbeider hvor det benyttes arbeidsverktøy og utstyr som genererer gnister og/eller varme som kan føre til brann. Varme arbeider omfatter bruk av åpen og skjult flamme, varmlufts-, sveise-, skjære- og slipeutstyr.

2.Hvor sikkerhetsforskriften gjelder

Denne gjelder ved utførelse av varme arbeider i alle miljøer med brannrisiko.
Unntatt er varme arbeider som utføres i spesielt tilrettelagte produksjons og verkstedrom. Rommet skal være adskilt fra annen virksomhet som egen branncelle. Denne skal ha ubrennbare overflater.

3.Avtale med ekstern håndverker/entreprenør

Dersom varme arbeider skal utføres av ekstern håndverker/entreprenør skal sikrede påse at sikkerhetsforskriftens krav inngår i skriftlig avtale eller kontrakt med denne.

4.Sikkerhetskrav

4.1 Sjekkliste for utførelse av varme arbeider utgitt av Finans Norge Forsikringsdrift eller tilsvarende sjekkliste skal være utfylt og signert før utførelse av arbeidet. Sjekklisten er tilgjengelig på brannvernforeningen.no.
4.2 Alt brennbart materiale i risikoområdet der varmt arbeid utføres skal være fjernet eller beskyttet.
4.3 Åpninger i gulv, vegger og tak i risikoområdet der varmt arbeid utføres skal være tettet.
4.4 Egnet slokkeutstyr i forskriftsmessig stand, minimum 2 stk. 6 kg/liter håndslokkeapparat skal være lett tilgjengelig. Ett håndslokkeapparat kan erstattes med brannslange påsatt vann frem til strålerøret.
4.5 Navngitt brannvakt skal kontinuerlig overvåke brannrisiko under arbeidet, i pauser og nødvendig tid etter at arbeidet er avsluttet, minimum en time. Utførende kan være brannvakt der brannrisikoen vurderes som lav.
4.6 Brannvakt og utførende skal ha gyldig sertifikat for utførelse av varme arbeider fra Stiftelsen Norsk Brannvernforening eller annen godkjent organisasjon i øvrige nordiske land.

5.Utførelse av varme arbeider på tak

I tillegg til punktene over gjelder følgende sikkerhetskrav ved arbeider på tak:
5.1 Ved utførelse av varme arbeider på tak skal det i tillegg til sjekkliste foreligge en dokumentasjon på at det er utført en risikovurdering av arbeidet.
5.2 Det er forbud mot bruk av åpen og skjult flamme på oppfôrede og luftede tretak.
5.3 Ved utførelse av varme arbeider på kompakte og øvrige tak som ikke er nevnt i punkt 5.2 skal brennbar isolasjon og brennbare konstruksjoner være tilstrekkelig beskyttet med ubrennbar isolasjon eller ubrennbare materialer som gir tilsvarende beskyttelse. Ved bruk av åpen og skjult flamme skal det være tilstrekkelig sikkerhetsavstand til bygningskonstruksjoner/bygningsdeler som består av brennbare materialer.

Gjensidige

Fellesdekninger/-vilkår

Ulykke

- **Dugnadulykke** dekker ulykkesskade for
  - beboere i borettslag, eierseksjonssameie eller aksjeboligselskap, samt deres faste husstandsmedlemmer og leietakere. Forsikringen gjelder under dugnadsarbeid i regi av eller for borettslaget, eierseksjonssameiet eller aksjeboligselskapet, inkludert snømåking og plenklipping
  - beboeres barn/barnebarn/oldebarn/fosterbarn under 12 år som skader seg ved bruk av forsikringstakers fastmonterte lekeapparater eller trampoliner

	Dekkes	Dekkes ikke
Hvilke skader?	- **Dødsfall som følge av ulykkesskade** - **Varig medisinsk invaliditet** som følge av ulykkesskade Med medisinsk invaliditet menes varig fysisk og/eller psykisk funksjonsnedsettelse. Invaliditeten fastsettes uten hensyn til yrke, nedsatt evne til inntektsgivende arbeid, fritidsinteresser o.l. Med ulykkesskade menes skade på kroppen forårsaket av en plutselig og uforutsett, ytre fysisk hendelse (ulykkestilfelle) som inntreffer i forsikringstiden. I tillegg dekkes plutselige og uforutsette skader som skyldes: - fall som ikke er forårsaket av sykdom - vridningsskader av kne og ankel - brudd (fraktur) i skulder, arm, håndledd, lårbein, leggbein, skinnlegg, ankel eller hælbein som følge av hard og/eller feil landing etter hopp **Behandlingsutgifte**r etter en erstatningsmessig ulykkesskade erstattes inntil sum angitt i forsikringsbeviset. Behandlingsutgifter utbetales i inntil 2 år fra skadedagen og dekker nødvendige utgifter til: - Tannlege - Lege. Som utgangspunkt skal det offentliges tilbud benyttes. - Behandling på sykehus. - Kiropraktor, eller fysikalsk behandling - Alternativ behandling foreskrevet av lege - Bildediagnostikk, bandasjer, medisiner og proteser foreskrevet av lege eller tannlege - Rimelige reiseutgifter mellom hjemstedet og behandlingsstedet - Utgifter til rehabilitering /opptreningssenter foreskrevet av lege.	- Skade som følge av deltakelse i slagsmål eller forbrytelser - Selvmord eller forsøk på selvmord. Likevel dekkes selvmord dersom kravstilleren kan sannsynliggjøre at dette skyldes en akutt sinnsforvirring med ytre årsak – ikke en sinnslidelse. - Ulykkesskade som følge av jordskjelv i Norge - Krig, se Generelle vilkår i del 2 - Atomvåpen og radioaktiv stråling, se Generelle vilkår i del 2 for sumbegrensning pr. skadehendelse - For personer i militære styrker med oppdrag utenfor Norge: Skade som følge av krigshandling, terrorhandling eller opptøyer - Skade som anses å skrive seg fra annen sykdom, besvimelse eller sykelig tilstand/disposisjon - Psykiske skader alene, f.eks. sjokk, uten at det samtidig er oppstått skade på kroppen. Psykiske skader dekkes bare når det samtidig er oppstått fysisk skade som medfører varig og erstatningsmessig medisinsk invaliditet - Følgende sykdommer, diagnoser, tilstander eller skader selv om ulykke kan påvises som årsak: 1. Muskel-/skjelettilstander: - myalgier og andre uspesifikke smertetilstander - tendinitter, tendinoser og impingement - frozen shoulder - prolaps i hele ryggsøylen - lumbago - nerverotaffeksjon med utstråling til armer eller bein (isjias) eller annen nerveavklemming - spondylolyse/spondylolisthese, spondylose og osteochondrose 2. Hjerte-/karsykdommer 3. Utmattelsessyndromer - Skade/sykdom som skyldes smitte gjennom bakterier, virus eller annen smittekilde, f.eks. insektstikk/-bitt, alle former for hepatitt og sykdommer forårsaket av HIV-infeksjon - Skade som skyldes medisinske komplikasjoner ved undersøkelse eller behandling utført av autorisert eller uautorisert helsepersonell - Tannskader som følge av tygging - Tannskade gir ikke rett til invaliditetserstatning - Utgifter til behandling og opphold i private sykehus, poliklinikker, rekonvalesenthjem og hotell

Gjensidige

Fellesdekninger/-vilkår

Ulykke

Dødsfallserstatning
Dersom ulykkesskaden medfører dødsfall innen ett år, utbetales dødsfallserstatning. Det gjøres fradrag dersom det er utbetalt forskudd på invaliditetserstatning for samme skade.

Når det kan antas at sykelig tilstand/disposisjon eller mén, sammen med ulykkesskaden, har medvirket til forsikredes død, reduseres erstatningen i den grad dette har hatt betydning for dødsfallet.

For dugnadsulykke under Borettslag og sameie Pluss gjelder:
- Ved forsikredes dødsfall tilfaller erstatningen ektefelle, subsidiært arvinger etter lov eller testament.
- Samboer er ikke likestilt med ektefelle ved utbetaling av dødsfallserstatning, hvis ikke han/hun er oppnevnt som begunstiget.

Invaliditetserstatning
For 100 % invaliditet utbetales invaliditetserstatning med sum angitt i forsikringsbeviset. For delvis invaliditet utbetales en forholdsmessig del av summen. Dør forsikrede innen ett år etter skaden, betales ingen invaliditetserstatning.

Graden av invaliditet fastsettes etter Sosial- og Helsedepartementets invaliditetstabell i forskrift av 21. april 1997, del II og III.Tap av, eller skade på kroppsdel eller organ som var fullstendig funksjonsudyktig før ulykkesskaden inntraff, gir ikke rett til invaliditetsforsikring. Dersom en kroppsdel eller et organ tidligere var delvis funksjonsudyktig, gjøres det fradrag for dette når invaliditetsgraden bestemmes.

Endelig erstatning fastsettes senest når det har gått 3 år etter skadedagen. Dersom invaliditetsgraden fremdeles kan forandre seg, skal oppgjøret basere seg på hva som må antas å bli den varige medisinske invaliditeten ut fra tilstanden på 3-årsdagen.

Samlet invaliditetsgrad for én og samme skade kan høyst bli 100 %.

Når det kan antas at sykelig tilstand/disposisjon eller mén, sammen med ulykkesskaden, har medvirket til forsikredes invaliditet, reduseres erstatningen i den grad dette har hatt betydning for invaliditeten.

For dugnadsulykke under Borettslag og sameie Pluss gjelder:

Gjensidige

Fellesdekninger/-vilkår

§ Ansvar

- **Borettslag og sameie pluss:** dekker huseieransvar for det boligselskap som er nevnt i forsikringsbeviset. Dekker også ansvar for enhver rettmessig bruker av motorredskaper
- **Styreansvar:** dekker ansvar eksisterende styre- og varamedlemmer og medlemmer som har vært eller blir styre- eller varamedlemmer etter at forsikringen trådte i kraft, i det boligselskap som er nevnt i forsikringsbeviset

	Dekkes	Dekkes ikke

Hvilke ansvar?	**Erstatningsansvar for skade på tredjemanns person eller ting når**:
	- sikrede er erstatningsansvarlig i egenskap av eier/bruker av den forsikrede eiendom
	- sikrede er erstatningsansvarlig i henhold til gjeldene rett
	- skaden er konstatert i forsikringstiden
	Styreansvar
	Erstatningsansvar for skade på tredjemanns person, ting eller formueskade:
	- når den enkelte sikrede er personlig erstatningsansvarlig i henhold til gjeldende rett og skriftlig erstatningskrav for første gang blir fremsatt mot sikrede eller Gjensidige i forsikringsperioden.
	
	Utover dette dekkes også:
	Byggherreansvar
	- Erstatningsansvar sikrede pådrar seg i egenskap av eier av den forsikrede eiendom når det utføres rehabilitering, ombygging av eksisterende bygningskropp eller vedlikehold av bygningens ledninger i grunnen.
	Ansvar for forurensning når
	- årsaken til forurensningen er plutselig og uforutsett
	Motorvogn
	- Erstatningsansvar i egenskap av eier, fører eller bruker av motorvogn med eget fremdriftsmaskineri når motorvognen ikke er bygd for større fart enn 10 km/t og er vanskelig å endre til større kjørefart, jf. forskrift 1961-04-14-3000
	Styreansvar
	- Forsikringen dekker også krav som fremsettes mot sikrede inntil 3 år etter at forsikringen har opphørt, hvis kravet er begrunnet i handlinger eller unnlatelser i Gjensidiges forsikringsperiode. Denne utvidelsen gjelder ikke dersom forsikring tegnes i annet selskap etter forsikringens opphør i Gjensidige
		- Kontraktsansvar
		- Erstatningsansvar som følge av tap i styre-/varamedlemmets egen formue
		- Erstatningsansvar som helt eller delvis er begrunnet i at styre-/varamedlemmet eller dennes familie har mottatt en urettmessig vinning
		- Erstatningsansvar for skade på ting sikrede
		  - bruker, leier, låner eller har i kommisjon/salg
		  - har tatt hånd om for transport/flytting
		  - har til forvaring, oppbevaring, lagring
		  Dette gjelder også når sikrede leier ut eiendommen til leietakere som driver med forvaring, oppbevaring, lagring i sikredes eiendom
		- Erstatningsansvar ved forurensning når årsaken til forurensningen ikke er plutselig og uforutsett
		- Erstatningsansvar i egenskap av eier, fører eller bruker av motorvogn, arbeidsmaskin med eget framdriftsmaskineri, seilbåt, motorbåt, fartøy, fly eller luftfartøy
		- Erstatningsansvar for skade oppstått ved gravings-, sprengings-, spuntings-, pelings- og rivingsarbeider
		- Erstatningsansvar i henhold til lov om yrkesskade
		- Erstatningsansvar i egenskap av byggherre ved nybygg eller tilbygg
		- Erstatningsansvar som sikrede pådrar seg i henhold til skadeserstatningsloven § 3-5 (oppreising) og § 3-6 (erstatning for ærekrenking og krenking av privatlivets fred)
		- Ansvar for bøter og lignende herunder dagbøter, straffebøter, punitive damages og exemplary damages
		- Erstatningsansvar som skyldes straffbare handlinger
		- Erstatningsansvar som relaterer seg til asbest
		- Erstatningsansvar for skade som rammer fører eller medhjelper på arbeidsmaskin
		- Erstatningsansvar i egenskap av styret til foretak som har tinglyst eiendomsrett i den forsikrede eiendom
		- Erstatningsansvar for skade som rammer personer som befordres med arbeidsmaskin
		- Erstatningsansvar for skade på gods som blir ført (fraktet/transportert og lignende) med arbeidsmaskin/motorredskap
		- Erstatningsansvar overfor egen familie.Det er familieforholdet på det tidspunkt skaden forvoldes, som legges til grunn
		- Erstatningsansvar etter skadeserstatningsloven § 1-6 (ansvar for skade voldt ved korrupsjon)
		- Erstatningsansvar som følge av plagiering eller brudd på immaterialrettigheter

