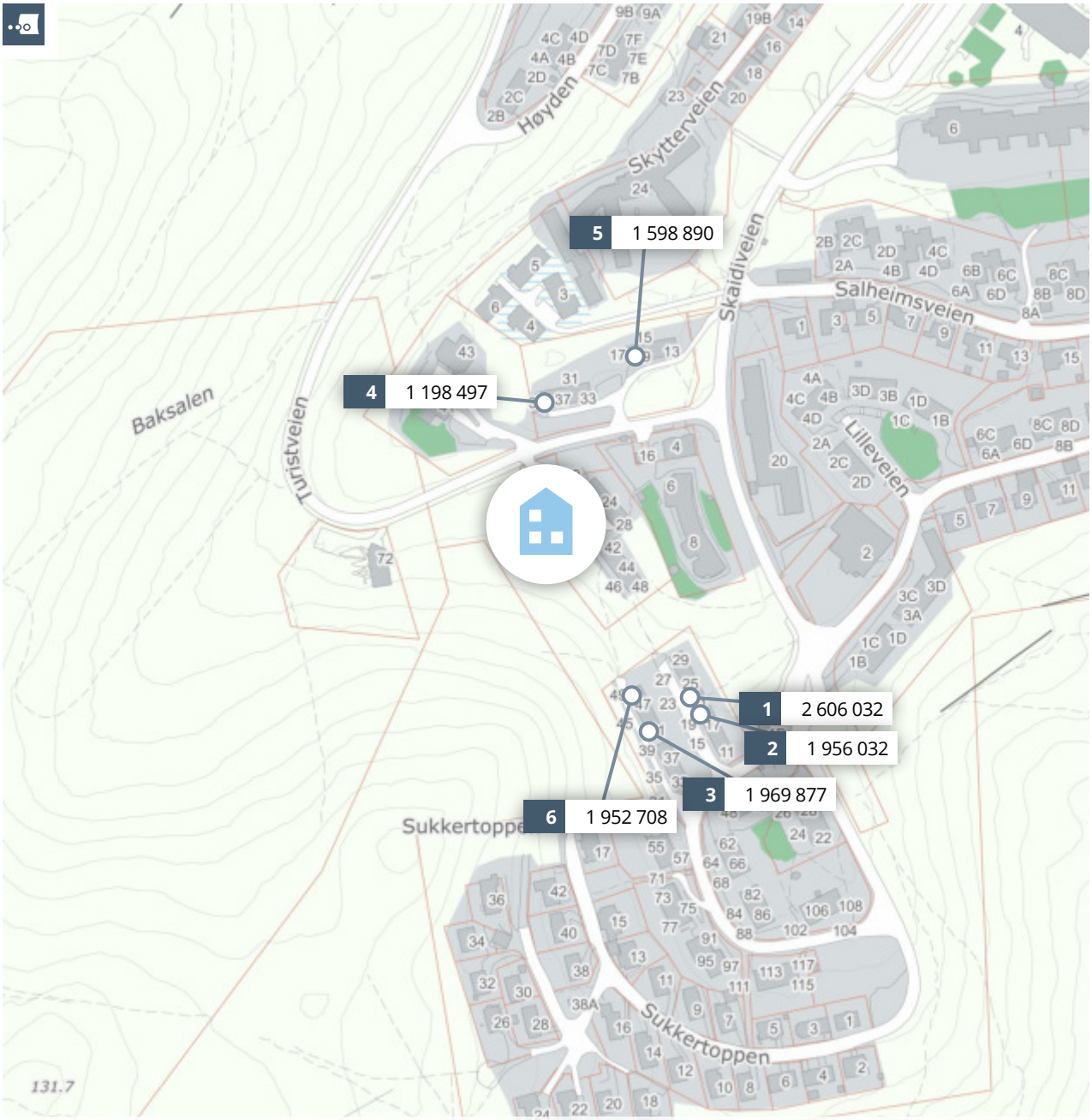
TURISTVEIEN 60

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Selgers egenerklæring
Tilstandsrapport
Bygningstegninger
Midlertidig brukstillatelse
Festekontrakt
Vedtekter
Årsmelding for 2023
Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024
Opplysninger fra forretningsfører
Matrikkelrapport
Eiendomskart
Planopplysninger
Energikarakter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TURISTVEIEN 60

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 11.09.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristine Knudsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Turistveien 60, 9603 HAMMERFEST

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1971

GNR 24 BNR 441 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS BLINKEN

Verdivurdert til

1 690 000

243 069	1 933 069	31 210
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	62 m²
BRA	67 m²
Byggeår	1971

Fellesutgifter	4 391
Formue	-
Soverom	1
Etasje	-

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blinken 21				15.09.2022	1 950 000	**2 550 000**	56 032	2 606 032	**45 720**
	57 m²	1973	- etg	1 sov						
2	Blinken 19				27.09.2022	1 890 000	**1 900 000**	56 032	1 956 032	**33 725**
	58 m²	1971	- etg	1 sov						
3	Blinken 41				20.06.2023	1 950 000	**1 915 000**	54 877	1 969 877	**32 831**
	60 m²	1971	- etg	1 sov						
4	Turistveien 39				03.11.2022	740 000	**1 040 000**	158 497	1 198 497	**19 647**
	61 m²	1974	- etg	1 sov						
5	Turistveien 19				24.06.2024	1 500 000	**1 450 000**	148 890	1 598 890	**27 100**
	59 m²	1971	- etg	1 sov						
6	Blinken 49				14.02.2024	1 990 000	**1 900 000**	52 708	1 952 708	**30 042**
	65 m²	1972	- etg	1 sov						

2-roms hjørneleilighet som er del av en rekke, med umiddelbar nærhet til flotte turområder, bussforbindelse, dagligvarebutikk og barnehage. Boligen strekker seg over 4 halvplan og har blant annet et romslig soverom, bad med opplegg for vaskemaskin, en luftig stuedel med stor takhøyde, kjøkken med plass til spisebord, og egen balkong. Utvendig har du i tillegg bodplass, samt et overbygget inngangsparti.

Estimert prisintervall i dagens marked er kr. 1 590 000,- til kr. 1 790 000,- (ekskl. fellesgjeld).

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.07.2021	14.07.2021	08.09.2021	1 675 000	1 700 000	269 640	1 969 640
21.02.2020	29.02.2020	07.05.2020	1 600 000	1 600 000	285 398	1 885 398
05.04.2018	20.04.2018	28.06.2018	1 510 000	1 450 000	116 963	1 566 963
30.01.2015	13.05.2015	15.06.2015	1 390 000	1 350 000	139 568	1 489 568
14.04.2010	26.04.2010	10.05.2010	940 000	850 000	112 341	962 341
22.03.2006	31.03.2006		900 000	1 050 000	115 038	1 165 038

Leiligheter til salgs i 9603 HAMMERFEST nå

10
leiligheter til salgs

1.8M

1 697 000 Prisantydning i snitt

1.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Leiligheter solgt i 9603 HAMMERFEST siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

1 979 000 Salgspris i snitt

1 977 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

54
dager

for 5.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 210 Turistveien 60 Totalpris 1 935 000

27 360 HAMMERFEST kommune i snitt siste 3 mnd

24 117 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	124240077

Adresse	Turistveien 60		
Postnummer	9603	**Poststed**	Hammerfest

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2021	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	3år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Forsikret via Toppen borettslag	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Siri Katrin	**Selger1etternavn**	Nilsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.03.2025

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.03.2025

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 05.03.2025

Nilsen, Siri Katrin

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
05.03.2025

TILSTANDSRAPPORT

Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Turistveien 60

9603 Hammerfest

5603/24/441//11/0

Rapportdato

08.09.2024

TG 0	0
TG 1	0
TG 2	13
TG 3	0
TG IU	0

Befaring utført den 03.09.2024 av:



Ragnvald Berntsen
Byggtakst as
Stabban 20
9610 Rypefjord
+4747668965
ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.
Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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

Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Turistveien 60 , 9603, Hammerfest

Matrikkel: 5603/24/441//11/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1971

Tomt: 5 622 m^2

Hjemmelshaver(e): Siri Katrin Nilsen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Andelsleilighet i rekke oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1971. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav er. Ringmur med ventilasjon. Stubbloftskonstruksjon med bjelkelaget. Yttervegger oppført i 98 mm isolert bindingsverkskonstruksjon. Utvendig kledning stående tømmermannspanel, liggende kledning bestående av bord med rektangulært tverrsnitt og eternit. Yttertak saltaksform med prefabrikkerte taksperrer. Varm konstruksjon. Yttertak tekket med papp. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Veranda med utgang fra Kjøkken/spisestue oppført i impregnert materialer samt rekkverk furu malt utførelse. Veranda har løsnet fra vegg og borrettslaget planlegger og fikse dette. I tillegg terrasse bakkenivå impregnerte bord samt levegger furu malt utførelse. Utvendig trapp med terrasse oppført i impregnerte materialer fra byggeår

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Yttertakkonstruksjon er hovedsakelig lukket og innsyn er derfor begrenset. Utvendig registreres det manglende luftespalter/ventiler i raftekasser og i gavl, og konstruksjonen har således redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintefs anbefalinger. Bedre ventilering bør vurderes, men dette går på borrettslaget. Vinduers isolèrglass funksjon har etter fleste betraktninger ca. 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes utskiftning av noen av vinduene, men dette har også borrettslaget ansvar for. Nyere vindu registreres også i leiligheten. Normal slitasje på vegger, tak og gulv. Flere av veggene er malt i senere tid. Enkelte eldre innvendig dører som tar i karm Fliselagt bade med udokumentert utførsel, tilnærmet flat gulv og enkelt sprekker i flexi-fuger, badet må brukes med forsiktighet da over halvparten av normal levetid har passert. Før øvrig henvises det til rapporten som helhet

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Kaldloft er ikke inspisert på bakgrunn av manglende tilkomst, det samme gjelder kryperom under boligen. Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig for enhver ved egen befaring vil ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Skjulte konstruksjoner er ikke kjent, og ved befaring er det ikke fremlagt dokumenter som beskriver disse forhold. Beskrivelse av skulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessige byggeskikk fra byggetiden, dette kan inneholde avvik og forbehold tas derfor. Før rapporten tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemelding må gis om eventuell feil i framstillingen av fakta og mottatte opplysninger om eiendommen/byggingen. Dersom rapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Det er ukjent om hvor vidt boligen er oppgradert, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at boligen er renovert etter byggeår. Tegninger fra byggeår er ikke fremlagt så vesentlige forandringer er ikke kontrollert opp mot godkjente tegninger. Det er ukjent om hvor vidt boligen er oppgradert, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at boligen er renovert etter byggeår.

Øvrig informasjon om oppdraget

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Under etasje og 1 etasje			
Primærrom 31 m^2	**Sekundærrom** 5 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 36 m^2	**BTA** 0 m^2
Beskrivelse primærrom 2 Ganger, trapperom, bad og soverom		**Beskrivelse sekundærrom** Utvendig bod	

1,5 og 2 etasje			
Primærrom 31 m^2	**Sekundærrom** 0 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 31 m^2	**BTA** 0 m^2
Beskrivelse primærrom Stue, trapperom, kjøkken		**Beskrivelse sekundærrom**	

Totalt areal			
Primærrom 62 m^2	**Sekundærrom** 5 m^2	**BRA (P-ROM + S-ROM)** 67 m^2	**BTA** 0 m^2

Merknader om areal: Arealet er målt på stedet med laser. S-Rom og P rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Under etasje og 1 etasje			
BRA-i 31 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 2 m^2
Beskrivelse av BRA-i 2 Ganger, trapperom, bad og soverom	**Beskrivelse av BRA-e** Utvendig bod	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** veranda ved inngang.

1,5 og 2 etasje			
BRA-i 31 m^2	**BRA-e** 0 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 9 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue, trapperom, kjøkken	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Takterasse

Sum areal			
BRA-i 62 m^2	**BRA-e** 5 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal** 11 m^2

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 67 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Det er bruken av rommet på befarings tidspunkt som avgjør om det defineres som p-rom eller S-rom. Ved befaring er oppmålte areal utført mot innvendige vegg flater av yttervegg(BRA). Innvendig vegge tykkelser er ilagt bra-i arealet. Vegg tykkelser varierer slik at noe areal avvik kan påregnes. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måle verdige

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

13 Bygningsdeler med TG 2 TG 2

Vinduer / dører: Manglende vindushempe på baderomsvinduet. Enkelte innvendig dører som tar i karm Værslitte rammer, karmer og omrammingsbord stedvis Manglende beslag under ytterdør. Høy slitasje grad på bod dør Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer. Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftinger samt justering av boligens dører.

Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder samt åpninger for over 10 cm Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler Tekkingen under verandaen har passert halvparten av normal levetid.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt. Noe riss, sprekker i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Udokumentert utførsel samt manglende mansjetter. Halvparten av normal levetid er passert Bygningsdel bør holdes under observasjon og man kan bruke badet men en bør være forsiktig med vann da det kan være skader på membran. Fuger bør stedvis erstattes med nye.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Generell bruksslitasje på innredninger, samt manglende til luft til badet. Til luft bør etableres

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Hulltaking er fortatt uten funn av forhøyede fuktverdier men det kan ikke utelukkes fuktskader andre steder rundt badet da hullet ikke er tatt i typiske områder hvor fukt vil være naturlig. Manglende tilkomst bad dusj og servant.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Det er bemerket stedvis knirk. Avvik i gulv måles til 10 til 15 mm i begge etasjer

Trapp: Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Andre rom / bygningsdeler: Utvendig bod. Bod fra byggeår med åpne vegger og tak. Fuktmerker/eldre bygningsdeler/manglende ferdigstillelse. Utbedringer/ferdigstillelse må påregnes.

Kjøkken: Hakk og merker stedvis Skjevheter i benkeplate skjøter(Hjørne) Fuktsvelling i skrog under vask.

VVS: TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid. Komfyrvakt ikke installert. Løst rør på bad Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann og avløpsrør. Utbedringer må påregnes

Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer: Eldre skruskiringer som bør byttes Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget

Innvendige overflater: Mindre knirk i gulv. Synlige plateskjøter/mindre buller i vegger Åpninger mellom listverk og gulvlister Løse fliser i gang samt sprekker i fuger Utbedringer må påregnes spesielt i gang.

0 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Nei

Kommentar:
Egenerklæring er ikke fremlagt fra megler

Når ble egenerklæringen signert?
Egenerklæring er ikke fremlagt fra megler

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Formpresset ytterdøren med trekarmer av nyer dato, eldre bod dører med svakheter og generelle avvik.
Hovedsakelig innvendig formpressede speildører med furu karmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Hovedsakelig vinduer og dører fra 2012/2018 men også eldre fra byggeår

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Manglende vindushempe på baderomsvinduet.
Enkelte innvendig dører som tar i karm
Værslitte rammer, karmer og omrammingsbord stedvis
Manglende beslag under ytterdør.
Høy slitasje grad på bod dør
Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer.
Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftinger samt justering av boligens dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det må påregnes noe vedlikehold og utskifting av enkelte vindusglass/vinduer i tiden som kommer.
Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftinger samt justering av boligens dører.

Levetid:

- Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.
- Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Bilde



Høy slitasje på verandadør



Manglende beslag

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Takterrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Ja

Er det krav til fall/avrenning?
Ja

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder samt åpninger for over 10 cm
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler
Tekkingen under verandaen har passert halvparten av normal levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales etablert rekkverk på minimum 1m over dekket samt at åpninger gjøres mindre, men detter er ikke ett krav
Eldre tekking med redusert gjenlevende funksjon. Tekking må holdes under observasjon og utbedringer kan ikke utelukkes.
Generell utbedringer på rekkverk og dekke må påregnes i tiden fremover.