§ Ansvar

Behandling av erstatningskrav og fordeling av saksomkostninger
Blir krav som overstiger egenandelen reist mot sikrede eller Gjensidige og ansvaret omfattes av forsikringsavtalen, behandler Gjensidige saken og betaler de nødvendige kostnader for avgjørelse av erstatningsspørsmålet med følgende begrensninger:
- Omfattes bare deler av kravet av forsikringsavtalen, og Gjensidige velger å engasjere ekstern juridisk og/eller sakkyndig bistand, fordeles kostnadene ved avgjørelse av erstatningsspørsmålet etter partenes økonomiske interesse i saken.
- Er Gjensidige villig til å ordne en sak i minnelighet, eller å betale kravet innenfor forsikringssummen, dekker selskapet ikke videre utgifter ved tvisten. Gjensidige har rett til å betale enhver erstatning direkte til skadelidte.
- Dersom sikrede blir idømt et erstatningsbeløp som er høyere enn forsikringssummen, erstatter Gjensidige prosessutgifter forholdsmessig.
- Dersom sikrede uten Gjensidiges samtykke unnlater å påanke en fellende dom, vil Gjensidige foreta en selvstendig vurdering av om det idømte erstatningskravet og eventuelle omkostninger er dekningsmessig under forsikringen.
- Selv om forsikringssummen overskrides, dekkes omkostninger som på forhånd er godkjent av Gjensidige, og renter av idømt dekningsmessig erstatningsbeløp.
- Ved skade som inntreffer utenfor de nordiske land, er Gjensidiges samlede utbetalingsplikt inklusive redningsomkostninger, renter og saksomkostninger, begrenset til den avtalte forsikringssum

Sikredes plikter
Sikrede plikter, vederlagsfritt:
- å foreta de utredninger, analyser og undersøkelser som er av betydning for vurdering av skadetilfellet (eventuelt av skaden og sikredes ansvar), og som kan gjennomføres i sikredes virksomhet,
- å stille til disposisjon vitner og sakkyndige blant de ansatte ved eventuell rettssak der den sikrede er saksøkt, og ellers når selskapet har bruk for dette, jf. forsikringsavtaleloven § 8-1, første ledd.

Uten Gjensidiges samtykke må sikrede ikke innrømme noen erstatningsplikt eller forhandle om erstatningskrav.

Skader og forsikringssum
- Alle skader som skyldes samme ansvarsutløsende forhold, handling eller unnlatelse, eller som har sin årsak i en sammenhengende kjede av hendelser, regnes som ett skadetilfelle (serieskade)
- Gjensidiges ansvar for serieskade er begrenset til den forsikringssum som gjaldt da første skade ble konstatert i forsikringstiden
- Det kan i dekningen fremgå forskjellige forsikringssummer. I slike tilfeller vil Gjensidiges totale ansvar for alle serieskader være begrenset til den høyeste forsikringssum som gjaldt ved første serieskade
- Forsikringssummen er angitt i forsikringsbeviset og gjelder ved hvert skadetilfelle
- Forsikringssummen for styreansvar er angitt i forsikringsbeviset og gjelder ved hvert skadetilfelle og totalt i forsikringsåret

Egenandel
- Fra erstatningsoppgjøret trekkes den egenandel som er angitt i forsikringsbeviset ved hvert skadetilfelle

Regress
- Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Gjensidige ved utbetaling av erstatning i sikredes rett mot tredjemann
- Har sikrede oversittet ett -1- års fristen for å gi melding om forsikringstilfellet til Gjensidige jfr. pkt. 1, har selskapet rett til regress mot sikrede i de tilfeller hvor Gjensidige har utbetalt erstatning direkte til skadelidte
- Dersom sikrede som arbeidsgiver blir holdt ansvarlig for skade som forsettlig er forvoldt av ansatte, trer Gjensidige inn i sikredes rett til regress mot de(n) ansatte

Definisjoner
- Skade på person anses inntruffet når en person dør, skades eller blir påført sykdom
- Skade på ting anses inntruffet ved tap av eller fysisk skade på ting (herunder dyr og fast eiendom), eller når elektronisk lagret informasjon forvanskes eller går tapt på annen måte.
  Økonomisk tap påført tredjemann som følge av skaden, regnes som en del av denne
- Formuesskade
  Med formuesskade menes økonomisk tap som ikke er oppstått som følge av skade på person eller ting
- Med familie menes sikredes foreldre, barn, barnebarn, fosterforeldre, stebarn, søsken og deres ektefelle, samt sikredes ektefelle eller samboer
- Som urettmessig vinning regnes økonomiske ytelser av enhver art, som eksempelvis lønn, honorar, overskuddsdeling, pensjonsordning
- Med kontraktsansvar menes utgifter/omkostninger/tap knyttet til oppfyllelse av sikredes kontrakt (dvs. avtalt ytelse, leveranse, arbeid, entreprise e.l.) herunder:
  - ansvar for skade på sikredes leveranse, arbeid eller entreprise når skaden inntreffer før overlevering eller skyldes feil eller mangel som forelå ved overleveringen
  - ansvar for skade på sikredes leveranse, arbeid eller entreprise, når skaden inntreffer eller oppdages etter overleveringen
  - ansvar for skade som skyldes at sikredes ytelse i henhold til kontrakt eller avtale er mangelfull, forsinket eller uteblitt
  - kostnader ved omlevering, etterlevering eller reparasjon
  - ansvar som går utover hva som følger av alminnelig erstatningsrett, men som sikrede ved tilsagn, kontrakt, avtale eller garanti likevel har påtatt seg å bære
  - ansvar sikrede endelig må bære fordi sikrede har gitt avkall på sin rett til regress
- Som urettmessig vinning regnes økonomiske ytelser av enhver art, som eksempelvis lønn, honorar, overskuddsdeling og pensjonsordning
- Motorredskaper er gressklippere, jordfresere, snøfresere og andre tilsvarende motorredskaper som tilhører forsikringstaker og ikke er registreringspliktige eller veier mer enn 750 kg

Gjensidige

Fellesdekninger/-vilkår

§ Rettshjelp

- **Boligselskap:** dekker tvist i egenskap av boligselskap

	Dekkes	Dekkes ikke
Hvilke utgifter?	Når sikrede er part i tvist, dekkes: - Rimelige og nødvendige utgifter til advokat - Rettsgebyr - Utgifter til sakkyndige oppnevnt av retten - Rimelige og nødvendige utgifter til sakkyndige som ikke er oppnevnt av retten, begrenset til 40 % av forsikringssum eller økonomisk interesse - Utgifter til vitner ved hovedforhandling og bevisopptak - I jordskiftesaker dekkes kostnader etter Jordskifteloven § 7-1 med unntak av bokstav c) og d) - Tvist som behandles i Husleietvistutvalget dekkes med inntil maksimalt15.000 kr, men likevel begrenset til den økonomiske interessen. - Som alternativ til dekning av utgifter til advokat, retten, sakkyndige og vitner, kan sikrede velge utenrettslig mekling, jfr tvisteloven § 5-4, ved bruk av mekle.no. De sertifiserte meklerne som mekler gjennom mekle.no er upartisk og uavhengig av partene, og har særskilt kompetanse innen rettsområdet. Ønsker sikrede å ha egen advokat med i meklingsprosessen dekkes ikke sikredes advokatutgifter under rettshjelpsforsikringen. Sikrede kan når som helst kreve meklingen avsluttet. Velger sikrede å avslutte meklingen, vil rettshjelpdekningen være i behold.	- Rettsgebyr i ankeinstans. Bestemmelsen om anke gjelder også ved bruk av andre rettsmidler - Idømte sakskostnader enten de har hjemmel i lov eller avtale - Utgifter pådratt før tvist er oppstått - Tilkjente saksomkostninger - Tilkjente omkostninger fra tidligere rettsinstans(er) hvis saken etter en anke løses ved et forlik der du skal dekke egne omkostninger - Advokatens reiseutgifter til Forliksrådet
Hvilke tvister?	- Tvist som er oppstått når forsikringen er i kraft, med mindre tvisten er unntatt i kolonnen til høyre - Ved tvist som er oppstått etter at forsikret eiendom eller forsikret arbeidsmaskin er solgt og forsikringen i Gjensidige opphørte i forbindelse med salget, dekkes rettshjelputgifter hvor sikrede er part i egenskap av tidligere eier	- Straffesak, erstatningskrav eller tvist som har utspring i ulovlig handling fra sikredes side - Tvister som har sammenheng med ærekrenkelse, (nett)sjikane, trakassering, fornærmelse og saker om erstatningsplikt etter skadeerstatningsloven § 3-3, § 3-5 og 3-6 - Tvist som gjelder annen fast eiendom enn den forsikrede eiendom - Tvist som har sammenheng med sikredes næringsvirksomhet utover det som henger sammen med boretten - Den enkelte sameier/andelseier, deres ektefelle og fast medlem i husstanden, er ikke sikret under rettshjelpsforsikringen - Rettsgebyr og advokatutgifter som påløper for å tvangsfullbyrde et krav etter tvangsfullbyrdelsesloven - Tvist som gjelder vekselsak, inkassosak hvor fordringen er ubestridt, gjeldsforhandlingssak og sak som gjelder konkurs eller akkordforhandling dersom sikrede er konkurs- eller akkordskyldner

§ Rettshjelp

		- Ekspropriasjonssak eller skjønnssak hvor sikrede søker å erverve rettighet over annen eiendom - Tvist som gjelder offentlig forvaltningsvedtak, eksempelvis klageinstans i kommuner, fylker, Trygderetten og Pasientskadenemda. Likevel dekkes utgifter ved søksmål når den administrative klagemulighet er fullt utnyttet. I tilknytning til søksmål er enhver utgift pådratt under forvaltningsbehandling, unntatt fra dekning. Tvist som gjelder overtredelsesgebyr etter personopplyningsloven er dekket - Tvist om advokatsalær, utgifter til sakkyndige eller merutgifter ved advokatbytte - Tvist knyttet til styreansvar - For boligselskap og næringsdrivende dekkes ikke tvist i egenskap av eier, fører eller bruker av motorvogn eller båt. - Tvist mellom sameiere - Rettshjelpsutgifter når tvistegrunnlaget forelå ved forsikringens ikrafttreden. Dette gjelder ved nytegning, ikke ved flytting av forsikringer fra et annet selskap. - Tvister der sikredes krav er foreldet - Tvister der sikrede ikke har rettslig interesse - Tvist og saker som kan behandles Husleietvistutvalget - Tvist med Gjensidige som følge av at det er gitt avslag på rettshjelpsdekning

Gjensidige

Fellesdekninger/-vilkår

§ Rettshjelp

Hva er en tvist?
- Tvist foreligger når et fremsatt krav er bestridt, helt eller delvis - muntlig eller skriftlig.
- Vedvarende taushet i mer enn 3 mnd hos motpart etter fremsatt krav, til tross dokumenterbare purringer, anses som tvist
- Spørsmål om det er én eller flere tvister avgjøres etter en helhetsvurdering. I vurderingen av om det er én tvist vektlegges blant annet følgende;
  - om kravene har samme/tilsvarende årsak eller gjelder samme/tilsvarende underliggende faktum, hendelse/omstendigehet/tvisteobjekt
  - om det er nær sammenheng mellom kravene
  - om kravene gjelder samme eller tilsvarende gjenstand, kontrakt eller tap

- En tvist anses ikke for å være flere tvister selv om saken består av flere individuelle spørsmål som fremmes i flere saker

Hvilke domstoler tvisten må høre inn under
- Tvisten må høre inn under meklingsinstitusjoner med begrenset domstolsmyndighet dl § 1,2 ledd eller de alminnelige domstoler, dl § 1,1 ledd. Dersom saken føres for særdomstol, jf. dl § 2, men kunne vært ført for de alminnelige domstoler, dekkes likevel rettshjelputgifter. Jordskifteretten likestilles under rettshjelpsvilkårene med de alminnelige domstoler.

Melding av rettshjelpssaker
- Forespørsel skal snarest meldes til selskapet og senest ett år etter at advokat ble kontaktet
- Dersom advokat benyttes under offentlig forvaltningsbehandling, regnes fristen for melding til selskapet fra det tidspunkt hvor den offentlige klagebehandlingen er fullt utnyttet
- Der det er flere parter på samme side, skal det sendes en samlet oversikt over alle parter og hvor de er forsikret.

Rimelige og nødvendige utgifter
- Tvisteloven §§ 3-8, 6-13, 10-5 og kapittel 20, Regler for god advokatskikk og Advokatforeningens salærveiledning, er retningsgivende for hva som er rimelige og nødvendige utgifter.
- Er det flere parter på samme side med likeartede interesser, vil det i vurderingen av rimelige og nødvendige utgifter vurderes om partene hadde mulighet til å benytte samme juridiske og tekniske bistand.

Tilkjente saksomkostninger
- Tilkjente saksomstninger eller forlik om betaling av egenandel går til fradrag
- Det gjøres ikke fradrag for tilkjente saksomkostninger dersom sikrede kan fremlegge dokumentasjon på at motparten ikke har betalingsevne

Opplysninger Gjensidige har behov for
- Ved krav om oppgjør har Gjensidige samme rett som sikrede til å få dokumentert hvordan advokaten har beregnet sitt salær, dvs. oppdragsbekreftelse, timeliste, spesifisert salæroppgave, og Gjensidige skal ha dokumentasjon for at egenandel er betalt. Spørsmål om utgiftenes rimelighet kan forelegges Den Norske Advokatforening.
- Når tvisten er avsluttet, skal Gjensidige ha dokumentasjon som viser sakens løsning.

Forsikringssum og egenandel
- Den samlede erstatning ved hver tvist er begrenset til den forsikringssum som fremgår av forsikringsbeviset.
- Erstatningen er under enhver omstendighet begrenset til den økonomiske verdi av sikredes interesse i saken. Skal Mekle.no kunne benyttes, må den økonomiske interessen overstige den faste egenandelen.
- For boligselskap vil forsikringssummen for alle sikredes tvister likevel være begrenset til totalt kr 500 000 pr. forsikringsår
- For annen virksomhet enn landbruksvirksomhet:
  I tillegg til egenandelen på kr 10 000 må sikrede betale en egenandel på 20 % av utgiftene som dekkes av forsikringen.
- Det trekkes bare en egenandel for hver tvist selv om det er flere parter på samme side.
- Der utenrettslig mekling ved Mekle.no benyttes, er egenandel kr 0,- .

Gjensidige

Generelle vilkår

1. Forsikringsavtalen
Forsikringsavtalen omfatter bare lovlig interesse som kan verdsettes i penger.

Forsikringsavtalen består av
- forsikringsdokumentet
- eventuell avtale ved kollektive forsikringer
  og reguleres også av
- forsikringsavtaleloven (FAL)
- det øvrige lovverket

Forsikringsbeviset gjelder foran forsikringsvilkår og sikkerhetsforskrifter. Spesielle bestemmelser gjelder foran generelle bestemmelser.

2. Norske lover og domstoler
Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen. Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres utelukkende ved norsk domstol.

3. Garantiordning for skadeforsikringer
Gjensidige er med i en garantiordning for individuelle/private skadeforsikringer som kan bidra dersom selskapet ikke har penger til å betale.

4. Valuta
Priser, erstatninger og renter beregnes og gjøres opp i norske kroner.

5. Grunnpris
Grunnprisen er et fast beløp uavhengig av forsikringsavtalens omfang. Den dekker kostnader til administrasjon og refunderes ikke ved oppsigelse i forsikringsåret.

6. Ettårige avtaler fornyes automatisk
Forsikringen er ettårig og fornyes automatisk for ett år av gangen dersom ikke forsikringstaker sier opp forsikringen. Gjensidige kan endre pris og vilkår hvert år ved hovedforfall.

7. Angrerett
Private forsikringstakere har rett til å angre på inngått avtale om kjøp av forsikring når salget har skjedd per telefon eller internett. Angrefristen er 30 dager for personforsikring og 14 dager for øvrige forsikringer. Fristen løper fra mottatt forsikringsdokument.

Melding om bruk av angrerett må gis innen utløpet av angrefristen. Forsikringen vil da bli avsluttet, og forsikringstakeren vil kun betale forsikringspremie og evt trafikkforsikringsavgift for de dagene forsikringen har vært i kraft.

8. Tidsbegrensede forsikringer
Forsikringer som er avtalt for en tidsbegrenset periode, opphører på avtalt utløpsdato uten ytterligere varsel.

9. Tilgodehavende
Opphører forsikringen i forsikringstiden, beregnes tilgodehavende for gjenstående del av forsikringstiden, så sant ikke annet er angitt i de enkelte forsikringsbevis. Dette gjelder ikke for grunnpris, se punkt 5.

Ønskes beløpet utbetalt, må kontonummer oppgis. For privatkunder må kontonummeret eies av forsikringstager. For næringslivskunder må kontonummer og forsikringstager være knyttet til samme organisasjonsnummer.

Tilgodebeløp kan også overføres til annet forsikringsforhold i Gjensidige.

10. Avtalegiro
Betaling via AvtaleGiro forutsetter trekk i henhold til betalingsoversikten. Ved manglende trekk forfaller resterende del av årspremien til betaling

11. Renter
Det beregnes renter ved erstatningsoppgjør i samsvar med forsikringsavtalelovens §§ 8-4 og 18-4.

12. Opphør ved eierskifte
I stedet for forsikringsavtalelovens § 7-2 gjelder:
Skifter den ting forsikringen er knyttet til eier, faller forsikringen bort. Gjensidige svarer likevel for forsikringstilfeller som inntrer innen fjorten dager etter eierskiftet. Forsikringen bortfaller uansett når den nye eier har tegnet forsikring.

13. Automatisk opphør av forsikring på registrerte kjøretøy med ansvarsforsikring
Motorvognforsikringen på registrerte kjøretøy med ansvarsforsikring opphører automatisk ved salg, vraking, tyveri og avregistrering.

14. Trafikkforsikringsavgift til staten (TFA)
Forsikringsselskapene er pålagt å kreve inn trafikkforsikringsavgift til staten.
Trafikkforsikringsavgiften følger ansvarsforsikringen for kjøretøy, og du betaler for den perioden kjøretøyet er registrert.

15. Gjensidiges rett til å si opp forsikringen i forsikringstiden
Gjensidige kan si opp forsikringen i forsikringstiden når det foreligger et særlig forhold og oppsigelse er rimelig.
Dette gjelder ved;
-gjentatte manglende betalinger
-konkurs
-manglende medvirkning til legitimering eller andre kundetiltak etter hvitvaskingsloven
-befatning med ulovlig interesse som kan ha innvirkning på forsikringsavtalen
-skadefrekvens eller skadeforløp som avviker fra det normale
-truende eller trakasserende adferd overfor representant for Gjensidige.

16. Svik
Ved svik opphører både rett til erstatning og refusjon av innbetalt beløp, og alle forsikringsavtaler kan sies opp med øyeblikkelig virkning. Allerede utbetalte erstatningsbeløp kan kreves tilbakebetalt.

17. Krig og uroligheter
Forsikringen dekker ikke skade på person, ting eller tap som skyldes
- Krig eller alvorlige uroligheter i Norge
- Krig, krigslignende tilstand eller andre former for uroligheter i utlandet dersom forsikrede reiser inn i, eller tar opphold i, et område med krig eller uroligheter der Norsk Utenriksdepartement som følge av sikkerhetsrisikoen har utstedt reiseadvarsel – hvis ikke annet er avtalt skriftlig
- Deltakelse i krig

- Begrensningene over gjelder ikke for personskade som går inn under Lov om yrkesskadeforsikring.

På person og reiseforsikringer dekker Gjensidige likevel skade på person, ting eller tap som skyldes krig, krigslignende tilstand eller uroligheter i utlandet som oppstår i inntil 6 uker fra det Norske Utenriksdepartementet har utstedt reiseadvarsel, når forsikrede allerede befinner seg i området reiseadvarsel gjelder for.

På motorvognforsikring dekker forsikringen ingen skader eller utgifter som oppstår i land der det Norske Utenriksdepartementet har utstedt reiseadvarsel som følge av krig, krigslignende tilstand eller uroligheter. På motorvognforsikringen dekker Gjensidige likevel skade på person, ting eller tap som oppstår i inntil 6 uker fra reiseadvarsel foreligger, når forsikret motorvogn allerede befinner seg i det området reiseadvarsel gjelder for.

18. Skade ved terrorhandlinger
Ved terrorhandling er Gjensidiges samlede erstatningsansvar overfor alle kunder og andre kravstillere begrenset til kr 1 milliard pr. skadehendelse. Alle skader som inntreffer innenfor et tidsrom på 48 timer, regnes som samme hendelse. Overstiges fastsatt grense pr. hendelse, vil erstatningen bli redusert forholdsmessig.

For følgende objekter/interesser dekkes uansett ikke skade som direkte eller indirekte er en følge av terrorhandling:
- Dammer, tunneler, broer, flyplasser, jernbanestasjoner, kraftverk, bygninger med mer enn 25 etasjer
- Objekter/interesser utenfor Norden

Begrensningene over gjelder ikke for reiseforsikring eller personforsikringer - eller for personskade som går inn under Bilansvarsloven eller Lov om yrkesskadeforsikring.

Med terrorhandling forstås en rettsstridig, skadevoldende handling rettet mot allmennheten, herunder en voldshandling eller farlig spredning av biologiske eller kjemiske substanser - og som forstås å være utført i den hensikt å utøve innflytelse på politiske, religiøse eller andre ideologiske organer eller for å fremkalle frykt.

19. Farlig spredning av biologiske eller kjemiske substanser m.m.
For personskade under Bilansvarsloven og Lov om yrkesskadeforsikring samt på reise- og personforsikringer dekker Gjensidige skade eller tap som følge av farlig spredning av biologiske eller kjemiske substanser, skade eller tap forårsaket av raketter, atomvåpen eller radioaktiv stråling.

For reise- og personforsikringer gjelder følgende begrensning:
Ved skade eller tap forårsaket av atomvåpen eller radioaktiv stråling, er samlet erstatningsansvar overfor alle kunder og kravstillere begrenset til kr 500 millioner pr. skadehendelse. Alle skader som skyldes samme hendelse eller som har sin årsak i en sammenhengende kjede av hendelser, regnes som én skadehendelse.

For øvrige forsikringer dekkes ikke slike skader eller tap.

20. Jordskjelv og vulkanutbrudd
Gjensidige dekker tap eller skade som direkte eller indirekte er forårsaket av eller står i sammenheng med jordskjelv eller vulkanske utbrudd for:
- personforsikringer med unntak av ulykkesskade som følge av jordskjelv i Norge
- reiseforsikringer
- personskade under Bilansvarsloven
- personskade under Lov om yrkesskadeforsikring

Gjensidige dekker tap eller skade som direkte er forårsaket av jordskjelv eller vulkanske utbrudd for:
- Tingforsikringer i Norge med Naturskadedekning, jf lov om naturskadeforsikring av 16. juni 1989 nr 70.

For øvrige forsikringer dekkes ikke tap eller skade, og økning i tap eller skade, ved jordskjelv og vulkanutbrudd, med mindre annet fremgår av spesielle vilkår.

21. Områder som er underlagt sanksjoner
Enhver erstatningsplikt - og andre forpliktelser overfor den forsikrede eller andre rettighetshavere under forsikringen - bortfaller dersom oppfyllelse av forpliktelsen medfører brudd på regelverk, sanksjoner og/eller restriktive tiltak vedtatt av FN, EU, USA, Storbritannia eller land i Gjensidiges konserngeografi.

22. Forsikringsselskapenes sentrale skaderegister – FOSS
Alle skader som meldes et forsikringsselskap, kan registreres i Forsikringsselskapenes sentrale skaderegister. Når et forsikringsselskap melder en skade til registeret, får selskapet automatisk oversikt over fødsels-, organisasjons- og saksnummer, bransjekode, selskap, skadetype, dato og saksbehandlers initialer for alle skader som tidligere er meldt på samme kunde - også skader i andre forsikrings-selskap. Registrerte skader slettes etter 10 år.

Forsikringstaker har innsynsrett ved skriftlig henvendelse til FINANS NORGE, Postboks 2473 Solli, 0202 Oslo
eller: firmapost@fno.no

23. Register over livsforsikringer og pensjonsavtaler
Finansnæringens Servicekontor har et register over alle livsforsikringer og pensjonsavtaler slik at forsikrede og etterlatte lettere skal finne opplysninger. Det er registrert navn, fødselsnummer, referansenummer og navnet på finansinstitusjonen.