Levetid:

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Bilde



Rekkverk for lavt og åpninger for stor

5 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv, sokkelflis og våtromsplater på vegg. Malte takplater

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent, men på bakgrunn av materialvalg er det antatt at badet er renovert etter byggeår.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft
mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne. Årsaken er ukjent.
Sprekker i fuger.

Er det fall til sluk?
Nei

Kommentar:
Det er fall på gulv men ikke ihht dagens krav

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene begynner å ha oppnådd forventet levetid og tiltak må påregnes på sikt.
Noe riss, sprekker i flisfuger ble avdekket på befaringsdagen.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Nei

Kommentar:
Sluk er kun delvis tilgjengelig for inspeksjon da dusjkabinettet er etablert over.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er kun visuelt tegn til membran i sluket og rundt rørføringer. Udokumentert utførsels.
Manglende mansjetter

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
Udokumentert utførsel samt manglende mansjetter.
Halvparten av normal levetid er passert
Bygningsdel bør holdes under observasjon og man kan bruke badet men en bør være forsiktig med vann da det kan være skader på membran.
Fuger bør stedvis erstattes med nye.

Levetid:

- Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.
- Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber samt plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i grei stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Nei

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk men det mangler tilluft.

Sanitærutstyr:
Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Generell bruksslitasje på innredninger, samt manglende til luft til badet.
Til luft bør etableres

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.
- Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Hulltakking er fortatt uten funn av forhøyede fuktverdier men det registreres dampsperre i vegg noe som er en dårlig løsning i forhold til kodens/fuktproblemer. Fare for soppvekster.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 2

Kommentar:
Hulltaking er fortatt uten funn av forhøyede fuktverdier men det kan ikke utelukkes fuktskader andre steder rundt badet da hullet ikke er tatt i typiske områder hvor fukt vil være naturlig. Manglende tilkomst bad dusj og servant.

Bilde



Hulltaking er fortatt uten funn av forhøyede fuktverdier

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bygningsdel bør holdes under observasjon og man kan bruke badet men en bør være forsiktig med vann da det kan være skader på membran.
Fuger bør stedvis erstattes med nye.

6 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 2

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Ja

Kommentar:
Det er bemerket stedvis knirk og horisontal avvik måles i gulv til rundt 10 til 15 mm

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Det er bemerket stedvis knirk. Avvik i gulv måles til 10 til 15 mm i begge etasjer

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
For og få bedre tilstandsgrad må gulv rettes opp og utbedres, men dette er sjelden økonomisk forsvarlig evt når gulv skiftes

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

7 Trapp

TG 2

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:
Åpen og lukket furutrapp med belegg i trinn, manglende håndløper på vegg samt åpninger for stor i i rekkverk og rekkverk for lavt.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:
Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg samt utbedringer av åpninger i rekkverk

Levetid:

Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

8 Andre rom / bygningsdeler

TG 2

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:
Utvendig bod.
Bod fra byggeår med åpne vegger og tak.
Fuktmerker/eldre bygningsdeler/manglende ferdigstillelse.
Utbedringer/ferdigstillelse må påregnes.

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Skjevheter i vifte i forhold til kjøkken fronter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med profilerte malte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Ingen

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Hakk og merker stedvis
Skjevheter i benkeplate skjøter(Hjørne)
Fuktsvelling i skrog under vask.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Utbedringer/utskiftinger må påreges

Levetid:

Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Stedvis innvendige oppgraderinger ved oppussing bad og kjøkken.
Eldre avløpsrør

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsbereder 200 med plassering på bad i nærheten av sluk

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Komfyrvakt ikke installert.
Løst rør på bad
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vann og avløpsrør.

Utbedringer må påregnes

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Bygningsdel bør holdes under observasjon.
Løst rør bør festes
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Levetid:

- Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.
- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Løst rør bør festes

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Skrusikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
utvendig bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til samsvarserklæringer. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

TURISTVEIEN 60 - 5603/24/441//11/0

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
Eldre skruskiringer som bør byttes
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert
elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både
det elektriske og det branntekniske anlegget

12 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?
Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Ja

13 Innvendige overflater TG 2

Overflater gulv
Hovedsakelig laminat på gulv men fliser i gang

Bilde



Bom under fliser samt sprekker

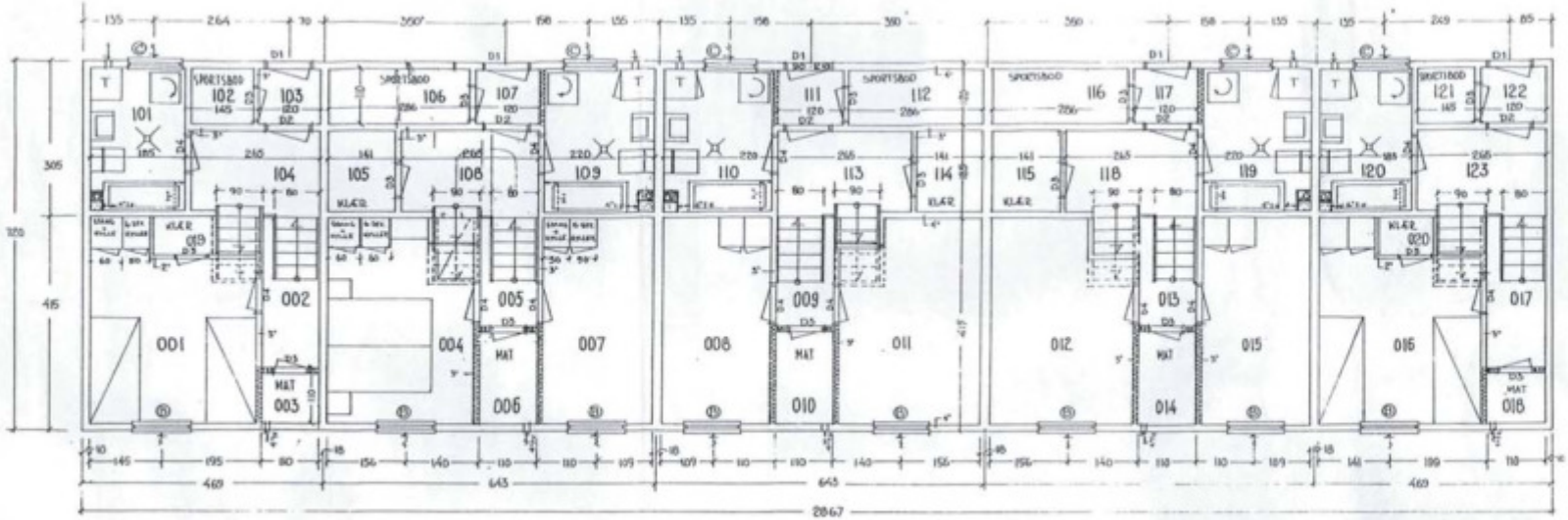
Overflater vegg / himling
Vegg.
Plater som er malt samt strie lagt..
Tak
Hovedsakelig malte takplater

Totalvurdering av overflater

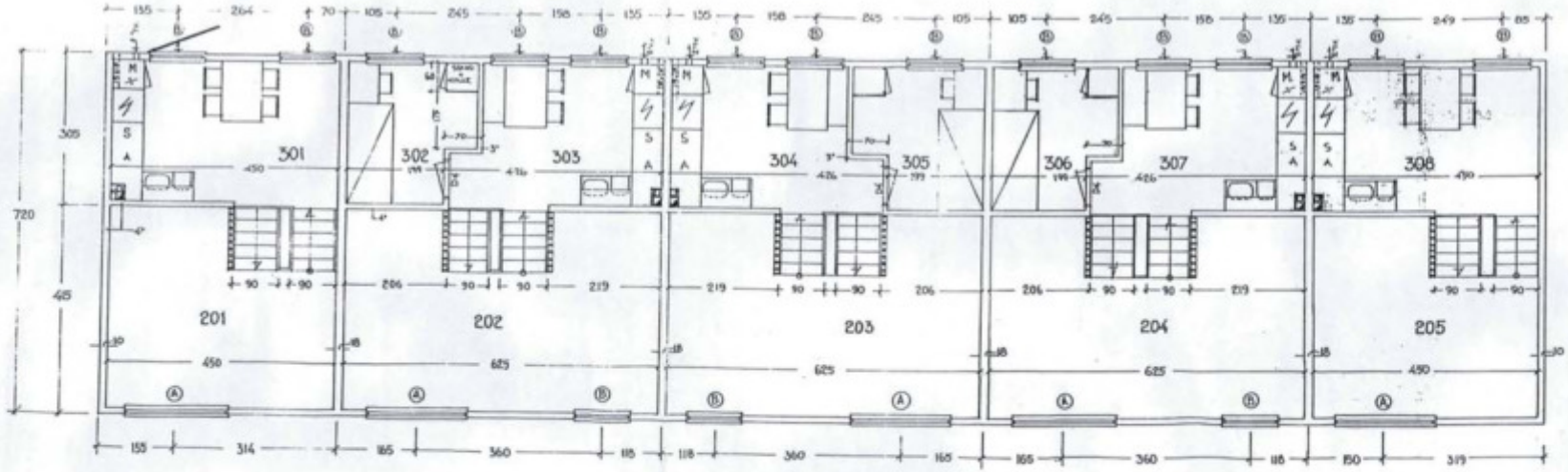
Kommentar:
Mindre knirk i gulv.
Synlige plateskjøter/mindre buller i vegger
Åpninger mellom listverk og gulvlister
Løse fliser i gang samt sprekker i fuger

Utbedringer må påregnes spesielt i gang.

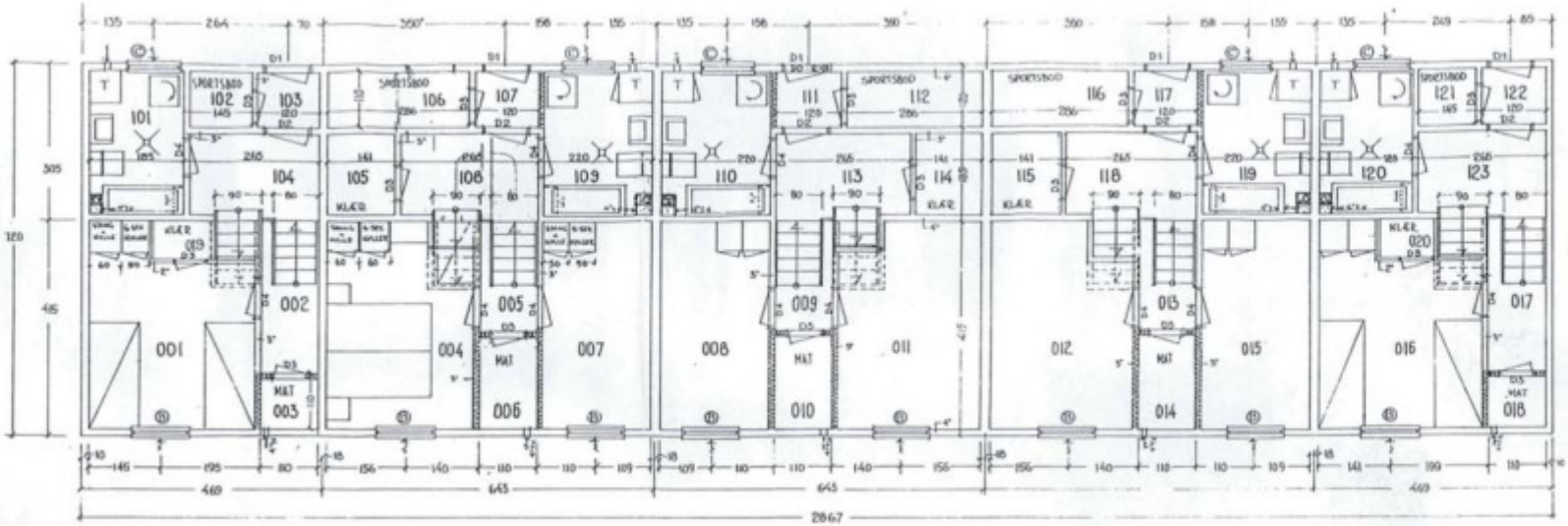
BYGNINGSTEGNINGER



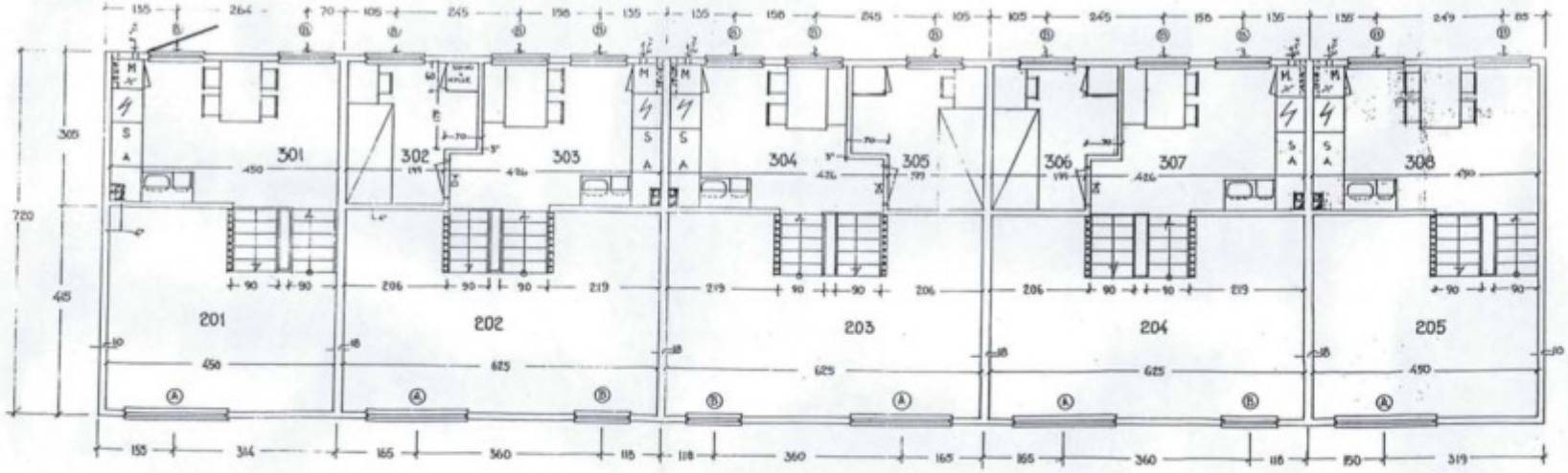
1. OG 2. HALVPLAN ~ 1/50



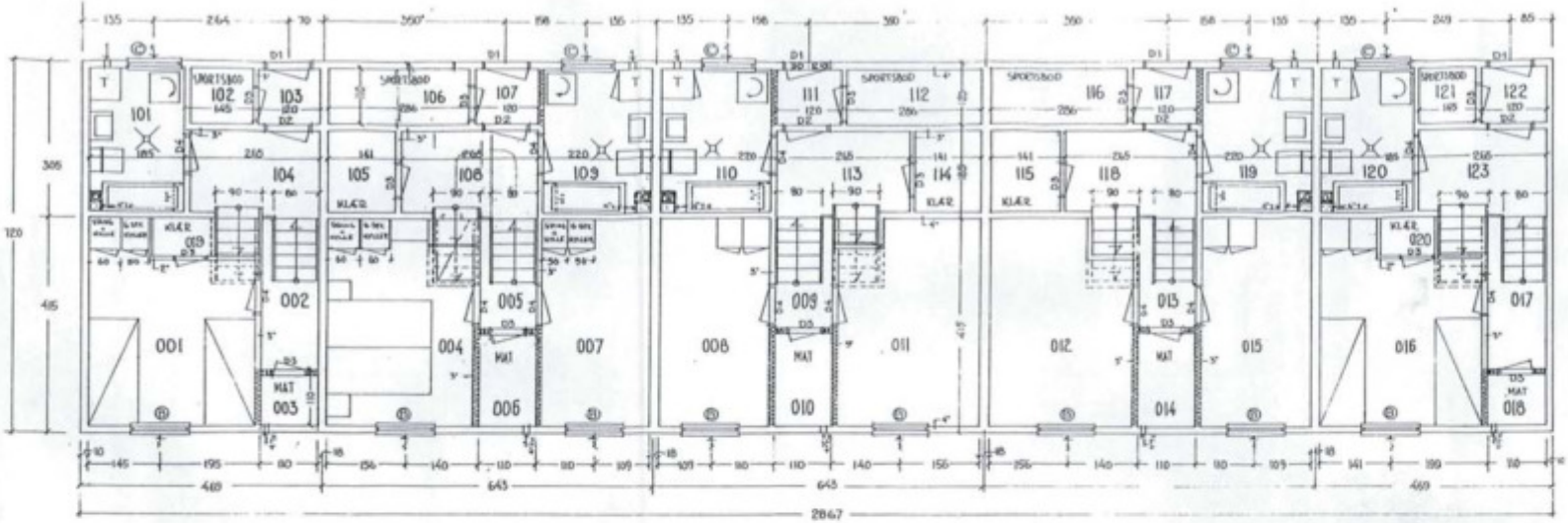
3. OG 4. HALVPLAN ~ 1/50



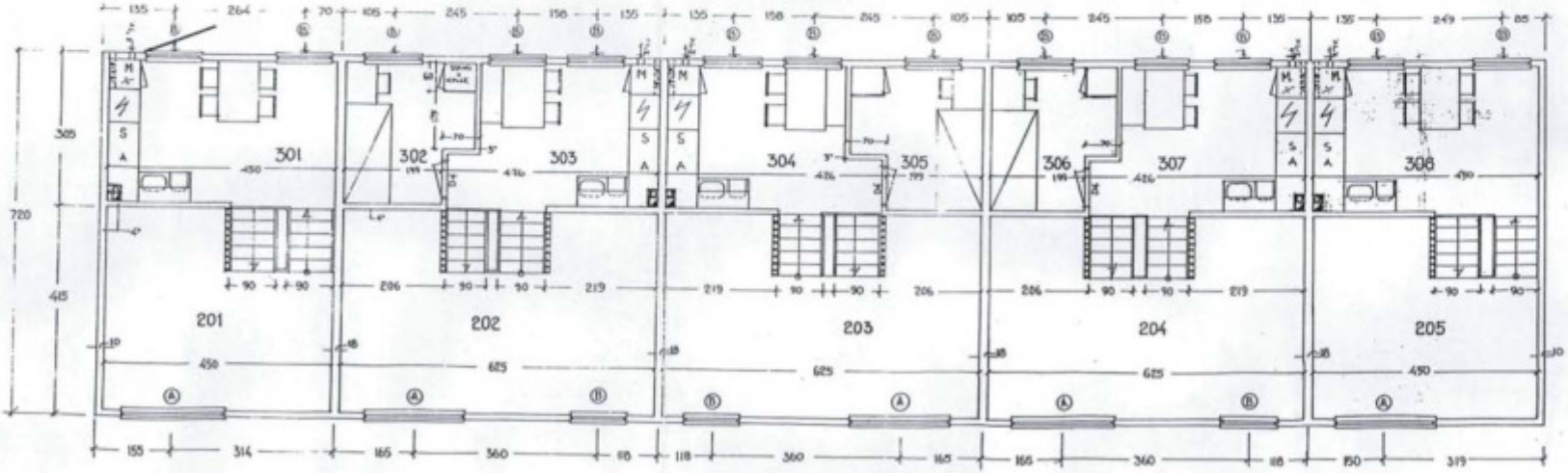
1. OG 2. HALVPLAN ~ 1:50



3. OG 4. HALVPLAN ~ 1:50



1. OG 2. HALVPLAN ~ 1/50



3. OG 4. HALVPLAN ~ 1/50

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

I /so

J.nr. 792/73

Arkiv 5030.

11. desember, 1973.

TOPPEN B/L - BY-80 A/L,

Strandgaten 35,

9600 HAMMERFEST.

INNFLYTTINGSTILLATELSE, Turistvegen 6 - Toppen B/L,

Innflyttingstillatelse gis i henhold til bygningslovens § 93,- pkt.2 -3, på betingelse av at brannstyrets- og helserådets tillatelse fåes:

Betingelser for ferdigattest:

1. Manglende ventilhetter og ventiler i våtboder monteres.
2. Beslag monteres på takhatter, og disse males ferdig.
3. Manglende rekkverk på trapper monteres ferdig.
4. Planering med drensgrøft oak gangveien utføres.

I. Østenstad,
bying.

Ørl. O. Sæterang,
bygn.kontr.

Gjenpart:
Byggmester L. Bloch, her.
Husbankens Avdelingskontor, her.
Brannmesteren, her.,
Helserådet, her.

FESTEKONTRAKT

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og Toppen Borettslag

er blitt enige om følgende festekontrakt:

Hammerfest kommune bortfester hermed for et tidsrom av 99 år fra dato en tomt

Skaidivegen 7- TURISTVEIEN 2-4-6, av lengde ..... meter langs

..... gaten og dybde ..... meter, areal ca. 7.000 m²

Betingelsene er:

1. Grunnavgiften er kr. 700.- pr. år og må erlegges ukrevet til kemneren med en halvdel innen hvert års 1ste mai og 1ste oktober, — første gang den 1ste okt. 1971
2. For grunnavgiften har kommunen 1ste prioritets panterett i festeretten og i de huse som er eller måtte bli oppført på tomten. Kommunens panterett står dog tilbake for lån av statslåneinnretning.
3. Festeren betaler skatter og andre utgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, dog skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
4. Hvis ikke hovedbygningen er påbegynt innen 1 — ett år fra dato er kommunen berettiget til å betrakte festet som forbrutt.
5. Den opprinnelige festers hustru og arveberettigede slektninger er uten videre berettiget til å fortsette festet.
   Festeren er berettiget til frivillig å pantsette festeretten sammen med sitt hus (huse) på tomten, og panthaveren er således berettiget til ved tvangssalg av huset (husene) også å selge festeretten. Hvis panthaveren ved tvangssalget selv kjøper huset (husene) og festeretten, er han berettiget til å avhende dem videre.
6. Eiendommens benyttelse til annet enn bolig er avhengig av samtykke fra grunneieren, som herfor kan fastsette andre vilkår enn i nærværende kontrakt anført.
7. Hvis festeavgiften ikke er betalt innen 3 — tre måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, og uten søksmål og dom etter forutgående innkallelse til forlikskommisjonen, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet. Festet er forbrutt, når festeren ved tvangsauksjon er frasolgt de på tomten oppførte huser.
8. Sålenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kreditforeningslån eller lån i offentlige eller halvoffentlige fonds påhviler husene skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
   b. grunnavgiften ikke forhøyes uten ovennevnte långivers samtykke.
   c. panthavere eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget om fornødiges til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
9. Omkostninger ved tomtens utmåling samt ved nærværende kontrakts stempling og tinglesning, bæres av festeren.
10. Grunnavgiften forbeholdes regulert hvert 10.år i takt med konsumprisindeksen. ~~etter skjønnskommisjonens prisfastsettelse.~~

Som bortfester: Som fester:

Hammerfest kommune, den 14. juli 1971 Hammerfest, den .....

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN

ordfører

BYBO
Hammerfest Boligbyggelag A/L

G. Hagen, Hammerfest. 5-61-2000.

Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 1901 den 16/7 1971.
Ført inn i grunnboken "Skaidivegen 7" i Hammerfest by, matr.nr. 2197,
areal ca. 7.000 kvm.

Rolf Utengen
(sign)

HAMMERFEST SORENSKRIVEREMBETE
(stempel)

Rett avskrift:
Arid Sundquist

Det attesteres at matr.nr. 2197 tidl. "Skaidivegen 7" nå har fått betegnelsen "Turistvegen 2-4-6" i grunnboka for Hammerfest.

Hammerfest sorenskriverembete, 3/7-74

Rolf Utengen (sign) HAMMERFEST SORENSKRIVEREMBETE
(stempel)

Rett avskrift:
A. Sundquist

VEDTEKTER

Vedtekter

for TOPPEN borettslag org nr 952 788 345.

tilknyttet
BYBO Hammerfest Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 07.01.1971, sist endret 25.03.2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Hammerfest kommune og har forretningskontor i Hammerfest kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BYBO Hammerfest Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

ÅRSMELDING FOR 2023

Innkalling til ordinær generalforsamling i Toppen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 16.04.2024 kl. 19:30
Sted: Bonords lokaler i Strandgaten

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Toppen Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

03.03.2024

Med vennlig hilsen
Styret i Toppen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 16.04.2024

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Toppen Borettslag tirsdag 16.04.2024.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

Toppen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 16.04.2024 kl. 19:30
Sted: Bonords lokaler i Strandgaten

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer
- 4.5 Valg av valgkomite
- 4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

03.03.2024

Med vennlig hilsen

Styret i Toppen Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: 6 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
5 stemmeberettigede til stede
1 fullmakt

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: Karina Skoglund er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Karina Skoglund er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: Elisabeth Rønning er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 03.03.2024

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr xx til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 52000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 52000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 14.06.2023).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]

Forslag til vedtak: Det ble ikke valgt ny styreleder da ingen av de frammøtte kunne ta på seg vervet som styreleder. Det er dannet en valgkomité og det vil jobbes med å finne en kandidat. Det vil bli kalt inn til ekstraordinær generalforsamling i juni.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Forslag til vedtak: Elisabeth Rønning og Joakim Maniska velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. ØREMERKEDE MIDLER

Styret ber om fullmakt fra generalforsamlingen til uttak av konto for øremerkede midler til fremtidig vedlikehold.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å bruke av øremerkede midler til fremtidig vedlikehold.

6. Husordensregler

Styret har utarbeidet forslag til husordensregler for Toppen borettslag til godkjenning i generalforsamling

Forslag til vedtak: Generalforsamling godkjenner husordensregler, med noen endringer, for Toppen borettslag.

Årsmelding 2023 for Toppen Borettslag

Generelle opplysninger

Toppen Borettslag, org.nr.952788345, er lokalisert i Hammerfest kommune.
Boligselskapet består av 15 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP589266. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS
Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Toppen Borettslag benytter eget skjema for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Toppen Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Birgit Opdahl Hansen i FinnmarksRevisjon AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2023 er kr 68 344.
Endring i disponible midler i 2023 er kr -77 801.
Totale disponible midler pr 31.12.2023 er kr 172 584.

I tillegg har boligselskapet kr 722 060 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Karina Skoglund
Styremedlem, Solveig Sandvik
Styremedlem, Karina Lyngen Holmen
Varamedlem, Aud Lillian Pedersen
Varamedlem, Elisabeth Rønning

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 møter hvor 8 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2023 arbeidet med følgende:

Arrangert dugnad for andelshavere/beboere 60-blokka med flere, for å få malt nederste del/lister rundt de nederste vinduene på langveggen på 60-blokka. Det ble tilbudt dugnadslønn. Ingen utenom dugnadsarrangør møtte. 2 andeler/leiligheter ble påbegynt. Klippet/gravd frem ventiler for å få luft/ventilasjon til kjeller 60-blokka.

Siden forrige GF har styret som en del av sin internkontroll sendt et skriv med HMS-informasjon og en sjekkliste til andelshavere/beboere. Sjekklisten skulle fylles ut,

signeres og leveres tilbake til styret. Det er pr. dags dato kommet 5 utfylte sjekklister i retur.

Styrets planer i 2024

Styret planlegger i 2024:

Planlegger ny dugnad sommer 2024 for å få ferdigstilt gjenstående maler-arbeid, det som kan gjøres uten stillas, samt vedlikehold for lufting til kjeller 60-blokka.

Påminnelse til andelshaverne om deres ansvar for å vedlikeholde innvendig terrasse, det må gjøres i løpet av 2024. Gjelder også skillevegger og toppbord. Borettslaget betaler maling til skilleveggene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	782 280	780 244	782 280	860 508
Andre driftsinntekter	2	0	0	5 000	0
Sum inntekter		782 280	780 244	787 280	860 508
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	0	50 000	0	11 200
Styrehonorar	4	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	5	4 625	6 000	4 375	6 000
Forretningsførerhonorar		48 116	46 355	46 355	50 522
Konsulenttjenester	6	14 813	11 000	0	13 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	22 643	132 000	30 644	68 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	0	14 829	0
Annet vedlikehold	9	93 598	68 000	67 273	80 000
Forsikringsskader	10	0	0	10 000	0
Forsikring	11	86 953	89 202	82 508	92 385
Kontingenter		4 500	4 500	4 500	4 500
Eiendomsavgift og renovasjon	12	204 251	228 815	187 877	241 314
Energi og brensel	13	8 590	0	7 027	10 000
Andre driftskostnader	14	5 825	10 000	2 431	9 000
Sum kostnader		543 913	695 872	507 819	635 921
Driftsresultat		238 367	84 372	279 461	224 587
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	24 809	1 605	8 655	7 000
Finanskostnader	16	194 832	158 419	117 633	219 510
Resultat finansposter		-170 023	-156 814	-108 978	-212 510
Ordinært resultat før skatt		68 344	-72 442	170 482	12 077
Årets resultat		68 344	-72 442	170 482	12 077
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		68 344	0	170 482	0
Sum disponeringer		68 344	0	170 482	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		250 385	250 385	238 533	172 584
Periodens resultat		68 344	-72 442	170 482	12 077
Avdrag på lån		-129 126	-143 936	-153 975	-127 986
Innskudd øremerkede midler		-17 019	0	-4 655	0
Endring i disponible midler		-77 801	-216 378	11 852	-115 909
Sum disponible midler		172 584	34 007	250 385	56 675

Balanse desember 2023 Toppen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 21	2 326 476	2 326 476
Sum varige anleggsmidler		2 326 476	2 326 476
Finansielle anleggsmidler			
ð remerkede bankinnskudd	18	722 060	705 042
Sum finansielle anleggsmidler		722 060	705 042
Sum anleggsmidler		3 048 536	3 031 518
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Utest³ ende felleskostnader		0	4 582
Forskuddsfakturerte kostnader		112 073	103 194
Sum fordringer		112 073	107 776
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		200 135	264 692
Innest³ ende p³ skattetrekkskonto		1 117	1 117
Sum bankinnskudd og kontanter		201 252	265 809
Sum omlŋpsmidler		313 325	373 585
SUM EIENDELER		3 361 861	3 405 102

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital 01.01		-1 222 740	-1 393 222
Årets endringer i egenkapital		68 344	170 482
Sum egenkapital 31.12	19	-1 152 896	-1 221 240
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	4 029 016	4 158 142
Borettsinnskudd	20, 21	345 000	345 000
Sum langsiktig gjeld		4 374 016	4 503 142
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 992
Leverandørgjeld		133 528	112 110
Påløpne renter		5 078	4 099
Påløpne avdrag	21, 22	2 135	2 409
Gjeld finansieringsforetak		0	590
Sum kortsiktig gjeld		140 741	123 200
Sum gjeld		4 514 757	4 626 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 361 861	3 405 102

31.12.23
Toppen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Karina Skoglund	Karina Lyngen Holmen	Solveig Sandvik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omlŋpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.

Omlŋpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres med nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:
Tomten er bokfŋrt med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppfŋrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p³ kostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen p³ bygningen, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for ³ rsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	544 608	544 572	544 608	513 012
Renter l³ n	58 932	58 932	58 932	219 510
Avdrag l³ n	178 740	176 740	178 740	127 986
Sum	782 280	780 244	782 280	860 508

Borettslaget best³ r av 15 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	0	5 000	0
Sum	0	0	5 000	0

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	0	44 643	0	10 000
P³ lønnte feriepenger	0	5 357	0	1 200
Sum	0	50 000	0	11 200

Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Sum	50 000	50 000	50 000	50 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	4 625	6 000	4 375	6 000
Sum	4 625	6 000	4 375	6 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester inkl. mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for ŋkonomisk r³ dgivning	0	2 000	0	3 000
Honorar for juridisk r³ dgivning	8 063	0	0	0
Teknisk r³ dgivning	6 750	9 000	0	10 000
Sum	14 813	11 000	0	13 000

Honorar for juridisk r³ dgivning er bistand fra Bonord. Teknisk r³ dgivning er faktura fra Frŋiland Bygg Skade as for prosjektledelse, besiktigelse og dokumentasjon.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	22 643	124 000	12 894	59 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	8 000	0	9 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	17 750	0
Sum	22 643	132 000	30 644	68 000

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	0	14 829	0
Sum	0	0	14 829	0

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Snŋbrŋyting og gressklipping	93 598	68 000	67 273	80 000
Sum	93 598	68 000	67 273	80 000

Note 10 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Kostnad forsikringsskade	0	0	10 000	0
Sum	0	0	10 000	0

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	86 173	88 402	81 726	91 585
Premie sikringsfond felleskostnader	780	800	782	800
Sum	86 953	89 202	82 508	92 385

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	180 263	212 000	166 706	216 314
Eiendoms- og festeavgift	23 987	16 815	21 171	25 000
Sum	204 251	228 815	187 877	241 314

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strømkostnader	8 590	0	7 027	10 000
Sum	8 590	0	7 027	10 000

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Leie lokale og felleskostnader	0	3 000	0	0
Verktøy	0	1 000	0	2 000
Driftsmateriale	0	0	334	0
Kontorrekvisita	999	1 000	217	2 000
Kurs, reiser, møter	2 200	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	0	0	69	0
Bank og kortgebyrer	1 126	1 000	315	1 000
Forskuttering felleskostnader	1 500	2 000	1 500	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 000	0	2 000
Andre driftskostnader	0	1 000	-4	2 000
Sum	5 825	10 000	2 431	9 000

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	24 809	1 605	8 655	7 000
Sum	24 809	1 605	8 655	7 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	194 832	158 419	117 502	219 510
Andre rentekostnader	0	0	131	0
Sum	194 832	158 419	117 633	219 510

Note 17 - Bygninger

	Kostpris	Rehabiltering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 630 498	695 978
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 630 498	695 978
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	1 630 498	695 978
Anskaffelses³ r :	1973	2015
Antatt levetid i ³ r :		

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomfŋrt, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balansefŋrt verdi.

Note 18 - đremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	705 042	700 386
Innskudd	17 019	4 655
Sum	722 060	705 042

đremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 19 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	1 500	1 500
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-1 222 740	-1 393 222
¡ rets endringer i egenkapital	68 344	170 482
Sum egenkapital pr. 31.12.	-1 152 896	-1 221 240

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ vŊre positiv av styret i borettslaget.

Note 20 - Borettsinnskudd

		2023	2022
Borettsinnskudd		345 000	345 000
Sum	21	345 000	345 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokfŋrt gjeld sikret med pant 31.12	4 376 151	4 505 551
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 326 476	2 326 476

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av l³ n, IN-avtale.

Eventuelle p³ lŋpte avdrag p³ l³ n er oppfŋrt under kortsiktig gjeld og utgjŋr differansen p³ bokfŋrt gjeld og l³ nesaldo til bank.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Form³ l:	Renovering av bygningsmasse	
L³ nenummer:	12136976409	12123497781
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2018	2014
Rentesats:	5.40 %	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.09.2048	30.12.2036
Opprinnelig l³ nebelŋp:	3 000 000	2 285 000
L³ nesaldo 01.01:	2 680 294	1 480 257
Avdrag i perioden:	53 927	75 473
L³ nesaldo 31.12:	2 626 367	1 404 784

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12123497781	9	98 733	888 597
	6	86 031	516 186
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12136976409	9	184 590	1 661 310
	6	160 843	965 058

Resultat og balanse med noter for Toppen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Toppen Borettslag

Styreleder	Karina Skoglund (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Solveig Sandvik (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Karina Lyngen Holmen (sign.)	19.03.2024

FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

Telefon: 78 40 74 70
e-post: post@finnmarksrevisjon.no
Kirkegata 8
9600 Hammerfest
Foretaksnummer: 934 330 676 MVA

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Toppen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Toppen Borettslag som viser et overskudd på kr 68 344. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.
Borettslagets bokførte egenkapital er negativ. Styret har opplyst om forholdet i note.

Hammerfest, 21. mars 2024
FinnmarksRevisjon AS

Birgit Opdahl Hansen
Statsautorisert revisor

Forslag til husordensregler for Toppen borettslag

1. Det skal være nattero mellom kl 23:00 – 07:00. På **søndager og helligdager** skal det ikke utføres aktiviteter som kan påføre støy og ulemper for naboene. Oppfordrer alle til å vise hensyn, også på dagtid da det kan være at noen leilighetshavere jobber skift. Volumet på (dvs. tv, radio, musikkanlegg, instrument osv.) må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Alle beboere har krav på et rolig miljø uansett, minner om at man skal ta hensyn til sine naboer.

2. Søppel skal kun anbringes i oppsatt container. Denne skal kun benyttes til husholdningsavfall og kildesortering må være i samsvar med avfall-selskapets anvisning. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall må den enkelte leilighetshaver selv bringe til offentlig søppeldeponi

3. Tilgrising på borettslagets utearealer må ikke forekomme. Husholdningsavfall med matrester må ikke settes på utsiden av leiligheten over tid, men kaste dette i container umiddelbart. Det er heller ikke tillatt å legge ut mat til fugler og dyr på borettslagets arealer da det kan tiltrekke seg rotter og mus.

4. Biler som står parkert, skal ikke hindre eller redusere ankomsten til andre leiligheter. Hvis noen står parkert ved trappa er bilen til hinder for brøytemannskap og eventuelle andre utrykningskjøretøy som f.eks. ambulanse. Det gjør at brøytebilen ikke får brøytet og strødd skikkelig inn til alle. **Derfor må alle parkere på parkeringsplassene**. Det er lov å stanse for en kort stund ved trappen for av- og påstigning/lasting.

5. Det er ikke tillatt å ha ting stående ute på borettslagets fellesparkering/fellesarealer uten styrets godkjenning. (dvs. slik som tilhengere, snøscootere, campingvogn osv – dette må det søkes om) Det er få parkeringsplasser/trangt med plasser i borettslaget. Disse må og skal være forbeholdt biler tilhørende leilighetshavere.

6. Vis hensyn til de som bor ved siden av deg ved snømåking og eller vask av veranda. For de av leilighetshavre som røyker ute på verandaen så vis hensyn og ikke kaste sneiper o.l. ut fra verandaen. Bruk askebeger!

7. Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

8. Alle leilighetshavere som har hund, skal holde hunden i bånd på borettslagets fellesarealer. Ikke alle i borettslaget føler seg trygge på hunder uavhengig av størrelse. Hundeeiere plikter også umiddelbart å fjerne etterlatenskaper (ekskrementer) etter hunden på borettslagets arealer.

Med vennlig hilsen

Styret i Toppen borettslag

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Toppen Borettslag tirsdag 16.04.2024 kl. 19:30 - Bonords lokaler i Strandgaten.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

5 andelseiere og 1 på fullmakt.

Vedtak:

6 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
5 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Vedtak:

Karina Skoglund er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Karina Skoglund er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Vedtak:

Elisabeth Rønning er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 03.03.2024

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2023 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 50000.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 52000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 14.06.2023).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Vedtak:
Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]

Vedtak:
Det var ingen kandidater på generalforsamlingen som ville ta på seg vervet som styreleder. Det må kalles inn til ekstraordinær generalforsamling innen to måneder for nytt valget av styreleder.

4.3 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Ingen på valg i år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Vedtak:
Elisabeth Rønning og Joakim Mansika velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Elisabeth Rønning og Solveig Sandvik velges fram til ekstraordinær generalforsamling.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget.

Vedtak:

Styret velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. ØREMERKEDE MIDLER

Styret ber om fullmakt fra generalforsamlingen til uttak av konto for øremerkede midler til fremtidig vedlikehold.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å bruke av øremerkede midler til fremtidig vedlikehold.

6. Husordensregler

Styret har utarbeidet forslag til husordensregler for Toppen borettslag til godkjenning i generalforsamling

Vedtak:

Generalforsamling godkjenner husordensregler, med noen endringer, for Toppen borettslag.

Protokoll for Toppen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Karina Skoglund (sign.)	24.04.2024
Sekretær	Karina Skoglund (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Elisabeth Rønning (sign.)	24.04.2024

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Toppen Borettslag		V³r ref.:	2015/11
TURISTVEIEN 60		Type:	Tilknyttet borettslag
9603 HAMMERFEST		Eiere:	Siri Katrin Nilsen
Organisasjonsnr:	952 788 345	Andelsnr:	11

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 391

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 618
	Renter p³ l³n	1 120
	Avdrag p³ l³n	653

Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader)

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende ³rsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	243 069	Gjeld siste ³rsoppg.:	249 815
Klient ajourf. l³n:	3 969 016,97	Klient gj. s. ³rsoppg.:	4 079 520

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12123497781, DnB Bank ASA

Annuitetsl³n, 2 terminer per ³r.
Rentesats per 30.08.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 30.08.2024: 1 367 472
Andel av saldo: 83 746
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.12.2036)
Flytende rente

L³nenummer: 12136976409, DnB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.
Rentesats per 30.08.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 30.08.2024: 2 601 545
Andel av saldo: 159 323
Første termin/første avdrag: 20.12.2018 (siste termin 20.09.2048)
Flytende rente
Renovering av bygningsmasse

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Karina Skoglund
Adresse:	Turistveien 46
Postnr/-sted:	9603 HAMMERFEST
Telefon:	Mob.: 99016987
E-post:	toppen@mittbonord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.08.2024

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Toppen Borettslag	Vår ref.:	2015/11	
TURISTVEIEN 60	Type:	Tilknyttet borettslag	
9603 HAMMERFEST	Eiere:	Siri Katrin Nilsen	
Organisasjonsnr: 952 788 345			

6: Ligning - 2022

		Gjeld:	257 739	Andre inntekter:	530
Annen formue:	58 905	Utgifter:	7 203		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	20 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1973
Gårds/bruksnr:	24/441
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Festet
Årlig festeavgift:	4 837,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring Nuf	Polisenr:	SP589266

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.11.1973	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	64
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i boretts				
	2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøps				
	2 - Medlem i BONORD				

Fasiliteter:

Turistveien 2-4-6 G.nr.24 Br.nr.441 Matr.nr.2197

Ikke tillatt, men søknad kan sendes styret i borettslaget.

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Lov om borettslag – Informasjon om håndtering ved forkjøpsrett

Lov av 04.02.1960 nr. 2 (Lov om borettslag) avløses 15.08.2005 av Lov av 06.06.2003 nr. 39. Som følge av dette endres håndtering og gebyrinnkreving ved forkjøpsrett 15.08.2005.

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i frittstående borettslag

Når det gjelder forkjøpsretten i frittstående borettslag er det kun forkjøpsrett internt i borettslaget som skal lyses ut. Dette gjør vi for de fleste frittstående borettslag vi er forretningsfører for.

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i borettslag/ boligaksjelag tilsluttet Bonord

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39, kap. V, §4-11 til §4-22:
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldinga om andelen har skiftet eier (Med hverdager menes alle dager utenom lørdager, søndager og andre helgedager, samt 1. og 17. mai).

Hva betyr så dette for meglerne?
Utlysing av forkjøpsrett kan skje på to tidspunkt: Enten ved annonsering av leiligheten som nyhet, eller etter at leiligheten faktisk er solgt.

Frist vedr. utlysning av forkjøpsretten

Fra 01.02.2023 Praktiserer vi fortløpende utlysning av forkjøpsrett for medlemmer på vår forkjøpsrettsportal.

Bonord må ha mottatt henvendelsen / solgtmelding innen kl. 12.00 for å få utlysning påfølgende virkedag.

I begge tilfeller vil Bonord annonsere forkjøpsretten med en meldefrist på normalt 9 dager.

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

For de som ønsker å annonsere på prisantydning, må dette komme klart fram når det bestilles informasjon om denne leiligheten.

Poenget med forkjøpsretten er at medlemmer i Bonord skal kunne tilegne seg leiligheter i kraft av sin opparbeidede ansiennitet, på bekostning av noen med lavere ansiennitet.

Forkjøpsretten kan både benyttes ved kjøp av ny leilighet så vel som ved kjøp av brukt leilighet. Forkjøpsretten gjelder også ved tvangssalg, jfr. Lov om tvangsfullbyrdelse § 11-23.

Hovedregelen for forkjøpsrett i borettslag tilsluttet Bonord, er at interne forkjøpsberettigede i et bestemt borettslag har opprykksrett hvis det blir ledig bolig i borettslaget. Da har grunnansienniteten i Bonord bare betydning hvis to interne forkjøpsrettshavere har lik botid, regnet fra overtakelsesdato.

Benyttes ikke den interne forkjøpsretten er andelseiere i Bonord gitt forkjøpsrett. Her rangeres medlemmene utelukkende etter ansiennitetsdato, dvs. innmeldingsdato. Men, det er verd å merke seg at ansienniteten regnes fra innmeldingsdatoen for det gjeldende medlemsskapet.

Når meldefristen er utløpt, rangerer Bonord de medlemmene som har meldt sin interesse innen fristen etter ansiennitet. Den med best ansiennitet får opplyst dette av oss, og vedkommende kan deretter sitte og vente til en eventuell budrunde er over. Andre forkjøpsberettigede kan også la være å delta i en budrunde, men de må etter en tilbakemelding fra Bonord på rangeringen selv vurdere sine sjanser til å få tilslaget på leiligheten.

Når så selger aksepterer høyeste bud får forkjøpsberettigede med best ansiennitet tilbud om å tre inn i den kontrakt selger har inngått med kjøper. Ved ja, overtas leiligheten etter reglene om forkjøp. Ved nei får nestemann på lista over forkjøpsberettigede tilbudet.

Som man ser, får forkjøpsberettigede spørsmål om å «overta» en leilighet på forkjøp, som i utgangspunktet er solgt. Ved å tre inn i en kontrakt, må i utgangspunktet også den forkjøpsberettigede akseptere prisen samt kontraktens eventuelle andre reguleringer, såsom overtakelsedato, oppgjørsmåte og lignende.

Greit å vite:

Ved forhåndsutlysning: Om boligen ikke er solgt innen 3 mnd. etter utlysningsdato, må boligen lyses ut på nytt ved salg.

30.01.2023

Boligbyggelaget Nord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Avregning felleskostnader ved eierskifte

I forbindelse med salg av bolig forvaltet av Bonord, vil det ved eierskifte *ikke* bli foretatt avregning av felleskostnader i overtakelsesmåneden. Ved overtakelsesdato etter den 1. i måneden, må selger ta hånd om innbetaling av felleskostnadene i aktuell måned. Selger og kjøper må i så tilfelle gjøre opp felleskostnadene seg imellom.

Dersom overtakelsesdato er endret i forhold til innsendt kjøpekontrakt, må Bonord bli varslet umiddelbart, og før faktisk overtakelse.

Ved tilbakebetaling til selger vil det bli betalt til kontonummeret felleskostnadene har blitt betalt fra. Om det ønskes å få tilbakebetaling utbetalt til et annet kontonummer, må Bonord bli særskilt opplyst om dette.