Forsikringstaker kan få innsyn eller reservere seg mot å stå i registeret ved å henvende seg til FNO Servicekontor, Postboks 2473 Solli, 0202 Oslo.
Se også norskpensjon.no

24. Skjønn
Fastsettelse av erstatningsgrunnlag og verdier samt spørsmål i forbindelse med beregning av avbruddstap avgjøres ved skjønn dersom sikrede eller Gjensidige krever det. Skjønnets verdifastsettelser er øvre grense for Gjensidiges erstatningsansvar.

Sikrede eller Gjensidige kan kreve erstatningen fastsatt ved skjønn, for fysisk skade på følgende gjenstander:
- Motorvogn, inkludert tilhenger
- Arbeidsmaskin
- Skip og båt
- Bygning
- Innbo, eiendeler og driftsløsøre

- Driftstap inkludert husleietap
- Verdigjenstander

Med unntak av driftstap og husleietap skal skjønnet bare omhandle den fysiske skaden på den forsikrede gjenstanden, ikke andre krav i anledning skaden.

Skjønn avgis av sakkyndige og uhildede personer. Hver av partene velger en skjønnsmann. Dersom en av partene ønsker det, kan det velges særskilt skjønnsmann for bestemte ting ved avbruddstap for bestemte spørsmål.

Har den ene av partene skriftlig underrettet den andre om sitt valg, plikter den andre innen en uke etter at underretning er mottatt, å meddele om hvem som velges. Før skjønnet velger skjønnsmennene en oppmann. Hvis en av partene forlanger det, skal denne være bosatt utenfor partenes hjemsted og utenfor den kommune hvor forsikringstilfellet har inntruffet. Unnlater en av partene å velge skjønnsmann, oppnevnes denne av tingretten i den rettskrets hvor skjønnet foretas. Blir skjønnsmennene ikke enige om oppmann, oppnevnes denne på samme måte.

Skjønnsmennene skal innhente de opplysninger og foreta de undersøkelser som de anser nødvendige. De plikter å avgi sitt skjønn på grunnlag av forsikringsavtalen. Skjønnsmennene foretar verdsettelsen og besvarer spørsmålene ved avbruddstap uten at oppmannen tilkalles. Blir de ikke enige, tilkalles oppmannen som etter de samme regler avgir sitt skjønn over de punkter som skjønnsmennene er uenige om. Blir oppmannen tilkalt, beregnes erstatningen på grunnlag av dennes skjønn. Erstatningen skal likevel ikke ligge utenfor de grenser som skjønnsmennenes ansettelser medfører.

Partene betaler hver sin skjønnsmann. Honorar til eventuell oppmann og ekstern teknisk bistand skjønnsmennene har behov for i sitt arbeide, skal bæres med en halvpart på hver. Dersom Gjensidige krever skjønn overfor privatkunder, borettslag, boligaksjeselskap eller eierseksjonssameie, vil Gjensidige betale de ovennevnte skjønnskostnader. Skjønnets verdsettelser er bindende for begge parter.

25. Informasjon om behandling av personopplysninger
Behandling av dine personopplysninger er nødvendig for å inngå og oppfylle forsikringsavtalen vi har med deg. Opplysningene behandles ved fornyelse av avtalen, ved skadebehandling og oppgjør og for å administrere kundeforholdet. Vi behandler også dine personopplysninger med grunnlag i vår berettigede interesse. Dette gjelder ved kundeoppfølging og markedsføring, ved markeds- og kundetilfredshetsundersøkelser, ved utvikling av nye og eksisterende tjenester og når vi logger besøk på våre nettsider

Ved klagebehandling, regresskrav og rettslige prosesser, vil vi behandle dine personopplysninger med formål å fastsette, gjøre gjeldende og forsvare et rettskrav. Vi behandler også personopplysninger på grunn av andre rettslige forpliktelser som påhviler foretaket som følge av annen lovgiving.

Dersom behandlingen gjelder særlige kategorier av personopplysninger, som helseopplysninger og opplysninger om fagforeningsmedlemskap som er nødvendig for å inngå avtalen, vil vi be om ditt samtykke til dette.

Automatiserte individuelle avgjørelser brukes ved kjøp av forsikring, og ved skadebehandling. I slike avgjørelser kan profilering inngå. Dersom resultatet av automatiserte individuelle avgjørelser påvirker deg i betydelig grad så har du i noen tilfeller rett til manuell inngripen. I de tilfeller dette gjelder vil du bli informert.

Gjensidige kan gjøre dine personopplysninger tilgjengelige for andre for eksempel internt i konsernet, til tjenesteleverandører og samarbeidspartnere, forsikringsformidlere, andre forsikringsselskaper og til forsikringsselskapenes fellesregistre. Dette gjøres kun i den grad dette er tillatt etter gjeldende lovgivning og ikke i strid med vår taushetsplikt. Der utleveringsplikt til offentlige myndigheter går foran taushetsplikten, vil vi også kunne utlevere personopplysninger uten ditt samtykke.

Dine personopplysninger behandles så lenge du har en forsikring hos oss. Etter at en avtale med oss er sagt opp vil vi lagre opplysningene frem til foreldelsesfrister for de aktuelle produktene er utløpt på grunn av muligheten for fremtidige erstatningskrav som kan tilbakeføres til avtaleforholdet.

Personopplysningsloven gir deg større kontroll over egne personopplysninger. Dette betyr blant annet at du har rett til å be om innsyn, korrigering eller sletting av dine personopplysninger. Du har i visse tilfeller også rett til å protestere mot behandlingen og rett til å kreve behandlingen begrenset. Du kan motsette deg behandling knyttet til direkte markedsføring og der behandling er basert på samtykke kan du tilbakekalle dette. Du har også rett til å få utlevert personopplysninger du har gitt om deg selv, og du har rett til å klage til tilsynsmyndigheter. Du utøver dine rettigheter gjennom eget innlogget område, eller ved å henvende deg skriftlig til oss.

Behandlingsansvarlig er Gjensidige Forsikring ASA, Norge, Schweigaards gate 21, 0191 Oslo, org.nr. 995 568 217. Kontaktadresse er: Gjensidige Forsikring ASA, Postboks 700 Sentrum, 0106 Oslo.

Du kan også kontakte vårt personvernombud på personvernombudet@gjensidige.no eller skriftlig til: Gjensidige Forsikring ASA, v/ Personvernombudet, Postboks 700 Sentrum 0106 Oslo

Du finner vår fullstendige personvernerklæring på www.gjensidige.no, eller du kan få den tilsendt ved å sende inn en skriftlig henvendelse til oss.

26. Informasjon om klagemuligheter
Snakk med oss
Snakk først med en av våre medarbeidere. De kan ofte hjelpe deg med en løsning. Kanskje det hele skyldes en misforståelse eller at vi har gjort en feil i en travel hverdag? Gi oss en sjanse til å gjøre det bra igjen.
Kontakt oss på 915 03 100.

Om du ønsker å klage på en beslutning i en skadesak, kan du klage til Gjensidiges klageinstans.
Gjensidige Forsikring
Gjensidiges klageinstans
Postboks 700, Sentrum

0106 Oslo

Ekstern klagenemnd:
Finansklagenemnda.
Du kan klage elektronisk Finansklagenemnda (FinKN)
eller sende brev til
Finansklagenemnda
Postboks 53, Skøyen
0212 Oslo

Finanstilsynet har det overordnede tilsynet med
skadeforsikringsselskaper.
På Finanstilsynets hjemmeside
https://www.finanstilsynet.no/ finnes en oversikt over
eksterne klagenemnder

Finanstilsynets adresser
Besøksadresse:
Revierstredet 3
0151 Oslo
Postadresse:
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo
E-post:
post@finanstilsynet.no

Private kunder kan også klage til
Forbrukertilsynet
Postboks 2862 Kjørbekk
3702 SKIEN
Tlf.: 23 400 600
Nettadresse: https://www.forbrukertilsynet.no/

Gjensidige

Erstatningsregler

Bygning

Erstatningsregler Bygning borettslag og sameier

I stedet for forsikringsavtaleloven § 6-1 gjelder:

1. Skader som skal meldes til politiet
Brann, innbrudd, tyveri, skadeverk og ran.

2. Oppgjørsformer
Oppgjør etter skade på bygning eller tomt kan skje på følgende måter:
- Selskapet bistår sikrede i gjennomføringen av reparasjon/utbedring eller gjenoppføring, til tilsvarende eller vesentlig tilsvarende stand som før skaden (bistand).
- Selskapet utbetaler kontanterstatning tilsvarende kostnaden ved å reparere eller gjenoppføre til vesentlig tilsvarende stand (kontantoppgjør).
- Ved utbedring kan det benyttes nye eller brukte materialer med tilsvarende kvalitet og funksjon. Sikrede må akseptere at det kan forekomme mindre forskjeller i utseende, som farge, nyanse eller overflate, når dette ikke påvirker bygningens bruksegenskaper.

Gjensidige bestemmer hvilke av alternativene ovenfor som velges.

Erstatningen utbetales i takt med reparasjon/gjenoppbygging. Dersom det kan dokumenteres at merverdiavgift ikke kan utgiftsføres, erstattes dette ved fremleggelse av fakturakopi.

Dagens byggeskikk legges til grunn for oppgjøret med mindre annet er avtalt med Gjensidige. Gjøres skaden opp ved at bygningen repareres eller gjenoppføres, velger Gjensidige leverandør. Gjensidige inngår på vegne av sikrede avtale med leverandør, og fakturaer utstedes til sikrede.

Eventuelle reklamasjoner skal sikrede først rette direkte til leverandør. Hvis sikrede og leverandør ikke blir enige, og Gjensidige har bistått i gjennomføringen, vil Gjensidige vurdere om det foreligger mangler ved de utførte arbeidene.
Er Gjensidige enig med sikrede i dette, kontakter selskapet leverandøren for en ny vurdering.

Gjøres skaden opp ved kontantoppgjør skal ikke erstatningen overstige det Gjensidige ville betalt ved reparasjon/gjenoppføring.

3. Eiendomsretten til ting som er skadet eller kommet til rette
Gjensidige har rett til å overta en skadet ting når det er utbetalt erstatning som for totaltap. Kommer en ting til rette etter at erstatning er utbetalt, har sikrede rett til å beholde tingen mot å tilbakebetale erstatningen.

4. Gjensidiges ansvar overfor panthaver og konkursbo
er begrenset til det laveste av følgende to beløp:
- Nedgangen i tingens markedsverdi som følge av skaden.
- Vedkommendes økonomiske interesse i tingen på skadetidspunktet.

For panthavere betyr tingen i denne sammenheng panteobjektet i sin helhet.
Ved konkurs gjelder bestemmelsene ovenfor, uten hensyn til om konkursen ble åpnet før eller etter at skaden inntraff.

5. Gjensidiges overtagelse av panterett
Er Gjensidige ansvarlig overfor panthaver, men ikke overfor eier, inntrer Gjensidige i panthavers rett i den utstrekning Gjensidige betaler erstatning til panthaver.

6. Erstatningsberegning

6.1. Fellesregler bygning
Fullverdiforsikret bygning er forsikret for hva det på skadedagen ville ha kostet å gjenoppføre tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende bygning på skadestedet (gjenoppføringsprisen).

Bygningsendring som innvirker på gjenoppføringsprisen, omfattes av forsikringen og skal meldes til Gjensidige. Er melding ikke gitt, erstattes en så stor del av skaden som svarer til forholdet mellom gjenoppføringsprisen før og etter endringen.

For førsterisikoforsikret bygning fastsettes forsikringssummen av forsikringstakeren. Skade erstattes inntil den valgte forsikringssummen.

Maksimal erstatning er gjenoppføringsprisen før skaden, fratrukket verdien etter skaden.

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnader til reparasjon/gjenoppføring til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff.
Prisene på skadedagen legges til grunn.

Følgende tas hensyn til i beregningen:
- Utgifter til forundersøkelser, adkomst og istandsettelse erstattes.
- For fullverdiforsikrede bygg: Utgifter for opprettholdelse/utstedelse av gitt BREEAM NOR-sertifisering etter gjeldende BREEAM NOR-standard, der bygningen er sertifisert før skade.
- Netto påløpte offentlige avgifter ved utbedring av skaden erstattes.
- Økning i offentlige avgifter som skyldes gjenoppføring til annet formål erstattes ikke.
- Merkostnader ved byggemåte og utstyr som er urasjonelle etter dagens byggeskikk erstattes ikke.
- Tap av nytteareal som følge av offentlig påbud erstattes ikke.

For bygning/bygningsdel som er bestemt revet/utskiftet, er erstatningen begrenset til verdien av bygningens/bygningsdelens brukbare materialer, tatt ned og lagt ferdig for salg/bruk, etter fradrag for rivingsutgifter som ville ha påløpt uavhengig av skaden.

6.2. Bygning
- **som repareres/gjenoppføres innen 5 år til samme formål i Norge.**

Det gjøres fradrag i erstatningen for enhver økning i markedsverdien som overstiger 40% av bygningens markedsverdi før skaden. Hele bygningserstatningen legges til grunn for vurderingen av markedsverdien.