Gebyr for eierskifte fra 01.01.2022

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39:

For tilsluttede lag er prisen for utlysning av forhåndsvarsel av forkjøpsrett 5 x rettsgebyr pluss mva. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende, skal den forkjøpsberettigede belastes dette gebyret. Faktura blir sendt via megler eller direkte til kjøper.

Gebyr for eierskifte vil være på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle tilsluttede borettslag.

I frittstående borettslag vil det ikke være noe gebyr for utlysning av forkjøpsrett. Gebyr for eierskifte er på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle frittstående borettslag.

Se hele prislisten her: Prisliste eierskifte - Bonord

22.02.22

Boligbyggelaget NORD

MATRIKKELRAPPORT

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Turistveien 60	H0101	24/441	62,8	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSEN SIRI KATRIN	Eiendomsrett 1/1	Turistveien 60 9603 HAMMERFEST	Bosatt

Vegadresse: Turistveien 60

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	205 Blinken	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	192390087		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

2: Bygning 192390087: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	62,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	62,8
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	67,5
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	67,5
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	33,8
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.12.2000

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	31,4	0	31,4	33,8	0	33,8
H01	1	27,3	0	27,3	29,6	0	29,6
U01	0	4,1	0	4,1	4,1	0	4,1

Borettslag

Navn	TOPPEN BORETTSLAG	Org.nr	952788345
Adresse	Postboks 6156 Stakkevollan, 9291 TROMSØ	Ant. andeler	15

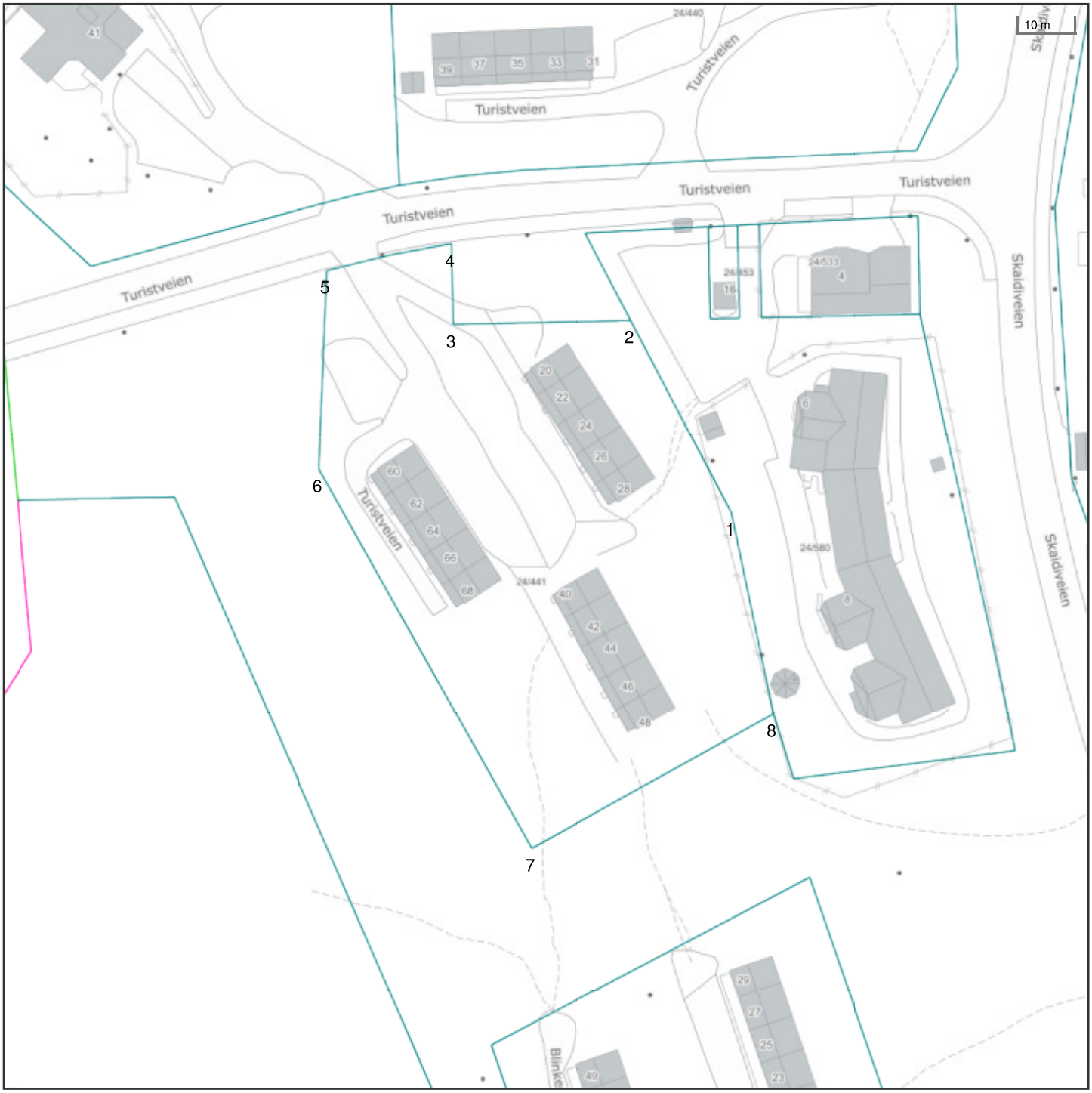
Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	24/441	5622.3	

EIENDOMSKART

Utskriftsdato: 30.08.2024

Eiendomskart for eiendom 5603 - 24/441//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 622,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7842269,23	**Øst**	377902,17	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7842273,31	377936,42	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,54	
2	7842309,31	377920	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	39,57	
3	7842310,39	377887,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,48	
4	7842325,04	377888,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,66	
5	7842321,37	377865,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,26	201,30
6	7842285,34	377861,65	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	36,19	
7	7842214,1	377896,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	79,38	
8	7842236,2	377942,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	50,53	

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/441
Adresse: Turistveien 60
Dato: 30.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

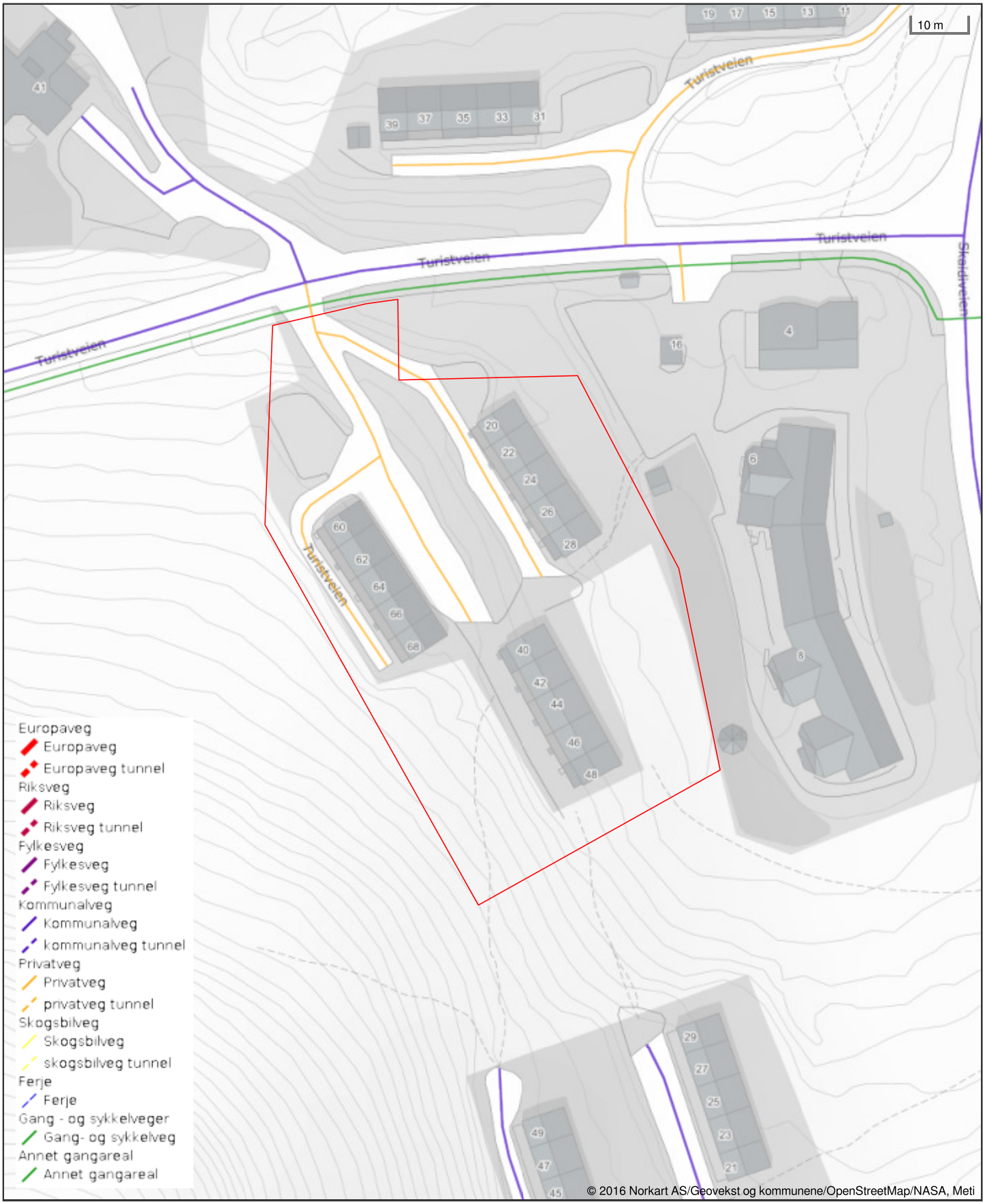
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 30.08.2024

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 24/441//



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

PLANOPPLYSNINGER

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	441	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Turistveien 60, 9603 HAMMERFEST								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 622 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 100 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_ **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20190002

Navn	Skytterhuset
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.06.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/854/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 71 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT2

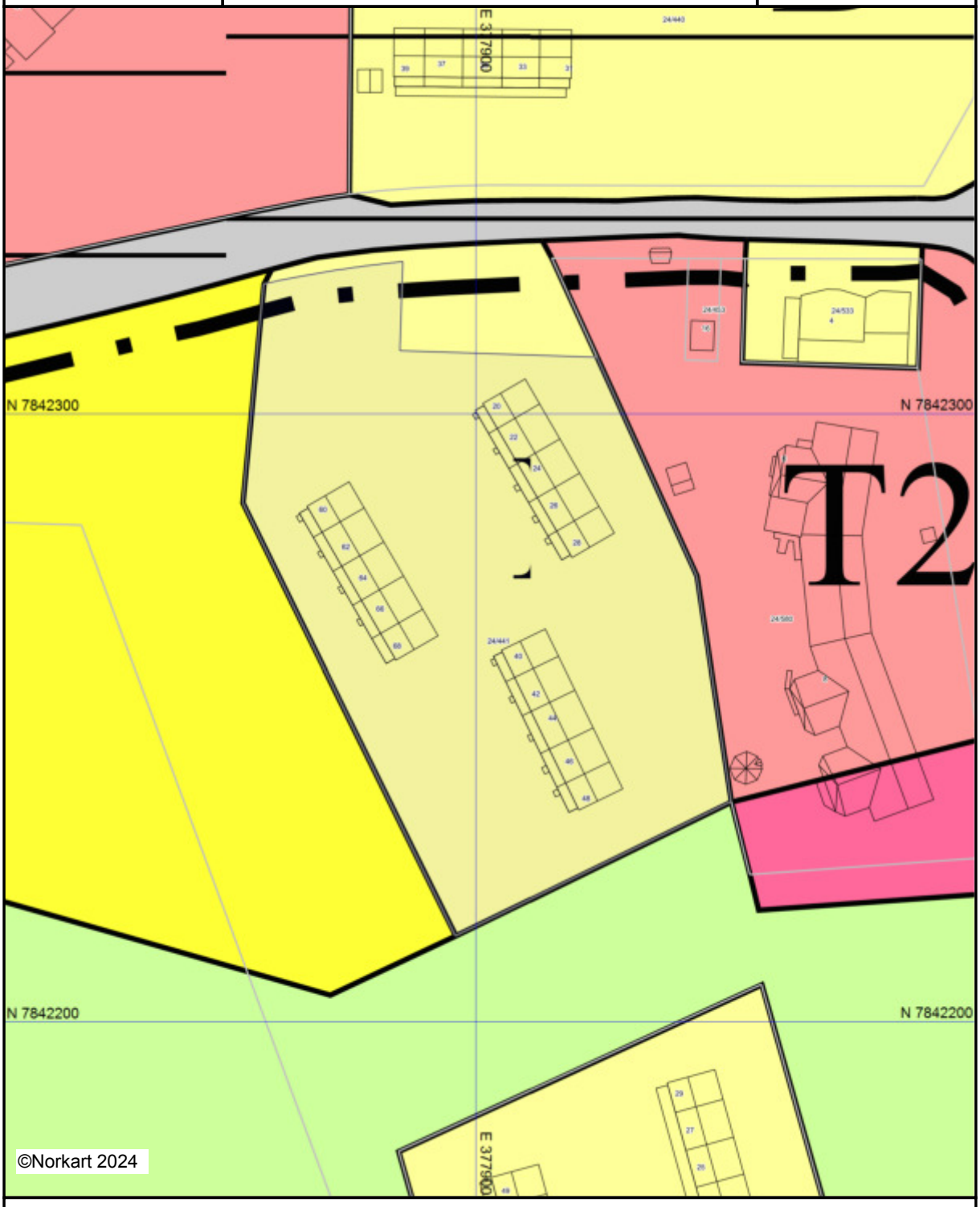
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/441
Adresse: Turistveien 60
Utskriftsdato: 30.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



HAMMERFEST KOMMUNE

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.2.3 Frikjøp – parkering a) I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, kan det ved søknad innbetales et beløp til kommunen pr. manglende parkeringsplass for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller. b) Parkeringsplasser for handikappede må tilrettelegges etter behov. c) I Hammerfest sentrum (jf definisjon i 3.2.1) tillates ikke frikjøp av parkerings-plasser for nye boligbygg. Frikjøp kan tillates ved ombygginger og renoverings-prosjekter, eller ved bruksendring fra annet formål til bolig.	***Frikjøp – parkering*** *Det forutsettes at midlene fra frikjøpsordningen øremerkes til parkeringsformål, jf krav i PBL § 28-7.*

3.3 Boligbebyggelse (B)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.3.1 Definisjoner	***Boligbebyggelse*** *Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for helårs boligbebyggelse er tillatt. I formålet inngår også tilhørende anlegg som eksempelvis uthus, garasjer, hage og ulike typer fellesarealer (herunder uteoppholdsarealer, felles parkering mm).* *Kommunal- og moderniseringsdepartementets Veileder H-2300 B (2014) "Grad av utnytting" legges til grunn for definisjon av boligtyper.*
3.3.2 Byggegrense mot offentlig veg Med mindre annet er bestemt i gjeldende reguleringsplan, skal følgende byggegrenser mot kommunal veg legges til grunn for ny bebyggelse: Avstand senterlinje-bolig: 10 m Avstand senterlinje- garasje: 7 m Byggegrenser skal likevel avpasses slik at de harmonerer med etablerte byggelinjer i området, der dette er aktuelt.	***Byggegrense mot offentlig veg*** *Avstander måles fra senterlinje veg til nærmeste bygningsdel.* *Avstand til øvrige veger (FV og RV) avklares i samråd med aktuell vegmyndighet, men forutsettes også her avpasset slik at den harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, så langt det er praktisk mulig.*
3.3.3 Variert boligtilbud	***Variert botilbud*** *I framtidige boligområder skal det sikres et variert tilbud av boenheter, både mht størrelse, type og pris.*
3.3.4 Tillatt utnyttelsesgrad Eneboligtomter: BYA inntil 35% Rekkehus/tomannsbol: BYA inntil 40%	

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.3.5 Tillatt takform I nåværende boligområder skal saltak med takvinkel inntil 45° som utgangspunkt benyttes. Takform og takvinkel skal imidlertid tilpasses nåværende bebyggelse i området.	
3.3.6 Tillatt mønehøyde For eneboliger og rekkehus skal plan- og bygningslovens bestemmelser om mønehøyde legges til grunn. Tillatt mønehøyde skal imidlertid tilpasses slik at den harmonerer med omkringliggende bebyggelse.	***Tillatt mønehøyde*** *Iht plan- og bygningslovens § 29-4 kan det, dersom ikke annet er bestemt gjennom plan tillates mønehøyde på maks 9m og maks gesimshøyde på 8m.*
3.3.7 Uteoppholdsareal Krav til uteoppholdsareal i boligområder/ boligprosjekter er angitt i bestemmelsenes pkt 3.10.	
3.3.8 Nærbutikk I tilknytning til boligområder tillates det etablert èn nærbutikk/dagligvarehandel uten plan på følgende premisser: ▪ Maks BRA: 1000 m^2 ▪ Det er minimum 1000m til nærmeste dagligvarebutikk ▪ Etableringen er ikke til ulempe/ sjenanse for boligområdet mht støy, trafikk mm	***Nærbutikk*** *Det forutsettes at planens øvrige bestemmelser som er relevant for tiltaket ivaretas, herunder trafikksikker adkomst, parkering, snødeponi og sikkerhet mot fare, samt kulturminner, estetikk mm.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.4.3 Varehandel og kjøpesentre **a) Generelt:** Ny varehandel skal etableres innenfor hovedsentrum eller ett av de fire lokalsentrene. Unntak gjelder for nærbutikk/dagligvarer, som på visse vilkår kan etableres i/ved boligområder, jf 3.3.8. **b) Hammerfest sentrum:** I Hammerfest sentrum forutsettes typisk "sentrumshandel" lokalisert, jf eksemplifisering i høyre (og midtre) kolonne i tabellen th. Det er i utgangspunktet ingen arealbegrensninger på denne type handel i sentrum, heller ikke på kjøpesenterstørrelse. Egen reguleringsplan for sentrum gjelder imidlertid, jf vedlegg 1. **c) Lokalsentrene:** Lokalsentrene skal bidra til å avlaste Hammerfest sentrum i fht varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer, jf venstre kolonne i tabellen th. Varegrupper i midtre kolonne er også relevante å tilby i lokalsentrene. Det er i utgangspunktet ingen øvre grense på omfanget av handel med plasskrevende varer i lokalsentrene. Handel med "typiske sentrumsvarer" skal imidlertid ikke overstige 3000 m^2 BRA i lokalsentrene, utover det som er åpnet for i gjeldende planer.	***Aktuelle varegrupper i de ulike sentrene*** Under angis eksempler på varegrupper som er naturlig å etablere i de ulike sentrene. Opplistingen er ment som eksemplifisering, og er ikke å anse som uttømmende. **Lokalsentre** / **Begge sentertypene** / **Hovedsentrum** **Plasskrevende varer:** / **"Både og":** / **Typiske sentrumsvarer:** Biler – Nærbutikk/dagligvarer – Klær Båter – Møbler – Sko Campingvogner – Hvitevarer – Bok og papir Anleggsmaskiner – Verktøy – Interiør Trelast – Jernvarer – Blomster Større byggevarer – Fargehandel – Sportsutstyr Hagesentre – Tele/elektronikk – Hygieneartikler mm – mm – mm ***Gjeldende reguleringsplaner i sentrumsområdene*** *Bestemmelsene overstyrer ikke allerede vedtatte reguleringsplaner, men slår inn ved utvidelser og endringer.*

3.5 Forretninger (F)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.5.1 Definisjoner	***Forretninger*** *Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel.* *Detaljhandel omfatter all form for varesalg til private sluttbrukere.* *Tjenesteyting og håndtverksvirksomhet som ikke er til sjenanse for nærområdet (støy, forurensning ol) kan også tillates i områder som i denne planen er avsatt til forretning.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*

3.6 Tjenesteyting (T)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.6.1 Definisjoner	***Tjenesteyting*** *Formålet "tjenesteyting» inkluderer virksomheter som driver med salg/tilbud av tjenester som hovedgeskjeft, men som også kan ha salg av varer som bigeskjeft (eksempelvis frisørsalong med tilhørende utsalg av relaterte produkter).* *Bevertning, kulturformidling, konsulentvirksomhet og administrasjon (eksempelvis rådhus) inngår også i definisjonen. Det samme gjør barnehager, skoler, omsorgsboliger (dvs boliger med fast bemanning), sykehus, helseinstitusjoner og andre institusjoner.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2, hvor type tjenesteyting som er tillatt innenfor de enkelte områdene er angitt.*
3.6.2 Barnehager Nye barnehager skal, med mindre annet er bestemt, dimensjoneres for seks avdelinger.	***Barnehager*** *Kunnskapsdepartementets veileder; "Veileder for utforming av barnehagens utearealer" (publikasjonskode F-4225) bør legges til grunn for planleggingen.*

3.7 Fritids- og turistformål (FT)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.7.1 Definisjoner	***Fritids- og turistformål*** *Fritids- og turistformål omfatter utleie av hytter/rorbu i kommersiell sammenheng, fornøyelsesparker, turistattraksjoner, camping- og leirplass.* *I denne planen er det også åpnet for bevertning og hotell/overnatting i områder avsatt til fritids- og turistformål, jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*

3.8 Næringsbebyggelse (N)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.8.1 Definisjoner a) Med mindre annet framkommer av gjeldende reguleringsplan, forutsettes det kun etablert "lettere industri" innenfor planområdet. Tyngre industrivirksomhet forutsettes etablert utenfor kommunedel-planens grenser.	***Næringsbebyggelse*** *Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Næringsbebyggelse omfatter ikke forretning og tjenesteyting.* *Det er ikke satt av nye næringsområder i planen.* *Som tyngre industri regnes virksomheter som genererer tungtransport, støy og andre virkninger som kan være til sjenanse eller ulempe for omgivelsene.*

3.9 Idrettsanlegg (ID)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.9.1 Definisjoner	***Idrettsanlegg*** *Idrettsanlegg omfatter større anlegg som skibakker, golfbaner, stadioner, skytebaner og lignende. (Treningssenter ol defineres som tjenesteyting).* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*

3.10 Uteoppholdsarealer (U)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.1 Definisjoner	***Uteoppholdsarealer*** *Som uteoppholdsarealer regnes arealer som brukes/er egnet til lek og uteopphold.* ***Ulike typer uteoppholdsarealer*** *Det skilles mellom flere typer uteoppholdsarealer:* ***PRIVATE:*** *Uteoppholdsareal som er reservert for den enkelte boenhet, eksempelvis privat balkong, terrasser, hager eller andre arealer som tilhører den enkelte boenhet.* ***FELLES:*** *Uteoppholdsareal som er felles for flere boenheter i konsentrerte boligprosjekt, eksempelvis felles balkong, takterrasse, gårdsrom ol.* ***OFFENTLIGE:*** *Uteoppholdsarealer som er tilgjengelige for allmennheten, men fortrinnsvis beregnet for de som bor i nærmiljøet. Dette kan være nærlekeplasser og kvartalslekeplasser, skolegårder eller andre arealer for aktivitet og samvær utendørs. Jf bestemmelsene under.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.2 Generelle krav Følgende kvalitets- og dokumentasjonskrav gjelder for alle uteoppholdsarealer, enten de er private, felles eller offentlige. a) **Brukergrupper:** Uteoppholdsarealer skal være tilrettelagt for både barn og voksne – i alle aldersgrupper. b) **Sikkerhet:** Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare, herunder blant annet skred, erosjon, åpent vann, høyspennings-anlegg mm. Jf også 2.2.10. c) **Størrelse og sammenheng:** Uteopp-holdsarealer skal være store nok og mest mulig sammenhengende. Områdene skal ha god/trygg forbindelse til overordnet grønnstruktur.Trafikkarealer og overbygde arealer regnes ikke med. d) **Topografi:** Uteoppholdsarealer skal ha egnet og, hvis mulig, variert topografi. Arealer brattere enn 1:3 regnes ikke med, med mindre det er snakk om akebakke el. e) **Lokalklima:** Uteoppholdsarealer skal legges på den delen av tomten/planom-rådet som har best lokalklima mht sol- og lysforhold, vind og snødrift mm. Sol på ettermiddags- og kveldstid er spesielt viktig å sikre. f) **Opparbeidelse og vedlikehold:** Uteoppholdsarealer skal gi rom for lek og uteopphold til forskjellige årstider, og ha tilfredsstillende møblering, belysning og vedlikehold, herunder bla brøyting. g) **Universell utforming:** Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad ha universell utforming – minimum krav i TEK. h) **Dokumentasjonskrav:** I byggesaker skal det medfølge dokumentasjon på at kravene til uteoppholdsarealer er ivaretatt, herunder: 1) Situasjonsplan og nødvendige detaljer, snitt, profiler mm (i egnet målestokk) som viser lokalisering, opparbeiding og møblering 2) Beregninger som dokumenterer tilfredsstillenge tilgang til privat, felles og offentlig uteoppholdsareal	***Krav til uteoppholdsarealer*** *<u>Tidligere uteromsvedtekt</u>* *Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. I planområdet (Hammerfest og Rypefjord) erstatter derfor bestemmelse 3.10 kravene i Uteromsvedtekt for Hammerfest kommune.* *Utenfor kommunedelplanens avgrensning gjelder imidlertid uteromsvedtekten fram til kommuneplanens arealdel blir revidert, og vedtektene implementert også der.* *<u>Andre relevante planer</u>* *I forbindelse med etablering, drift og vedlikehold av uteoppholdsarealer, forutsettes også følgende kommunale planer lagt til grunn:* *a) "Plan for lekeplasser, uteområder og ballplasser"* *b) "Veileder for belysning i Hammerfest" (Lysplanen)*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.3 Konsentrerte boligprosjekter I boligprosjekter som omfatter mer enn 400 m^2 BRA til boligformål, eller flere enn tre nye boenheter, skal det legges til rette for både private og felles uteoppholdsarealer. Følgende krav gjelder, både for nybygg, tilbygg og bruksendringer: **a) Private uteoppholdsarealer:** Hver leilighet skal ha tilgang på minimum 7 m^2 privat uteoppholdsareal, fortrinnsvis på egen balkong, alternativt på takterrasse, lokk, bakkeplan el. **b) Felles uteoppholdsarealer:** I tillegg til privat uteoppholdsareal skal det pr boenhet totalt settes av følgende til felles uteopphold: a) Hammerfest sentrum: 25 m^2 b) Ellers: 50 m^2 I tillegg til generelle kvalitetskrav i 3.10.2, skal felles uteoppholdsareal fylle følgende kvalitetskrav: 1. Ikke ligge lenger fra inngangspartiet enn 50 m. 2. Ha trinnfri og trafikksikker adkomst. 3. Minimum 70% skal ligge på terreng. Arealene kan plasseres på lokk over eksempelvis garasjekjeller el, der det er god fysisk og visuell kobling til terreng og hovedinngang. 4. Inntil 30% kan tillates lagt på takterrasse eller lokk som ikke tilfredsstiller kravene i pkt 3. Det forutsettes i tilfelle god lokalklimatisk tilpasning, enten ved hjelp av levegger eller andre byggtekniske løsninger. 5. For uteareal som plasseres på lokk eller takterrasse skal en rimelig andel dimensjoneres for jordoverdekking mht beplantning. Hva som er en *rimelig andel* avklares i hver enkelt sak. 6. Minimum 30% av felles uteoppholds-areal skal være universelt utformet. **c) Offentlige uteoppholdsarealer** Beboere i konsentrerte boligprosjekter, spesielt barn, vil også ha behov for tilgang til større, offentlige uteoppholdsarealer. Hvordan dette behovet ivaretas må vurderes i den enkelte utbyggingssak. Tilgang til kvartalslekeplasser, skolegårder, parker, plasser, grønnstruktur og øvrige friluftsområder er relevant å vurdere her. Jf også 3.10.4.	***Uteoppholdsarealer i konsentrerte boligprosjekter*** <u>*Offentlige arealer som kompensasjon*</u> *I særskilte tilfeller kan kommunen tillate at offentlige utearealer i nærmiljøet kan kompensere for manglende uteoppholdsarealer på egen tomt.* *Det forutsettes at utearealet har/gis tilfredsstillende opparbeiding og møblering.* *Det forutsettes at generelle krav i 3.10.2 og særskilte krav i 3.10.3 er oppfylt.* <u>*Hammerfest sentrum*</u> *Som Hammerfest sentrum regnes i denne sammenhengen arealene innenfor PLANID 20030006 Hammerfest sentrum, herunder senere regulerte arealer innenfor denne planen. Området er vist med sentrumsformål på plankartet.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.10.4 Småhusområder Som småhusområder menes her tradisjonelle boligområder med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. a) **Private uteoppholdsarealer** Alle boenheter skal ha tilgang på minimum 100 m^2 privat uteoppholdsareal på egen tomt. Ved etablering av sekundærleiligheter/ekstra boenheter, skal uteoppholdsarealet økes tilsvarende disse leilighetenes BRA. **b) Offentlige uteoppholdsarealer** I framtidige boligområder gjelder følgende krav til etablering av offentlige uteoppholdsarealer/ lekeplasser: **Nærlekeplass (1-7 år)** Avstand: Alle boenheter skal ha en nærlekeplass innen 150-200 m gangavstand fra boligen. Størrelse: Nærleke-plassen skal minimum være på 1500 m^2 pr 150 boenheter. Plassen kan vurderes oppdelt i 3x500 m^2. Utstyr: Nærlekeplassen skal ha sandkasse, huskestativ, bord, benk og god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer. Nærlekeplassen skal være egnet for samhandling mellom barn og voksne og fellesarrangementer i nærområdet. **Kvartalslekeplass (6-16 år)** Avstand: Alle boenheter skal ha en kvartals-lekeplass innen 500-700 m gangavstand fra boligen. Det skal vurderes om nærliggende skolegård fyller hele eller deler av funksjonen en kvartalslekeplass skal ha. Størrelse: Kvartalslekeplassen skal være på minimum 5000 m^2 pr 400 boenheter. Arealet kan tillates oppdelt i 2 x 2500m^2. Utstyr: Kvartalslekeplassen skal tilrettelegges for varierte aktiviteter for ulike aldersgrupper, eksempelvis ballek, aking, sykling og lignende. Den skal være tilrettelgt for samhandling mellom barn og voksne, herunder gi muligheter for fellesarrangementer for området – dvs ha bord og benker, muligheter for etablering av grillplass ol. Det bør søkes en god balanse mellom naturlig terreng og opparbeidede arealer.	***Lekeplasser*** *Jf forøvrig temakartet "Lekeplasser og snarveier" som finnes i kommunens digitale kartbase. Dette viser nåværende lekeplasser og registrerte snarveier som barn benytter mellom daglige gjørmål.*

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
4.1.1 Definisjoner	***Samferdsel og teknisk infrastruktur*** *Dette formålet omfatter samferdselsanlegg som veier, g/s-veier, lufthavn og havn, samt teknisk infrastruktur som ledningstraseer for kraftforsyning, vann- og avløp mm.* *Jf områdespesifikke bestemmelser i vedlegg 2.*
4.1.2 Fortau a) **I Hammerfest sentrum:** *Materialvalg:* For prosjekter i Hammerfest sentrum vil kommunen i forbindelse med plan- og byggesaksbehandling samt godkjenning av tekniske planer for fortau/vei, kunne stille krav om belegg/ materialvalg på fortau. *Oppvarming:* Det kan i tillegg stilles krav om oppvarming av fortau i de deler av sentrum som er avgrenset av Parkgata, Rv 94, Storelva og sjøen. Parkgata og Rv 94 er inkludert i kravet. **b) Utenfor Hammerfest sentrum:** Ved behandling av større plan- og byggesaker utenfor sentrum kan det bli stilt krav til materialvalg og oppvarming av fortau i hele eller deler av planområdet.	