- **som repareres/gjenoppføres innen 5 år til annet formål i Norge.**

Det gjøres fradrag i erstatningen for enhver økning i markedsverdien. Hele bygningserstatningen legges til grunn for vurderingen av markedsverdien.

- **som ikke repareres/gjenoppføres innen 5 år.**

Erstatningen tilsvarer reduksjonen i bygningens markedsverdi som følge av skaden.

Erstatningen beregnet i henhold til pkt. 6.2 kan ikke settes høyere enn beregnet i henhold til pkt. 6.1.

6.3. Fellesregler maskiner, inventar og løsøre

Forsikringssummen fastsettes av forsikringstakeren. Etter fradrag av egenandel, erstattes skade inntil de oppgitte summene. Maksimal erstatning er gjenanskaffelsesprisen før skaden, fratrukket verdien etter skaden.

Erstatningen beregnes på grunnlag av kostnader til reparasjon/gjenanskaffelse til samme eller vesentlig samme stand som umiddelbart før skaden inntraff. Prisene på skadedagen legges til grunn.

Følgende tas hensyn til i beregningen:

- Utgifter til forundersøkelser, adkomst og istandsettelse erstattes.
- Netto påløpte offentlige avgifter ved utbedring av skaden erstattes.
- For ting som ikke lenger er i bruk eller er ukurante, settes erstatningen ikke høyere enn markedsverdien før skaden inntraff, etter fradrag av kostnadene til klargjøring for salg.

6.4. Maskiner, inventar og løsøre

- **som repareres/gjenanskaffes innen 3 år**

erstattes etter reglene i punkt 6.3, med følgende endring:

Når tingens alder utgjør mindre enn eller lik 30% av tingens totale brukstid, regnes ikke fradrag i erstatningen.

Når tingens eller den skadde dels alder utgjør mer enn 30% av den totale brukstiden, beregnes maksimal erstatning til reparasjon/gjenanskaffelse etter følgende formel:

(A/B) x 1,4 C = E
A = Gjenstående brukstid
B = Total brukstid som ny
C = Reparasjonspris/Gjenanskaffelsespris
E = Erstatning

Gjenanskaffelsespris er hva det vil koste å anskaffe tilsvarende eller i det vesentlige tilsvarende ting som ny, beregnet etter ordinære priser og kostnader umiddelbart før skaden inntraff, inkludert installasjonsarbeider og igangkjøring.

- **som ikke repareres/gjenanskaffes innen 3 år**

erstattes med reduksjonen i markedsverdien som følge av skaden, men ikke høyere enn etter pkt. 6.3.

7. Andre bestemmelser

- **BREEAM NOR**

Ved reparasjon eller gjenoppbygging utbetales ytterligere 5 % av erstatning for reparasjon/gjenoppbygging av selve bygget, før fradrag av egenandel, maksimalt 10 millioner, om bygningen får sertifisering BREEAM NOR VeryGood eller bedre. Gjelder ikke for fraflyttet bygning, bygning som er bestemt revet eller bygning som allerede er sertifisert BREEAM NOR VeryGood eller bedre.

- **Naturskade**

Er en brannforsikret bygning skadet i en naturulykke, og det ikke gis tillatelse til å reparere eller gjenoppbygge bygningen på skadestedet på grunn av fare for ny naturskade, skal bygningen erstattes som om den var totalskadet. For bolighus og fritidshus gjelder naturskadeforsikringsloven § 1 tredje ledd.

Er et brannforsikret bolighus eller fritidshus skadet i en naturulykke, og det ikke gis tillatelse til å reparere eller gjenoppbygge huset på skadestedet pga. fare for ny naturskade, skal forsikringsselskapet erstatte tomtens omsetningsverdi før skaden, oppad begrenset til 5 dekar. Dersom forsikringsselskapet erstatter tomten har de rett, men ikke plikt, til å overta tomten som er erstattet.
Det skadede huset og eventuelle forsikrede uthus skal dessuten erstattes som om de var totalskadet. Er grunnen under et brannforsikret bolighus eller fritidshus blitt ustabil som følge av naturulykke, gjelder første og annet punktum tilsvarende selv om huset ikke er skadet. Forsikringsselskapet har ikke klagerett over avslag på søknad om tillatelse til reparasjon eller gjenoppbygging. I stedet for å erstatte tomt og bygninger etter tredje ledd kan forsikringsselskapet velge å sikre eiendommen, forutsatt at den sikrede samtykker skriftlig. Sikringstiltakene må gi så god beskyttelse mot naturskade at eieren kan få tillatelse til reparasjon eller gjenoppbygging på skadestedet. Forsikringsselskapet skal dekke utgiftene til sikringstiltakene og sørge for ettersyn og vedlikehold.

Ved skade på forsikret tomt (hage, hageanlegg, gårdsplass, vei og den ikke-opparbeidede delen av tomta), erstattes kostnadene for reparasjon/gjenanskaffelse til samme eller i det vesentlige samme stand som før skaden, beregnet etter prisene på skadedagen. Dersom skaden ikke repareres, erstattes det laveste beløp av gjenopprettelseskostnad og nedgangen i tomtens omsetningsverdi som følge av skaden.

Naturskadeerstatningen kan settes ned eller falle bort når skadens inntreden eller omfang helt eller delvis skyldes svak konstruksjon i forhold til de påkjenninger tingen kan ventes å bli utsatt for, dårlig vedlikehold eller tilsyn eller når den skadelidte kan lastes for at han ikke forebygget skaden eller hindret dens omfang. Ved avgjørelsen skal det legges vekt på den skadelidtes forutsetninger for å innse hvilke krav som må stilles, hans mulighet for utbedring av mangelen og forholdene ellers.

- **Prisstigning etter skade**

erstattes innenfor normal reparasjons-/gjenoppføringstid, maksimalt 24 måneder, regnet fra skadedagen. Prisstigning beregnes på grunnlag av gjennomsnittelig byggekostnadsindeks i reparasjons-/ gjenoppbygningsperioden.

- **Påbud fra offentlig myndighet**

Forsikringen dekker nødvendige utgifter som følge av erstatningsmessig skade og som skyldes påbud med hjemmel i lov eller offentlige forskrifter:

- Utbedring/gjenoppføring av bygningen. Merutgiftene skal gjelde den skadde del av bygningen, med mindre påbudet også omfatter uskadde deler av bygningen, jf. Plan- og bygningsloven § 31-5.
- Grunnundersøkelser og fundamentering i forbindelse med gjenoppføring av bygning.
- Utgifter som ikke direkte vedrører byggearbeidet, men som er en betingelse for at bygningen tillates gjenoppført på samme byggetomt.
- Er gjenoppføring på samme sted/tomt hindret ved lovhjemlet inngrep, dekkes slike merutgifter ved oppføring på nyttsted i samme omfang som de ville påløpt på opprinnelig sted.

Gjensidige kan kreve at man søker å utnytte de dispensasjonsmuligheter som ligger i offentlige forskrifter og lover.

Forsikringen dekker ikke:

- Utgifter ved påbud som myndighetene hadde hjemmel til å gi, selv om skaden ikke hadde inntruffet.
- Merutgifter som skyldes at bygningen gjenoppføres større enn den skadde.

Utbedring/gjenoppføring må være avsluttet innen 5 år etter skadedagen. Erstatningen forfaller først til betaling når skaden er utbedret.

- **Husleietap og nedgang i husleieinntekte**r for egne lokaler som er ubeboelige og må fraflyttes

Forsikringen dekker tap som følge av erstatningsmessig skade på forsikret bygning og forsikrede uteområder.

Tap dekkes også dersom all adkomst til forsikringsstedet er blokkert som følge av en erstatningsmessig skadehendelse som er inntruffet på, eller i umiddelbar nærhet av forsikringsstedet, eller som følge av redningstiltak etter FAL § 6-4. Tap som følge av at all adkomst til forsikringsstedet er blokkert erstattes inntil forsikringssummen, maksimalt kr 10 millioner per kunde.

Erstatningen er begrenset til sikredes reelle tap i inntil 36 måneder fra skadedagen. Dersom bygningen ikke repareres/ gjenoppføres, er erstatningen begrenset til tapet i normal reparasjons-/gjenoppføringstid, maksimalt 3 måneder.
Dersom det reelle tapet er lavere enn det kontraktsmessige tapet, dekkes kun det reelle tapet.

Tap beregnes på grunnlag av:

- leieinntekter for utleide lokaler med tilhørende utstyr og uteområder når disse ikke er beboelige/må fraflyttes, dekkes for inngåtte fremtidige kontrakter
- gjeldende leiepris for tilsvarende lokaler til eget bruk. Dersom ikke sikrede kan dokumentere boutgifter annet sted, begrenset erstatningen til 50 % av gjeldende leiepris for den perioden det ikke kan dokumenteres boutgifter for.
- økt vannavgift som følge av skaden.

Erstatningen beregnes ut fra sannsynliggjort brukstid/utleietid. For kortidsutleie dekkes kun inngåtte kontrakter.

Tap erstattes innenfor normal reparasjonstid, fra lokalene ikke kan benyttes som følge av skaden. Tap ved forlenget bygge- / reparasjonstid som følge av forbedring, utvidelse eller andre endringer erstattes ikke.

Fradrag gjøres for innsparte utgifter og opptjente renter også av bygningserstatningen.

Erstatning for husleietap ved oppsigelse eller reduksjon i husleien må avtales med Gjensidige. Utleier må dokumentere at leietager har et krav iht. husleieloven § 5-7.

Ved erstatningsberegning av fritidsboliger legges sannsynliggjort normal brukstid / utleietid til grunn.

- **Løst tilbehør til bygning**

erstattes med utgiftene til reparasjon/gjenanskaffelse til samme eller vesentlige samme stand som umiddelbart før skaden inntraff, begrenset til forsikringssummen.

- **Hageanlegg**

Ved beplantning i hageanlegg er erstatningen begrenset til hva det vil koste å gjenanskaffe tilsvarende ung vekst i gartneri.

- **Forsikringstakeres og medforsikredes stilling ved skadeoppgjør**

Ved skadeoppgjør kan Gjensidige forhandle med styret som representant for forsikringstaker(ene) og utbetale eventuell erstatningen til styret.
Avtalt skadeoppgjør mellom Gjensidige og styret som representant for forsikringstaker(ene), er bindende for medforsikrede, og kan utbetales til styret med mindre Gjensidige har fått skriftlig meddelelse om den medforsikredes interesse etter at skaden inntraff, men før oppgjør finner sted.

8. Egenandel, spesielle egenandeler og aldersfradrag

- **Bygning**

Avtalt egenandel angitt i forsikringsbeviset trekkes fra erstatningsoppgjøret.

Spesielle egenandeler gjelder for enkelte skadetyper:

- Utett bygning over bakkeplan
  Den valgte egenandelen økes med kr 10 000.

- Snøtyngde
  Dersom forsikringen dekker snøtyngdeskader er egenandelen kr 50 000, er høyere egenandel valgt gjelder valgt egenandel. Denne egenandelen gjelder ved skade som helt eller delvis skylder snø-/istyngde og/eller ras av snø eller is fra bygning, samt snøpress.

I følgende tilfeller trekkes aldersfradrag i stedet for

egenandel når aldersfradraget overstiger egenandelen:
Ved skade som rammer:
- fyringskjel gjøres fradrag med 5 % i reparasjonskostnadene for hvert påbegynte år objektet er eldre enn 5 år
- varmekabler gjøres fradrag med 10 % i reparasjonskostnadene for hvert påbegynte år kablene er eldre enn 15 år. Ved punktreparasjon av varmekabel trekkes kun egenandel, ikke aldersfradrag
- andre oppvarmingsinstallasjoner, kjøleinstallasjoner, ventilasjon og VVS gjøres fradrag med 5 % for hvert påbegynte år fra gjenstanden er 10 år, maksimalt 80 % fradrag. For tilhørende rør gjøres ikke fradrag
- utvendig boblebad/jacuzzi gjøres fradrag med 10 % for hvert påbegynte år fra gjenstanden er 5 år, maksimalt 80 % fradrag

Det trekkes både aldersfradrag og egenandel ved skade som rammer:
- Ved bruddskader på utvendige rørledninger, tanker, kummer, bunnledninger under bygning, eller tilknyttet utstyr for dette, av annet materiale enn plast eller glassfiber, gjøres fradrag med 5 % i reparasjonskostnadene for hvert påbegynte år objektet er eldre enn 20 år.
- varmtvannsbereder, 10 % for hvert påbegynte år fra gjenstanden er 10 år
- varmepumpe luft til luft, 10 % for hvert påbegynte år fra gjenstanden er 5 år

Ved skade på del av ting, legges den skadde delens alder til grunn for erstatningen. Ved ulik alder på skadde deler, legges den eldste delens alder til grunn for erstatningen.
Aldersfradraget gjøres i de samlede utgiftene for reparasjon
eller bytting av objektet hvor det trekkes aldersfradrag, inkl. tilkomstarbeidene.
Det trekkes ikke aldersfradrag når to eller flere gjenstander nevnt i punkt 2 skades i samme hendelse.