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G)

Bestemmelser	Retningslinjer
5.1.1 Definisjoner a) Områder avsatt til grønnstruktur forutsettes å være allment tilgjengelige/ offentlige.	***Grønnstruktur*** *Formålet grønnstruktur angir sammenhengende, eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspregede områder som ligger innenfor eller i tilknytning til byer eller tettsteder.* *Formålet avgrenser og fastlegger hovedstrukturen av naturområder, med grøntområder langs elver og vassdrag i og ved byer og tettsteder. Viktige turdrag inngår også her.* *Formålet grønnstruktur skal blant annet sikre tilgjengelighet til grøntområder, samt sikre viktige landskapselementer og godt lokalklima. Grønn-strukturen skal binde de grønne områdene innenfor byggesonen sammen med friluftsområdene som ligger i LNFR-områdene utenfor.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
5.1.2 Tilrettelegging for friluftsliv	***Tilrettelegging for friluftsliv*** *I områder avsatt til grønnstruktur er det tillatt å sette i verk tiltak som bidrar til å trygge skolevei, fremme allment friluftsliv, eksempelvis stier, turløyper med ulik grad av opparbeiding, snarveger, gapahuker, bålplasser mm, samt parkeringsplasser i tilknytning til løypestart og utfartsområder. Sistnevnte er merket med GP1-GP12. Enkle nærmiljøanlegg kan tillates opparbeidet, eksempelvis skatepark, islegging for skøytebane, mm. Mindre golfanlegg som er åpne for allmennheten kan tillates etablert.* *Rene idrettsanlegg og klubbaktiviteter som eksempelvis hundetreningsbaner, paintball mm ansees ikke som allment friluftsliv, og forutsettes ikke anlagt i grønnstrukturområder uten særskilt planvurdering (dispensasjonsbehandling eller ny reguleringsplan).* *I grønnstrukturområdet nord for Storvannet, hvor GP12 tillates etablert, tillates også etablert klubbhus for Vestfinnmark jeger- og fiskerforening, som følge av at eksisterende klubbhus ved Storvannet må rives pga omlegging av riksvegen.* ***Saksbehandling*** *Tillatelse til tiltak i grønnstrukturområder gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring til berørte parter og myndigheter.*
5.1.3 Statlig sikra friluftsområder	***Statlig sikra friluftsområder*** *På 1970-tallet ble tre områder i Hammerfest statlig sikra på bakgrunn av lokalt viktige friluftsinteresser. Dette gjelder* *<u>Nissenstykket (SG1)</u>* *Eiendommen som ble gjenstand for statlig sikring tilsvarer i hovedsak område merket med "SG"1 på plankartet.* *<u>Tiberg/Rumpetrollvann (SG2)</u>* *Eiendommen som ble statlig sikra representerer bare delvis de reelle friluftsinteressene i området. På plankartet er de viktigste friluftsarealene i tilknytning til Rumpetrollvannet merket med SG2.* *<u>Jansvannet (SG3)</u>* *Eiendommen som ble statlig sikra representerer bare delvis de reelle friluftsinteressene i området. På plankartet er de viktigste friluftsarealene i tilknytning til Jansvannet merket med SG2.* *Evt revisjon av den statlige sikringen bør ta utgangspunkt i avgrensningen til SG1-3. Se forøvrig nærmere redegjørelser i planbeskrivelsens pkt 3.14 Grønnstruktur, samt områdespesifikke bestemmelser til B15 Jansvannsdalen i vedlegg 2.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
5.1.4 Parkering ved løypestart/ utfartsområder a) I områder merket med GP1-GP12 , samt for GP13 (se 5.1.4 c)er det tillatt å etablere offentlig parkeringsplass i tilknytning løypestart/utfartsområder. Tillatelse til dette gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring hos berørte parter og myndigheter. b) Parkeringsplassene skal dimensjoneres for følgende antall biloppstillingsplasser: c) GP13. Det tillates også etablert en parkeringsplass for turgåere i grønnstruk-turområdet rundt Mellomvannet (ikke avmerket på plankartet). Konkret lokali-sering må avklares nærmere, jf 5.1.4 a).	***Parkering ved løypestart/utfartsområder*** *Ved større anlegg, evt ved interessekonflikter, kan kommunen vurdere at reguleringsplan må utarbeides.*
5.1.5 Varsling og samråd med reindrifta Ved tilretteleggingstiltak i grønnstruktur-områdene skal berørt reinbeitedistrikt v/distriktsleder varsles. Dette gjelder eksempelvis anlegg av løypetraseer, bålplasser mm, samt evt større arrangementer i beiteperioden mm.	

Nr	Lokalitet	Antall plasser
GP1	Fv391 x Finnmarksveien	20
GP2	Reindalen[2]	40
GP3	Finnmarksveien	10
GP4	Fuglenesåsen	5
GP5	Sætergamdalen	5
GP6	Tunellbakken	15
GP7	Salen	10
GP8	Jansvannet	15
GP9	Rødsildreveien	5
GP10	Breidablikk	5
GP11	Fjordadalen[3]	30
GP12	Storvannet nord	5-10

[2] GP2 ligger i område avsatt til idrettsformål (ID1). Opparbeiding må skje i samråd med idrettens behov.

[3] GP11 ligger i område avsatt til boligformål (B23), men kan evt opparbeides før området reguleres til boligformål. Dette kan bli nødvendig som følge av at Indrefjord kirkegård utvides og eksisterende p-plass ved løypestart må saneres.

6. LNFR – OMRÅDER

6.1 Generelt

Bestemmelser	*Retningslinjer*
6.1.1 Definisjoner	***Definisjon LNFR*** *Formålet LNFR (Landbruks-, natur og friluftsformål samt reindrift) omfatter områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder, herunder naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Vann og elver inngår her.* *Det er pt ikke aktiv jord- og skogbruksdrift i planområdet, slik at LNFR-interessene er knyttet til reindrift samt natur og friluftsliv (herunder turgåing, naturopplevelser, jakt, fiske og høsting mm).*
6.1.2 Stier og løyper	***Stier og løyper*** *På plankartet er stier og løyper i LNFR-områdene vist med prikket strek. Grad av opparbeiding som forutsettes for de ulike strekningene er oppgitt under.* ***1. Vedlikeholdt tursti*** *Det forutsettes ferdsel til fots. Enkel merking tillates. Følgende strekninger forutsettes merket som tursti:* ▪ *Berlevågveien-Storfjellveien* ▪ *Sætergamdalen-Risvåg* ▪ *Sætergamdalen-Storvika* ▪ *Storfjellveien-Vedhammeren* ▪ *Sætergamdalen-Glimmevannshytta* ▪ *Fjordadalen-Montenegrohytta* ▪ *Fjordadalen-Tyven (via Tverrfjellet)* ▪ *Fjordadalen-Bekkeli* ▪ *Fjordadalen-Molstrand* ▪ *Fjordadalen-Saragamvannet* *Saksbehandlingsprosedyre: Kan utføres uten saksbehandling etter plan- og bygningsloven.* ***2. Opparbeidet tursti (bruksbredde 1 – 1,5 meter)*** *Det forutsettes primært ferdsel til fots. Traseen kan ryddes, merkes og opparbeides i begrenset grad, herunder lede bort overvann, bygge klopper/mindre bruer og kavler.* *Disse strekningene forutsettes opparbeidet på dette nivået:* ▪ *Sukkertoppen (tilkoblingstrase)* ▪ *Markveien (tilkoblingstrase)* ▪ *Elvetun-Idrettsveien (tilkoblingstrase)* ▪ *Sikk-sakkveien* ▪ *Storsvingen-Rypfjell* *Saksbehandlingsprosedyre: Hvorvidt tiltaket krever tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven avklares med kommunen i hvert enkelt tilfelle. Selv små inngrep kan imidlertid utløse skred. Ved tiltak skal alltid sikkerhet mot fare vurderes, særlig tiltak i terreng brattere enn 30 grader. Se forøvrig bestemmelser og retningslinjer til 2.2.10 og 3.1.1.*

Bestemmelser	*Retningslinjer*
	3. Opparbeidet turvei (bruksbredde 2,5 – 3 meter) *Turveier er flerfunksjonelle traseer for ferdsel til fots, med sykkel, barnevogn mm. De har stor grad av opparbeiding, gir god fremkommelighet, må tåle kjøring med vedlikeholdsmaskiner og skal ha et fast og jevnt toppdekke. Partier kan være spesielt tilrettelagt for rullestol/rulleski gjennom asfaltering. Disse strekningene forutsettes opparbeidet på dette nivået:* ▪ *Snefrida Nilsens vei-Fjellplatået* ▪ *Sætergamdalen-Forsølkrysset* ▪ *Moloen (Hammerfest sentrum)-Rypklubben* ▪ *Gammelveien* ▪ *Vinterbakken-Fjordadalen (via Tyvsletta)* ▪ *Vinterbakken-Glimmevannet* ▪ *Vinterbakken-Tyven (via Rundvasshytta)* ▪ *Sætergamdalen-Gammelveien (trygg skolevei)* ▪ *Gammelveien (via Sukkertoppen)-Tyven* ▪ *Jansvannet rundt* *Saksbehandlingsprosedyre: Disse tiltakene vil normalt kreve søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dette avklares nærmere med kommunen i hvert enkelt tilfelle.* ***4. Opparbeidet turvei tilrettelagt for skigåing (bruksbredde min 4 meter)*** *Dette opparbeidelsesnivået omfatter turløyper og traseer som er ryddet, merket og gjort godt fremkommelig for turgåere, skiløpere samt løypemaskiner og nødvendig vedlikeholdsutstyr. De har en større grad av opparbeiding av grunnen enn en tursti (god bæreevne), har et jevnt toppdekke og er normalt grøftet/har stikkrenner.* ▪ *Forsølveien-Hyggevann (via kraftstasjon)* ▪ *Vei rundt Rumpetrollvann* ▪ *Vei til Tyven (anleggsvei)* ▪ *Skiløypetraseene i Reindalen* *Saksbehandlingsprosedyre: Disse tiltakene vil normalt kreve søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven. Dette avklares nærmere med kommunen i hvert enkelt tilfelle.*

Forretning

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
F1	**Tromsveien 15-17**	Dagligvareforretning	-	*a) Nåværende.*
F2	**Fuglenesveien**	Forretning	-	*a) Nåværende.*
F3	**Freidigveien 2**	Dagligvareforretning, boligformål	-	a) *Nåværende. Det åpnes også for etablering av boligformål på eiendommen, i tillegg til at forretningsformål viderføres .*
F4	**Rypklubbveien 2-4-6**	Forretning	-	*a) Nåværende.*

Tjenesteyting

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
T1	**Båthuset skole**	Skole	-	*a) Nåværende og framtidig* *b) Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Jf også ROS-analyse.*
T2	**Reindalen skole og barnehage**	Skole og barnehage	-	*a) Nåværende og framtidig* *b) Det kan være fare for sørpeskred langs bekken i Reindalen. Jf skredkart i kommunens digitale kartbase og Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15. Behov for skredsikring skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Jf også ROS-analyse.*
T3	**Røverhiet barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*

Tjenesteyting, forts.

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
T4	**Isbjørnhiet barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T5	**Mellomvannet**	Barnehage og omsorgsboliger	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T6	**Radioen barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T7	**Håja barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T8	**Offentlig tjenesteyting**	Omsorgsbolig	-	*a) Nåværende.*
T9	**Fuglenes skole**	Skole	D	*a) Nåværende og framtidig* b) Reguleringsplanen skal sikre gode snarvegforbindelser over T9, herunder kontakt med grønnstruktur som møter området i nord og sør. c) Skoleområdet skal også tilrettelegges slik at det kan fungere som kvartalslekeplass uteom skoletiden.
T10	**Mylingen barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T11	**Hammerfest sykehus**	Offentlig tjenesteyting, herunder sykehus	-	*a) Nåværende. Annen offentlig tjenesteyting enn sykehus kan også være aktuelt å lokalisere her.*
T12	**Hammerfest Vgs**	Skole	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T13	**Pensjonærhjemmet**	Omsorgsinstitusjon	-	*a) Nåværende.*
T14	**Breilia skole**	Skole	-	*a) Nåværende.*
T15	**Elvetun skole og barnehage**	Skole og barnehage[5]	-	*a) Nåværende.*
T16	**Nissenskogen barnehage**	Barnehage	-	*a) Nåværende.*
T17	**Baksalen skole**	Skole	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T18	**Baksalen omsorgsbolig og bhg**	Omsorgsboliger/barnehage	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T19	**Skaidiveien omsorgsboliger**	Omsorgsboliger	-	*a) Nåværende.*
T20	**Tyven barnehage**	Barnehage	-	a) *Nåværende og framtidig* b) *Det forutsettes at arealutvidelsen samordnes nærmere med behov for snødeponi, jf temakart Snødeponi i kommunes digitale kartbase.* c) *For plankrav, jf bestemmelsenes pkt .*
T21	**Turistveien**	Omsorgsboliger	-	d) *Nåværende.*

[5] Midlertidig i påvente av flytting som følge av ny trase for Rv 94. Regulering til veiformål pågår parallelt med revisjonsarbeidet.