- **Maskiner, inventar og løsøre**
  Avtalt egenandel trekkes fra erstatningsoppgjøret.

9. Hva grov uaktsomhet og forsett fra andre betyr for sikrede
Skade ved forsettlige handlinger eller unnlatelser fra daglig leder eller eiere får samme virkning som om de er sikredes egne handlinger eller unnlatelser og kan medføre at erstatningen kan falle bort helt eller delvis.

Skade ved grovt uaktsomme handlinger eller unnlatelser fra daglig leder, eiere eller personer som utfører arbeid av ledende art, ansvarshavende for det skadeforebyggende arbeid, eller andre som har en særlig selvstendig stilling innen virksomheten, får samme virkning som om de er sikredes egne handlinger eller unnlatelser og kan medføre at erstatningen kan falle bort helt eller delvis.

Morten Johnsen
Nygårdsplatået 40 A
9300 FINNSNES

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten. I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2025

Sameiets navn og adresse
108 - Finnsneshaugen ESS

9300 FINNSNES

Organisasjonsnummer	988661090

Eiers navn og adresse
Morten Johnsen
Nygårdsplatået 40 A
9300 FINNSNES

Seksjonsnummer		15
Eierandel		100%
Eietid	01.01.2025	31.12.2025

Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel inntekter	4 452,00
Andel kostnader	0,00
Andel formue	96 967,00
Andel gjeld	11 783,00

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 27.01.2026

Ekvaly

JOHNSEN MORTEN
NYGÅRDSPLATÅET 40 A

9300 FINNSNES

Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Pb.1410 8002 Bodø
8002 BODØ

Tlf. 90841300

Tilstede på kontroll:	**Saksbehandler:**	**Vår ref.:**	**Dato:**
Kjell Ivar Østgård	Espen Bø	204606	06.02.2025

Vedlagt kopi av Tilsynsrapport fra utført tilsyn.

Med hilsen

Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Espen Bø
Elsikkerhetsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent - sendes uten signatur

Ekvaly

KOPI

Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Pb.1410 8002 Bodø
8002 BODØ

Tlf. 90841300

ØSTGÅRD KJELL IVAR
ERLING NILSSENS VEI 13 B

9300 FINNSNES

Tilstede på kontroll:	Saksbehandler:	Vår ref.:	Dato:
Kjell Ivar Østgård	Espen Bø	204606	06.02.2025

Tilsynsrapport fra utført tilsyn

Med hjemmel i Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven har overordnet myndighet pålagt ARVA AS AVD TOMASJORD gjennom Det Lokale Eltilsyn å føre tilsyn med tilknytta anlegg innenfor nettselskapets forsyningsområde.

Personell fra Ekvaly Elsikkerhet AS. Jernbaneveien 85 har utført det pålagte tilsynet.

Det ble ved kontroll av Deres elektriske anlegg i Leilighet anleggsnr. 2010180130-15, anleggsadresse Erling Nilssens vei 13 F, 9300 FINNSNES, utført den 06.02.2025 ikke funnet avvik som krever videre oppfølging og saken avsluttes.

Gå til vår hjemmeside for utfyllende informasjon om DLE (Det lokale Eltilsyn) og kontroll. Der finner du mange gode råd og tips.

Vår saksbehandler kan kontaktes på mobil 934 88 315 evt. pr. e-post til Espen.bo@ekvaly.no.

Med hilsen
Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Espen Bø
Elsikkerhetsingeniør

Kopi til: JOHNSEN MORTEN

Dokumentet er elektronisk godkjent - sendes uten signatur

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Erling Nilssens vei 13 B, 9300 FINNSNES SENJA kommune

gnr. 44, bnr. 135, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 25.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21718-1042 **PropCloud ref nr:** KZ3031

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

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

MTE AS

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

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

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



Rapportansvarlig

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

BMTF

MTE AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i Erling Nilssens vei 13 B på Finnsnes og utgjør en del av et seksjonert boligsameie. Boligen er oppført i 2005 og har et bruksareal (BRA) på 86 m², herav 81 m² internt areal. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod. Leiligheten fremstår med normal standard i forhold til alder og er jevnlig vedlikeholdt. Det er gjennomført enkelte moderniseringer i 2026, blant annet nytt parkettgulv i stue, kjøkken og gang, utskifting av lysarmaturer, termostater og heldekkende servant på baderomsinnredningen. Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk, og det er ikke registrert åpenbare ulovligheter ved boligen. Tilstandsrapporten avdekker enkelte forhold som bør følges opp, herunder lokale høydeforskjeller i etasjeskillet, alder på baderomskabin og varmtvannsbereder. For øvrig fremstår boligen som funksjonell med normalt vedlikeholdsnivå sett i forhold til byggeår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret 2005. Vinduene fremstår som opprinnelige og har normal alder og utførelse i forhold til byggeåret. Ytterdørene består av malt hovedytterdør og balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, også disse fra 2005 og en del av den opprinnelige bygningsutførelsen. Fra stuen er det adkomst til veranda i trekonstruksjon, oppført samtidig med bygget i 2005.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkettgulv som ifølge eier ble lagt nytt i 2026. Veggene har hovedsakelig tapet som overflate, mens himlingene består av malte glatte flater fra byggeåret 2005. Etasjeskillere og bærende konstruksjoner er utført som trebjelkelag og fremstår som opprinnelige fra oppføringstidspunktet. Det er opplyst at det er gjennomført radonmålinger med resultater under gjeldende grenseverdier, og det foreligger dokumentasjon på tilfredsstillende måleresultater. Innvendige dører består i hovedsak av malte fyllingsdører, supplert med profilerte dører i enkelte rom, tilpasset boligens planløsning og bruk.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeåret 2005 og er oppført i henhold til tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon som fakturaer, kontrollerklæringer eller annen dokumentasjon knyttet til utførelsen. Badet er utført som et prefabrikkert våtrom/baderomskabin med integrert membran og tettesjikt som en del av konstruksjonen.

Veggene har flislagte overflater, mens himlingen består av malt tak. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er registrert fall mot sluk på 1:100, og opplyst høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel på 25 mm. Overflater og gulvkonstruksjon fremstår som opprinnelige fra oppføringstidspunktet.

Våtrommet er utstyrt med plastsluk fra byggeåret 2005. Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Ventilasjonen skjer via avtrekksventilasjon installert ved oppføring av boligen.

Det er foretatt fuktmåling i tilstøtende vegg mot våtrommet som en del av tilstandskontrollen. Det ble ikke registrert utslag på fukt i kontrollpunktet. Undersøkelsen er begrenset til det målte området, og eventuelle skjulte avvik i øvrige deler av konstruksjonen kan ikke utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter fra byggeåret 2005. Innredningen er utstyrt med laminat benkeplate og oppvaskkum i stål, og fremstår med materialvalg og utforming som er typiske for oppføringstidspunktet. Kjøkkenet fremstår funksjonelt med normal standard sett i forhold til alder.

Ventilasjon på kjøkkenet ivaretas av kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri. Løsningen er fra byggeåret 2005, og det ble ikke registrert særskilte merknader til avtrekksfunksjonen ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens innvendige vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system fra byggeåret 2005. Rørskap ble kontrollert ved befaringen, men det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon eller opplysninger om anlegget. Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør og fremstår som opprinnelige fra oppføringstidspunktet.

Ventilasjonsløsningen består av naturlig ventilasjon basert på oppdrift og luftutskiftning gjennom ventiler og bygningens åpninger. Systemet er fra byggeåret 2005 og er en tradisjonell ventilasjonsløsning for boliger fra perioden.

Varmtvannsforsyningen ivaretas av en ca. 120 liters benkebereder installert i 2005. Berederen fremstår som en del av den opprinnelige installasjonen.

Det elektriske anlegget er installert i 2005 og omfattes av krav til samsvarserklæring for arbeider utført etter 1. januar 1999. Det er opplyst at det har vært gjennomført el-tilsyn i løpet av de siste fem årene.

Når det gjelder brannsikkerhet er boligen utstyrt med skumapparat og optiske røykvarslere, som bidrar til grunnleggende brannforebyggende sikring av leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

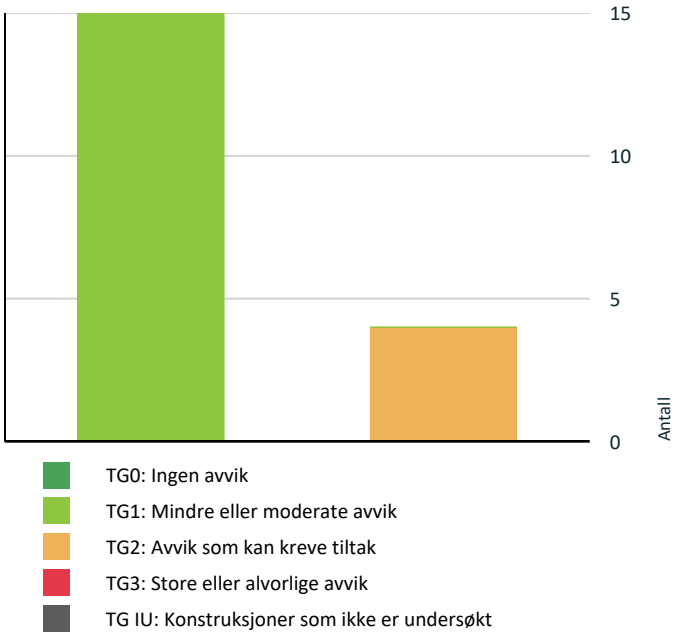
Boligbygg med flere boenheter

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Utskifting av servant med ny kran og avløp til baderomsinnredning
2026	Modernisering	Utskifting av termostater til panelovn
2026	Modernisering	Utskifting av lysarmaturer
2026	Modernisering	Nytt gulv av parkett på kjøkken, stue og gang

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005. Vinduene fremstår som den opprinnelige utførelsen fra byggeåret.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er fra byggeåret 2005 og fremstår som den opprinnelige utførelsen for boligen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Verandaen er oppført i 2005 og fremstår som en del av den opprinnelige utførelsen fra byggeåret.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkettgulv ble opplyst lagt i 2026 etter informasjon fra eier.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet som overflate, mens himlingene har malte glatte flater. Overflatene er fra byggeåret 2005 og fremstår som en del av den opprinnelige utførelsen.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere og bærende konstruksjoner består av trebjelkelag fra byggeåret 2005. Konstruksjonen fremstår som den opprinnelige utførelsen for boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Det er opplyst at det er utført radonmålinger, og at målte verdier var under gjeldende grenseverdier. Det foreligger dermed dokumentasjon på utførte målinger med tilfredsstillende måleresultater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører og profilerte dører. Dørene fremstår i ulike utførelser tilpasset boligens rominndeling og bruk. Det ble registrert malte fyllingsdører som hovedtype, supplert med profilerte dører i enkelte rom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Leiligheten er oppført i 2005 og omfattes av tekniske forskrifter gjeldende for perioden 1997–2010. Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon i form av fakturaer, kontrollerklæringer eller annen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene i våtrommet har flislagt overflate, mens himlingen består av malt innvendig tak. Overflatene er fra byggeåret 2005 og fremstår som en del av den opprinnelige utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på 1:100, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er opplyst til 25 mm. Gulvkonstruksjonen er fra byggeåret 2005 og fremstår som den opprinnelige utførelsen.

ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Badet er utført som prefabrikkert våtrom/baderomskabin med teknisk godkjenning. Løsningen er en fabrikkprodusert våtromsenhet hvor membran og tettesjikt inngår som en del av konstruksjonen. Badet er fra 2005. Det foreligger ingen ytterligere opplysninger registrert om utførelse eller dokumentasjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Prefabrikkerte våtrom / Baderomskabin er eldre enn 20 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Ved reparasjoner er det risiko for skader som kan gi forkortet funksjonstid.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk er registrert i våtrommet. Sluket er opplyst å være fra byggeåret 2005.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant. Rommet er utstyrt med toalett og dusjkabinett. Innredning og sanitærutstyr er fra 2005.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekksventilasjon. Ventilasjonsløsningen er opplyst å være fra 2005.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt måling i tilstøtende vegg mot våtrom som del av tilstandskontrollen. Undersøkelsen er begrenset til det kontrollerte punktet, og gir ikke grunnlag for full vurdering av hele konstruksjonen. Risiko for skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



Ingen utslag på fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra byggeår 2005. Innredningen har laminat benkeplate og oppvaskkum i stål. Kjøkkenet fremstår med moderne uttrykk og materialvalg som er typiske for oppføringstidspunktet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk direkte til det fri. Løsningen er fra byggeåret 2005. Det ble ikke registrert andre opplysninger knyttet til avtrekksløsningen på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast rør-i-rør-system fra byggeåret 2005. Rørskap ble besiktiget i forbindelse med befaringen. Det foreligger ingen ytterligere opplysninger eller dokumentasjon utover dette.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført med PP-plastrør (svarte eller hvite rør). Røropplegget er fra byggeåret 2005. Det foreligger ingen ytterligere opplysninger eller dokumentasjon utover dette.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift og termiske luftbevegelser. Luftutskiftningen skjer gjennom naturlig avtrekk og ventilasjon via bygningens åpninger og ventiler. Ventilasjonsløsningen er av typen naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannstank (benkebereder) installert i 2005.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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 opplyses at det har vært gjennomført el-tilsyn i løpet av de siste fem årene. Det elektriske anlegget er installert i 2005, og anlegget er opplyst å være montert etter 1. januar 1999. Dette innebærer at anlegget omfattes av krav til samsvarserklæring for arbeider utført etter denne datoen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med skumapparat (A/B) og optiske røykvarslere som en del av de branntekniske forholdene.

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

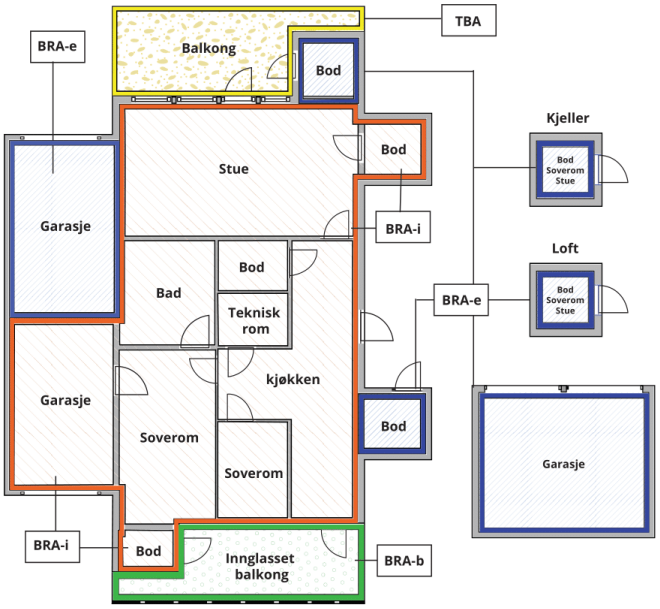
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	81	5		86	12
SUM	**81**	**5**			**12**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre moderniseringer i form av utskifting gulv, lysarmatur, benkeplate baderomsinnredning og termostater til panelovner.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Det er ikke avdekket åpenbare ulovligheter ved eiendommen basert på visuell befaring og tilgjengelige opplysninger. Vurderingen er gjort uten gjennomgang av fullstendig byggesaksdokumentasjon, og eventuelle forhold som ikke er synlige eller opplyst kan ikke utelukkes.

MTE AS
Storveien 73
9310 SØRREISA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Raymond Meier	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5530 SENJA	44	135		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Erling Nilssens vei 13 B

Hjemmelshaver
Johnsen Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Finnsnes, med tilknytning til sentrumsområdet. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og tilhørende infrastruktur. Terrenget i området fremstår som svakt skrånende mot Sør.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei (Erling Nilssens vei).

Tilknytning vann

Eiendommen er opplyst tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er opplyst tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med planidentifikasjon 341, «Områderegulering for Sentrumsplan Finnsnes (Byplan Finnsnes)», vedtatt 17.12.2015. Arealformålet for eiendommen er boligbebyggelse (felt DB7).

Om tomten

Gnr. 44 bnr. 135 er seksjonert eiendom med 27 opprettede seksjoner. Det fremkommer ingen registrerte hjemmelsdokumenter eller heftelser på hovedenheten i tilgjengelig grunnboksutskrift. Eventuelle servitutter kan være registrert på avgivereiendom eller seksjonene og er ikke kontrollert nærmere.

Tinglyste/andre forhold

Tomten inngår i et seksjonert boligsameie. Av kartgrunnlaget fremstår tomten som opparbeidet med bebyggelse, interne adkomstarealer og felles uteareal er. Terrenget fremstår svakt skrånende. Nærmere opplysninger om tomteopparbeidelse og eksklusive utearealer er ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring EL	06.07.2026		Gjennomgått		Nei
EL Tilsynet	06.05.2025		Gjennomgått		Nei
Radonrapport	10.02.2018		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	24.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2026	Tilstandsrapporten for boligen er nå ferdigstilt. Rapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende standarder og metodikk for tilstandsvurdering, og omfatter en gjennomgang av tilgjengelige og relevante bygningsdeler basert på visuell inspeksjon, målinger og øvrig dokumentasjon som var tilgjengelig på befaringstidspunktet.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Radonor
Måling | Rådgivning | Forebygging
Postboks 2, 2712 Brandbu | www.radon.no

10.02.2018

Eierseksjonssameiet Finnsneshaugen
c/o Hilde Haug
Erling Nilssens vei 13 B
9300 Finnsnes

RAPPORT FRA MÅLING AV RADON

Oppdragsgiver:	Som angitt øverst
Måleadresse:	Som angitt øverst
Ansvarlig for målerapport:	Odd Magne Solheim

Målingen er utført med sporfilm Radtrak²®, som er av typen CR-39 i lukket diffusjonskammer. Laboratorieanalysen ble utført ved Radonova Laboratories AB som er akkreditert etter ISO/IEC 17025. Beregningene er basert på oppgitt måleperiode og at måleveiledning er fulgt. Måleverdier lavere enn 20 Bq/m³ er ikke oppgitt.

Målested	Sporfilm	Måleperiode	Målt verdi	Beregnet årsmiddel
Leil. A4, May-Sissel Ottarsen, 1.et	9989427	30.10.17 - 15.01.18	< 20	**< 20 Bq/m³**
Leil. A10, Bjørg Kristoffersen, 1.et	2444768	30.10.17 - 15.01.18	< 20	**< 20 Bq/m³**
Fellesbod, kjeller	2232627	30.10.17 - 15.01.18	43 +/- 10	**30 Bq/m³**
Bod nr. 13, Hilde Haug, kjeller	1582295	30.10.17 - 15.01.18	68 +/- 13	**50 Bq/m³**

Kommentar til målingene
Det er ikke årsmiddelverdi høyere enn anbefalt tiltaksgrense.

Tiltaksgrenser
Anbefalingene fra Statens strålevern kan oppsummeres slik:

Lavere enn 100 Bq/m³	Enkle tiltak gjennomføres hvis reduksjon kan forventes.
Høyere enn 100 Bq/m³ og lavere enn 200 Bq/m³	Tiltak gjennomføres til verdien er så lav som praktisk mulig.
Høyere enn 200 Bq/m³	Tiltak gjennomføres, eventuelt i flere omganger til verdien er så lav som praktisk mulig og maksimalt 200 Bq/m³.

For ytterligere informasjon, henviser vi til Statens strålevern: www.stralevernet.no – 67 16 25 00

Lover og forskrifter

- I henhold til byggeforskrifter skal radonkonsentrasjonen i bygninger som er oppført eller rehabilitert i henhold til Plan- og bygningsloven ikke overstige 200 Bq/m³.
- I Strålevernsforskriften er det fastslått at det i skoler, barnehager og utleieboliger skal gjøres tiltak ved verdier høyere enn 100 Bq/m³. Etter tiltak kan verdier inntil 200 Bq/m³ aksepteres.
- Arbeidstilsynet har fastslått at norske arbeidsplassers bygnings- og utstyrsmessige forhold skal ha radonkonsentrasjoner som sikrer et fullt forsvarlig arbeidsmiljø, ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø og sikkerhet. For å vurdere om arbeidsmiljøet er fullt forsvarlig kan arbeidsgiver benytte anbefalte radonnivåer for bygninger gitt av Statens strålevern.

Alle krav og anbefalinger gjelder årsmiddelverdi i oppholdsrom.

Henvisninger

- Strålevernets nye anbefalinger for radon i Norge 25:09
- SINTEF Byggforsk Byggforskserien 520.706 "Sikring mot radon ved nybygging" (desember 2011)
- SINTEF Byggforsk Byggforskserien 701.706 "Tiltak mot radon i eksisterende bygninger" (mai 2011)
- Statens strålevern "Måleprosedyre for radon i skoler og barnehager" 2015
- Statens strålevern Stråleverninfo 2:2011 "Radon i utleieboliger – strengere regelverk"
- Statens strålevern "Måleprosedyre for radon i boliger" 2013
- Arbeidstilsynet "Veiledning om stråling fra radon på arbeidsplassen" bestillingsnr. 605

Anbefalte tiltak

Eksempler på enkle ventilasjonstiltak:

- Åpning og rengjøring av ventiler/ luker
- Montering av nye ventiler/ luker i yttervegger og krypkjeller
- Montering av vifte i krypkjeller

Eksempler på enkle tettetiltak:

- Elastisk fugemasse rundt rør og kabler gjennom gulv eller grunnmur
- Tetting av innvendige sprekker eller skader i gulv og grunnmur
- Overflatetetting av Leca eller andre luftgjennomtrengelige vegger mot terreng

Øvrige tiltak: Punktene ovenfor er eksempler på enkle tiltak som mange huseiere kan utføre selv. Det fins også andre tiltak som ikke krever spesialkompetanse. Det kan imidlertid være nyttig å få gjennomført en befaring av en rådgiver som kan lete etter luftlekkasjer og foreta en helhetsvurdering av huset og hvilke tiltak som kan gjennomføres.

Hvis du selv finner muligheter for å gjøre enkle tiltak, anbefaler vi å ta en ny måling med sporfilmer. Ofte kan det da være nyttig å måle i flere rom for lettere å identifisere hvor det lekker inn.

Ekvaly

JOHNSEN MORTEN
NYGÅRDSPLATÅET 40 A

9300 FINNSNES

Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Pb.1410 8002 Bodø
8002 BODØ

Tlf. 90841300

Tilstede på kontroll:	**Saksbehandler:**	**Vår ref.:**	**Dato:**
Kjell Ivar Østgård	Espen Bø	204606	06.02.2025

Vedlagt kopi av Tilsynsrapport fra utført tilsyn.

Med hilsen

Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Espen Bø
Elsikkerhetsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent - sendes uten signatur

Ekvaly

KOPI

Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Pb.1410 8002 Bodø
8002 BODØ

Tlf. 90841300

ØSTGÅRD KJELL IVAR
ERLING NILSSENS VEI 13 B

9300 FINNSNES

Tilstede på kontroll:	Saksbehandler:	Vår ref.:	Dato:
Kjell Ivar Østgård	Espen Bø	204606	06.02.2025

Tilsynsrapport fra utført tilsyn

Med hjemmel i Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven har overordnet myndighet pålagt ARVA AS AVD TOMASJORD gjennom Det Lokale Eltilsyn å føre tilsyn med tilknytta anlegg innenfor nettselskapets forsyningsområde.

Personell fra Ekvaly Elsikkerhet AS. Jernbaneveien 85 har utført det pålagte tilsynet.

Det ble ved kontroll av Deres elektriske anlegg i Leilighet anleggsnr. 2010180130-15, anleggsadresse Erling Nilssens vei 13 F, 9300 FINNSNES, utført den 06.02.2025 ikke funnet avvik som krever videre oppfølging og saken avsluttes.

Gå til vår hjemmeside for utfyllende informasjon om DLE (Det lokale Eltilsyn) og kontroll. Der finner du mange gode råd og tips.

Vår saksbehandler kan kontaktes på mobil 934 88 315 evt. pr. e-post til Espen.bo@ekvaly.no.

Med hilsen
Ekvaly Elsikkerhet AS.
Jernbaneveien 85

Espen Bø
Elsikkerhetsingeniør

Kopi til: JOHNSEN MORTEN

Dokumentet er elektronisk godkjent - sendes uten signatur

Autorisert elektroinstallatør
Gundersen Elektro
Postboks 380, 9305 Finnsnes
Tlf: 77 84 20 66
Mob: 970 80 836
Epost: post@gundersenelektro.no

Samsvarserklæring Dokumentasjon Sluttkontroll

Ordre nr:				Ferdig dato:	06.07.2026
Anlegg:	Leilighet H20204	Kunde:	Morten Johnsen		
Måle nr:		Adresse:	Erling Nilssensvei 13 B, leilighet H0204		
Melding DLE/nettleier		Postnr:		Sted:	

Ny installasjon		Utvidelse		Utbedring av anlegg	x	Midl. installasjon		Omlegging		Reperasjon	
Spenning V	400	Ford. Syst:	IT	TT	TN x						

Data fra netteleier/målt/vurdert = ik maks.....kA. min.....kA

Nye kurser: Når ik maks.> 10kA (6kA v/400) eller ik min. <0.8kA., eller kurslengden overstiger 40m for B-automater og 20m for C-automater, må beregning foretas.

Montøren angir data for: A) lengste kurs med største vern. B) lengste kurs med minste vern

	Sikr.: type/størrelse	Kabel: type/dim	Forlegn. Måte/lengde	Kontrollert
A				
B				

Utskifting av Taklys på 2 stk soverom, 1stk Gang og 1stk Bad. Utskifting av belysning over speil på Bad.
Kunde hadde all belysning selv.

Montert og kontrollert:					
Inntak/fordeling		Installasjon		Måling + dokumentasjon	
Inntakskabel type:		Hoved og utjevningsjord		Overgangsmotstand i Ohm:	
Kortslutningsvern type:		Kabelforlegning		Isolasjonsmotstand i M.Ohm:	
Overbelastningsvern type:		Stikkontakter		Jordleders kontinuitet	
Jordfeilvarsler		Lampepunkter	Ok	Bruksanvisninger levert	
Jordfeilbryter		Varmeovner		Tegninger korrigert	
Kursfortegnelse mont./korr		Varmekabler/strålevarme		Test jordfeibryter	
Målerskjøfe brutt		Utstyr og materiell Iht FEU		El. Utstyr funksjonsprøvet	
Alt ettertrukket		Fjernet avfall			
Ryddet					

Undertegnede erklærer at leveransen er prosjektert, utført og kontrollert i henhold tik sikkerhetskravene i forskriftenes kap. V (FEL)

Sted/dato	Montør/saksbehandler	Underskrift
06.07.2026 FINNSNES	REMY GUNDERSEN	Remy Gundersen

Ifølge forskriftene for Elektriske Lavspenningsanlegg paragraf 12 skal ansvarlig for utbedring eller utførelse av elektrisk anlegg utstede en erklæring om samsvar med sikkerhetskravene, samt annen nødvendig dokumentasjon.

Paragraf 13 i forskriftene for Elektriske Lavspenningsanlegg, sier at eier av det elektriske anlegget til enhver tid skal oppbevare erklæringen om samsvar. Denne erklæringen skal oppbevares i hele anleggets levetid.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Bestiller
00288940	24.06.2026	Morten Johnsen

Om bekreftet grunnboksutskrift

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type utskrift
5530	44	135	0	15	Aktiv grunnboksutskrift

En utskrift av den aktive grunnboken viser hva som er registrert på eiendommen eller borettslagsandelen på tidspunktet for utskriften.

En utskrift av den historiske grunnboken viser hva som tidligere har vært registrert på eiendommen eller borettslagsandelen.

Grunnbøkene for fast eiendom ble tidligere ført på papir. Ved overgangen til elektronisk grunnbok var det ikke alle opplysningene som ble overført. Dette gjelder blant annet opplysninger om dokumenter som bare ble antatt å ha historisk betydning og enkelte opplysninger som gjelder en eiendoms grenser og areal. Hvis dere ønsker informasjon om slike opplysninger, må dere bestille en utskrift av den manuelle grunnboken for eiendommen fra Arkivverket.

For å se innholdet i et tinglyst dokument, kan dere bestille en kopi av dokumentet fra Kartverket. Dette gjelder både dokumenter som er registrert i den aktive grunnboken, historisk grunnbok og manuell grunnbok. Dokumenter som er tinglyst før ca. 1951 er tilgjengelige i Digitalarkivet, som er en tjeneste fra Arkivverket.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/979601-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
22.10.2015 VEDERLAG: NOK 2 200 000
JOHNSEN MORTEN
F.NR: 291163

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1949/400227-1/80 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
19.02.1949 Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:5530 GNR:44 BNR:135
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/401558-1/80 **ERKLÆRING/AVTALE**
28.10.1949 Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: KNR:5530 GNR:44 BNR:135
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/6788-1/80 **ERKLÆRING/AVTALE**
27.12.2005 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:44 BNR:81
Bestemmelser om bruk av heis
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/82523-1/200 **PANTEDOKUMENT**
21.01.2021 08.28 BELØP: NOK 2 370 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN NARVIK
ORG.NR: 937 903 979
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2005/3054-1/80 **SEKSJONERING**
21.06.2005 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 15
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 80/2019

2020/496407-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1931 GNR:44 BNR:135 SNR:15

2024/840285-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:5421 GNR:44 BNR:135 SNR:15

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Erling Nilssens vei 13B, 9300 FINNSNES har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Bestiller
00288940	24.06.2026	Morten Johnsen

Om bekreftet grunnboksutskrift

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type utskrift
5530	44	135	0	15	Aktiv grunnboksutskrift

En utskrift av den aktive grunnboken viser hva som er registrert på eiendommen eller borettslagsandelen på tidspunktet for utskriften.

En utskrift av den historiske grunnboken viser hva som tidligere har vært registrert på eiendommen eller borettslagsandelen.

Grunnbøkene for fast eiendom ble tidligere ført på papir. Ved overgangen til elektronisk grunnbok var det ikke alle opplysningene som ble overført. Dette gjelder blant annet opplysninger om dokumenter som bare ble antatt å ha historisk betydning og enkelte opplysninger som gjelder en eiendoms grenser og areal. Hvis dere ønsker informasjon om slike opplysninger, må dere bestille en utskrift av den manuelle grunnboken for eiendommen fra Arkivverket.

For å se innholdet i et tinglyst dokument, kan dere bestille en kopi av dokumentet fra Kartverket. Dette gjelder både dokumenter som er registrert i den aktive grunnboken, historisk grunnbok og manuell grunnbok. Dokumenter som er tinglyst før ca. 1951 er tilgjengelige i Digitalarkivet, som er en tjeneste fra Arkivverket.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/979601-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
22.10.2015 VEDERLAG: NOK 2 200 000
JOHNSEN MORTEN
F.NR: 291163

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1949/400227-1/80 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
19.02.1949 Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:5530 GNR:44 BNR:135
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1949/401558-1/80 **ERKLÆRING/AVTALE**
28.10.1949 Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
OVERFØRT FRA: KNR:5530 GNR:44 BNR:135
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/6788-1/80 **ERKLÆRING/AVTALE**
27.12.2005 RETTIGHETSHAVER: KNR:5530 GNR:44 BNR:81
Bestemmelser om bruk av heis
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/82523-1/200 **PANTEDOKUMENT**
21.01.2021 08.28 BELØP: NOK 2 370 000
PANTHAVER: SPAREBANKEN NARVIK
ORG.NR: 937 903 979
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2005/3054-1/80 **SEKSJONERING**
21.06.2005 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 15
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 80/2019

2020/496407-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:1931 GNR:44 BNR:135 SNR:15

2024/840285-1/200 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:5421 GNR:44 BNR:135 SNR:15

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,

gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 44, Bruksnummer 135, Seksjonsnummer 15 i 5530 SENJA kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	26.08.2026 kl. 08.16
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	26.08.2026 kl. 08.16

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/979601-1/200 22.10.2015 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 2 200 000
Omsetningstype: Fritt salg
JOHNSEN MORTEN
FØDT: 29.11.1963

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1949/400227-1/80 19.02.1949 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver: FINNSNES VANNVERK AL
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5530 GNR: 44 BNR: 135

1949/401558-1/80 28.10.1949 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5530 GNR: 44 BNR: 135

2005/6788-1/80 27.12.2005 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5530 GNR: 44 BNR: 81
Bestemmelser om bruk av heis
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/82523-1/200 21.01.2021 08:28 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 370 000
Panthaver: SPAREBANKEN NARVIK
ORG.NR: 937 903 979
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2005/3054-1/80 21.06.2005	**SEKSJONERING** Opprettet seksjoner: SNR: 15 Formål: Bolig Sameiebrøk: 80/2019
2005/6005-1/80 11.11.2005	**GRENSEJUSTERING** GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/496407-1/200 01.01.2020 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 1931 GNR: 44 BNR: 135 FNR: 0 SNR: 15
2024/840285-1/200 01.01.2024 00:00	**OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING** Tidligere: KNR: 5421 GNR: 44 BNR: 135 FNR: 0 SNR: 15

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Erling Nilssens vei 13B, 9300 FINNSNES har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

SENJA KOMMUNE

JOHNSEN MORTEN
Nygårdsplatået 40A
9300 FINNSNES

Vår ref: 5809
Andel: *1 / 1*

Senja kommune - Skatteseddel eiendomsskatt 2026

Senja kommune vedtok i kommunestyremøte av 18.12.2025 å videreføre eiendomsskatt for hele kommunen. Det benyttes kommunal takst på alle eiendomstyper.

Her er skatten din for 2026: **(Dette er ikke en faktura)**

Eiendom: 5530 - 44 / 135 / 0 / 15 ***Eiendommens adresse:*** Erling Nilssens vei 13 B

Eierrepresentant:	Johnsen Morten
Regningsmottaker:	Johnsen Morten
Fritak:	Ingen
Type eiendom:	Bolig
Antall boenheter:	1

Takst (kr):	**2 925 000**
x Skattenivå (70%) (kr):	2 047 500
= Skattegrunnlag (kr):	2 047 500
x Skattesats:	2‰
= Årlig beregnet skatt (kr):	4 095

Dersom du mener at taksten for din eiendom er feil, kan du påklage taksten (dvs, begjære overtakst). Klagen må fremstilles skriftlig innen 6 uker etter utskrevet skattelister og skatteseddel (senest 13. april 2026). **Om årlig beregnet skatt er under kr. 300,- blir det ikke sendt ut faktura for eiendomsskatt.**

Klagen må inneholde minimum følgende elementer:

1. Klagerens navn og adresse
2. Eiendommens matrikkelbetegnelse (gnr/bnr/fnr/snr)
3. Eiendommens adresse
4. Hva det klages på (Ett eller flere punkter)
5. I klagen må du også skrive hva som er feil i eiendomsskatten og hvorfor.
6. Klage sendes post@senja.kommune.no

Fritak:
Det er kun følgende som kan søke om fritak: (Frist 20.04.2026)
Eiendom som eies av frivillige, lag, organisasjoner, stiftelser, idrettslag, foreninger og tilsvarende, hvor hovedhensikten med eiers virksomhet er å «…gagne ein kommune, eit fylke eller staten».

Lenvik kommune
PLAN OG UTVIKLING

KOPI

Acona Technopole
Postboks 1232

9262 TROMSØ

Deres ref.: Vår ref.: 04/76 - 14187/10 - GNR/B 44/135 Dato: 24.11.2010

Ferdigattest – nybygg boliger
Gnr 44, bnr 135

Igangsettingstillatelse er gitt 13.05.2004.

Gjelder:	Nybygg. Boligbygning
Byggested:	Erling Nilssens vei, 9300 Finnsnes
Tiltakshaver:	Finnsneshaugen AS
Ansvarlig søker:	Acona Technopole
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	EG Bygg Tromsø AS
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	Einar's Arkitektkontor
Ansvarlig prosjekterende:	Einar's Arkitektkontor
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	Norconsult AS
Ansvarlig prosjekterende:	Norconsult AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	O.A. Ovesen AS
Ansvarlig utførende:	O.A. Ovesen AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	Svendsen Rør AS
Ansvarlig utførende:	Svendsen Rør AS

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. Plan- og bygningslovens (pbl) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Morten Ingdal
byggesaksbehandler

Kopi til: Finnsneshaugen AS, v/Eiendomsgruppen AS, 9261 TROMSØ

SENJA KOMMUNE

Senja kommune
RÅDHUSVEIEN 8

9300 FINNSNES

FAKTURA

JOHNSEN MORTEN
NYGÅRDSPLATÅET 40A
9300 FINNSNES

Fakturanummer	85252545
Kundenummer	508864
Fakturadato	28.05.2026
Forfallsdato	**30.06.2026**
Bankkonto	**1506 26 25101**
KID	**00508864080000900**
Fakturabeløp NOK	**4917,00**

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr kvartal
Organisasjonsnummer 921369417MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 77871000
Deres ref.

Termin 02 01.04.26-30.06.26

Eiendom 44/135/0/15/4133 - Erling Nilssens vei 13 B
Eier JOHNSEN MORTEN

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
VANN FAST DEL - PRIVAT	1,00	Stk	3698,26	1/1	010426-300626	924,57	15%
VANN FORBRUK ETTER BRUKSAREAL - PRIVAT	80,00	m²	12,75	1/1	010426-300626	254,96	15%
AVLØP FAST DEL - PRIVAT	1,00	Stk	1982,61	1/1	010426-300626	495,65	15%
AVLØP ETTER BRUKSAREAL - PRIVAT	80,00	m²	15,65	1/1	010426-300626	313,04	15%
RENOVASJON (SØPPEL) - PRIVAT	1,00	Stk	5140,80	1/1	010426-300626	1285,20	25%
EIENDOMSSKATT BOLIG/FRITID	2047500,00	prom	2,00	1/1	010426-300626	1023,75	

Netto	**4297,17**
MVA	**619,54**
Øreavrunding	**0,29**
Å betale NOK	**4917,00**

Grunnlag MVA middel sats: 1988,22, MVA: 298,24
Grunnlag MVA høy sats: 1285,20, MVA: 321,30

Ved forsinket betaling påløper renter og gebyr etter gjeldende satser.

Ev. spørsmål rettes til kundetorget tlf 77871000

IBAN NO0315062625101 BIC DNBANOKK eFakturareferanse 00508864 AvtaleGiroreferanse 00508864080000900

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.