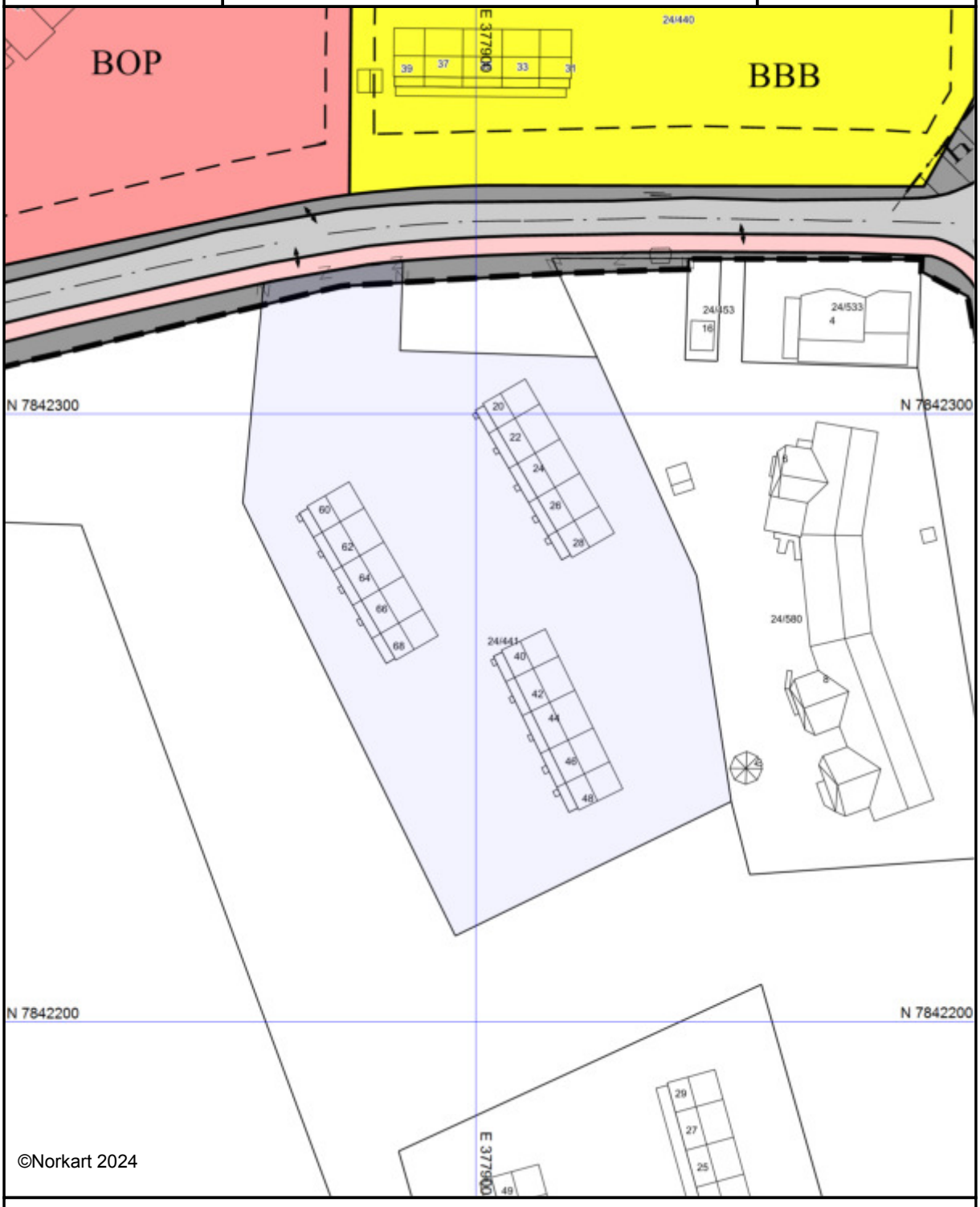
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/441
Adresse: Turistveien 60
Utskriftsdato: 30.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Planens navn	**Detaljregulering for Skytterhuset**
Planens ID	**5406-20190002**
Siste revisjon	**17.06.20**
Vedtatt	**16.06.20**



Foto: Maria Wirkola

1. PLANENS INTENSJON

Bestemmelser	*Retningslinjer*
Definisjon: Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil bla si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.	***Definisjon:*** *Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser.*
1.1.1 Planens intensjon og hovedformål a) Planens intensjon og hovedformål er å: - Legge til rette for utvidelse av Skytterhuset hotell med tilhørende infrastruktur på eiendom 24/2 - legge til rette for kommunale funksjoner på eiendom 24/515 - legge til rette for framtidig boligfortetting på eiendommen 24/440 (Skaidiveien borettslag) - bidra til hensiktsmessige og trafikksikre adkomstforhold for virksomhetene innenfor planområdet	***Planens dokumenter*** *Reguleringsplanen består av følgende dokumenter,* *1) Plankart* *2) Planbestemmelser m/1 vedlegg:* *1. Illustrasjonsplan for området BN* *3) Planbeskrivelse m/2 vedlegg:* *1. Kommunens vurdering av KU plikt* *2. Geoteknisk vurdering*

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.1.1 Felles for BN og BBB a) Det vil ikke bli gitt igangsettingstillatelse til nye bygg innenfor BN og BBB før følgende er detaljprosjektert, godkjent og ferdigstilt: 1) VA-anlegg, herunder for overvannshåndtering, inkl. avrenning fra snødeponier b) Det vil ikke bli gitt brukstillatelse til nye bygg innenfor BN og BBB før følgende er detaljprosjektert, godkjent og ferdigstilt: 1) Adkomst fra Skaidiveien 2) Parkering 3) Utomhusarealer	***Fristforlengelse for særskilte tiltak*** *Det kan gis fristforlengelse til påfølgende barmarkssesong for asfaltering, beplantning, gjerding og annet utomhusarbeid dersom tiltaket skal tas i bruk vinterstid.* *Etablering av anlegg for bedre lokalklima kan utsettes ett til to år dersom dette er nødvendig for å få bedre erfaringsgrunnlag med lokale utfordringer. Ideelt sett bør imidlertid disse vurderingene gjøres så tidlig som mulig. Dette fordi plassering av nødvendige uthus mm (som gjerne bygges samtidig med hovedenheten) også kan nyttes til å skjerme uterom og styre vind og snødrev. Rådgivning ift.relevnte løsninger/tiltak forutsettes gjort av fagkyndige.*
2.1.2 Særskilt for BN a) Før det gis tillatelse til tiltak i området skal tilfredsstillende grunnforhold være sikret.	***Geoteknisk vurdering*** *Følgende tiltak vurderes med sikte på å sikre tilfredsstillende grunnforhold:* • *Mer detaljerte undersøkelser med grunnboring og borerigg bør vurderes i forbindelse med utbygging.* • *Terrenget sentralt i planområdet forutsettes hevet. Aktuell kotehøyde fastsettes etter nærmere vurdering av grunnforhold samt for- og detaljprosjektering.* • *Permanente skråninger legges med slakt fall, eksempelvis 1:2,5* • *Bekken i området erosjonssikres, kanaliseres eller legges i rør slik at denne ikke påvirker byggearealene* • *All torv og dårlige masser fjernes – fortrinnsvis for alle utbyggings- og trafikkarealer, men minimum under bygg og trafikkarealer. Dette vil heve terrenget permanent, og redusere evt problemer med høy grunnvannsstand.* • *Fundamentering forutsettes utført iht gjeldende lover, forskrifter, håndbøker mm.* *Det vises forøvrig til anbefalinger gitt i rapport fra geoteknisk vurdering. Rapporten finnes i planbeskrivelsens vedlegg 2.*
2.1.3 Særskilt for BBB a) Brukstillatelse til nye boliger innenfor BBB gis ikke før det er: 1) etablert en ny adkomst til området fra	

Skaidiveien og eksisterende avkjørsler til Skaidiveien og til Turistveien er stengt. 2) opparbeidet småbarnslekeplass på BBB, innredet for aldersgruppen 1-5 år.	

2.2 Generelle bestemmelser

Bestemmelser	*Retningslinjer*
2.2.1 Grad av utnytting	***Grad av utnytting*** *Angitt maksimal BYA gjelder under forutsetning at gjeldende krav til parkering og uteareal er ivaretatt Krav til parkering og størrelse/kvalitet på uterom kan medføre at maks utnyttingsgrad ikke kan/bør realiseres. Tillatt utnyttingsgrad inkluderer ny og eksiterende bebyggelse. Nødvendig parkeringsareal, garasjer/ carporter, boder mm inngår også her.*
2.2.2 Parkering a) Det skal etableres nødvendig parkering iht. kravene i gjeldende kommunedeplan for Hammerfest og Rypefjord.	***Parkering*** *Lokalisering av nødvendig parkering for området BN er skissert på illustrasjonsplanen (jf vedlegg 1). Løsningen angir en mulig organisering, men dette må konkretiseres nærmere i forbindelse med detaljprosjektering av bygg og uterom (byggesak).*
2.2.3 Uteareal a) Det skal etableres privat og felles uteareal i tilknytning til boliger iht. kravene i gjeldende kommunedeplan for Hammerfest og Rypefjord. b) Alt uteareal/grøntareal innenfor plaområdet skal opparbeides slik at det gir et positivt bidrag til nærmiljøet, både estetisk og funksjonelt.	
2.2.4 Byggeskikk og estetikk a) Tiltak etter planen skal utføres slik at de sikrer god estetisk kvalitet på bygg, uterom, veganlegg, leskjerming mm. b) Det tillates fri takform innenfor planområdet.	***Lokale planer og veiledere*** *I tillegg til sentrale lover og forskrifter gjelder følgende lokale planer og veiledere:* *1) Hammerfest lysplan m/Veileder for belysning og lysskilt i Hammerfest*
2.2.5 Universell utforming	***Universell utforming*** *Tiltak etter planen forutsettes utformet på en slik måte at de sikrer tilgjengelighet for alle, jf. gjeldende TEK og MDs veiledere:* *1) Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, §§ 9 og 12.* *2) T-1249 Planlegging for alle* *3) T-1423 Handlingsprogram for Universell utforming*
2.2.6 Lokalklima a) Ved utforming, plassering og organisering av bygg, anlegg og uterom skal det legges vekt på å optimalisere de lokalklimatiske forholdene, bl. annet mht. lys/sol, nedbør, vind og snødrift. b) Det skal planlegges og tilrettelegges areal for snødeponi for internt bruk på utbyggingstomtene.	

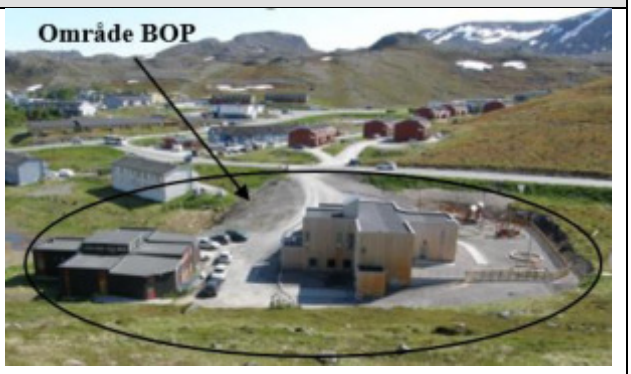
Snødeponi skal vises på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.	
2.2.7 Revegetering og nyplanting a) Naturlig revegetering anbefales som prinsipp for opparbeidelse av ny vegetasjon ved tilbakeføring av terrenginngrep. b) Ved nyplanting skal det velges arter som er tilpasset lokale klimaforhold, samt bidrar med minst mulig allergener (eksempelvis pollen).	***Vegetasjon*** *Klimaherdig vegetasjon bør brukes aktivt for å skape bedre lokalklima, trivsel og attraktive uteoppholdarealer.*
2.2.8 Dokumentasjon i byggesak a) Ved første søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres en detaljert situasjonsplan for det aktuelle arealformålet som redegjør for hvordan krav i lover, forskrifter og denne planen er ivaretatt for bygg, anlegg og utearealer.	
2.2.9 Kulturminner	***Aktsomhetsplikt*** *Skulle det under arbeidet i marka komme fram gjenstander eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, må arbeidet stanses omgående og melding sendes Troms og Finnmark fylkeskommune og Sametinget, jf Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven) § 8 andre ledd. Dette må formidles videre til de som utfører arbeidet i felt.*

3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boliger – blokkbebyggelse (BBB)

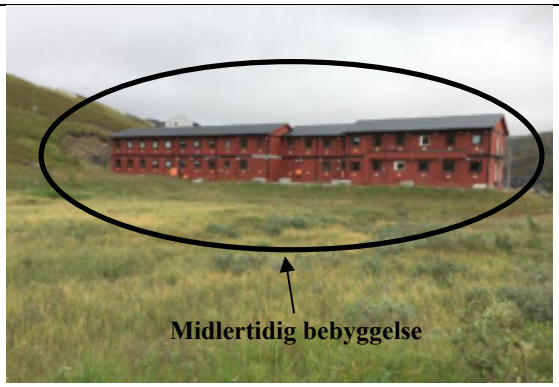
Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.1.1 Tillatt bruk a) Innenfor området BBB tillates konsentrerte boliger inntil 3 etasjer med tilhørende anlegg. b) Det tillates fortetting i form av lav blokkbebyggelse.	
3.1.2 Utbyggingsvolum og plassering a) Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad på 40%-BYA. b) Ny bebyggelse kan enten plasseres frittliggende, eller sammenføyes med eksisterende bygninger. c) Gesimshøyde på lavblokkene skal ikke overstige 12 meter over gjennomsnittlig terreng. d) Gesimshøyde på garasjer, carporter og boder skal ikke overstige 4 meter over gjennomsnittlig terreng. e) Avkjørselspilen fra fremtidig adkomstveg i nord har tentativ plassering. Eksakt plassering avgjøres i byggesaken. f) Byggegrensen mot adkomstvegen i nord kan fravikes for garasjer/carporter/boder etter nærmere vurdering i byggesaken. Nærmeste bygningsdel skal dog ikke plasseres nærmere grensen enn 1m.	***Fortetting*** *Plassering av ny bebyggelse avgjøres i byggesaken ut fra en helhetlig vurdering av form og funksjon.* *Ved ev. plassering av garasje-/bodanlegg nærmere kjørevegen enn 4m, skal konsekvenser mht. ev. oppsamling av snø på lesiden (mot kjørevegen) hensyntas.*
3.1.3 Tilgang til lekeplass	***Tilgang til lekeplass*** *Se rekkefølgebestemmelser i 2.2.3.*

3.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.2.1 Tillatt arealbruk a) Innenfor området BOP tillates offentlig tjenesteyting i form av avlastningsboliger, omsorgsboliger osv. med tilhørende uteareal og parkering. b) Annen tjenesteyting som harmonerer med eksisterende funksjoner i/inntil området tillates.	
3.2.2 Utbyggingsvolum a) Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad på 40%-BYA. b) Gesimshøyde innenfor området skal ikke overstige 12 meter over gjennomsnittlig terreng.	

3.3 Hotell/overnatting/bevartning (BN)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.3.1 Tillatt bruk a) Området BN tillates benyttet til hotell/overnatting og bevertning med tilhørende anlegg.	**Ubebygd del av område BN sett fra Skaidiveien** 
3.3.2 Utbyggingsvolum a) Det tillates en maksimal utnyttelsesgrad på 40%-BYA. b) Gesimshøyde innenfor området skal ikke overstige 12 meter over gjennomsnittlig terreng. c) Byggegrense for tiltak innenfor området BN sammenfaller med formålsgrense.	

3.3.3 Avkjørsel a) Ny bebyggelse innenfor området forutsettes å benytte ny adkomst fra Skaidiveien.	
3.3.4 Terrengopparbeidelse a) Ved etablering av ny bebyggelse skal inngrep i skråningen i nordvestlig del av området begrenses til et minium. Det forutsettes etablering av støttemur mot skråningen.	
3.3.5 Krav ifm. fjerning av midlertidig bebyggelse a) Underliggende fylling skal fjernes/jevnes ut med omkringliggende terreng. b) Terrenginngrep i skråningen skal tilbakeføres/revegeteres. c) Stabilitet i skråningen skal vurderes og ev. sikres for å muliggjøre brøyting av tuvegen.	
3.3.6 Overvannshåndtering a) Overvann skal ivaretas lokalt, innenfor området. b) Det skal tilrettelegges for infiltrasjon i grunnen. c) Bruk av tette flater skal begrenses til et minimum.	

3.4 Andre typer bebyggelse og anlegg (BAS)

Bestemmelser	Retningslinjer
3.4.1 Tillatt bruk a) Områdene o_BAS1-4 tillates benyttet til snødeponi.	

4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (SKV)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.1.1 Tillatt bruk a) Området o_SKV1 skal benyttes til kjøreveg.	
4.1.2 Utforming og trafikksikkerhet a) Kjøreveg skal ha asfaltdekke, tilfredsstillende belysning, oppmerking og skilting b) Det skal sikres krysningspunkt for fotgjengere, ev. fartsdumper mm for å ivareta trafikksikkerhetsmessige hensyn.	

4.2 Fortau (SF)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.2.1 Tillatt bruk a) Området o_SF1 skal benyttes til fortau. b) Fortauet skal bidra til bedre trafikksikkerhet for fotgjengere som beveger seg langs kjøreveg.	
4.2.2 Utforming a) Fortauet skal ha asfaltdekke, tilfredsstillende belysning, oppmerking og skilting, samt sikre krysningspunkt ved avkjørsler og kryssende veg. b) Eksisterende adkomster til eiendommene på sørsiden av Turistveien forutsettes opprettholdt.	

4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Bestemmelser	Retningslinjer
4.3.1 Tillatt bruk a) o_SVT1-2 skal brukes til grøft og nødvendig skråningsutslag i forbindelse med veg og fortau, samt tekniske anlegg som belysning, skilting mm. b) Dersom det blir aktuelt å etablere busstopp (kantstopp) på nordsiden av Turistveien, tillates det opparbeidet ev. venteareal på o_SVT1.	

5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde (GF)

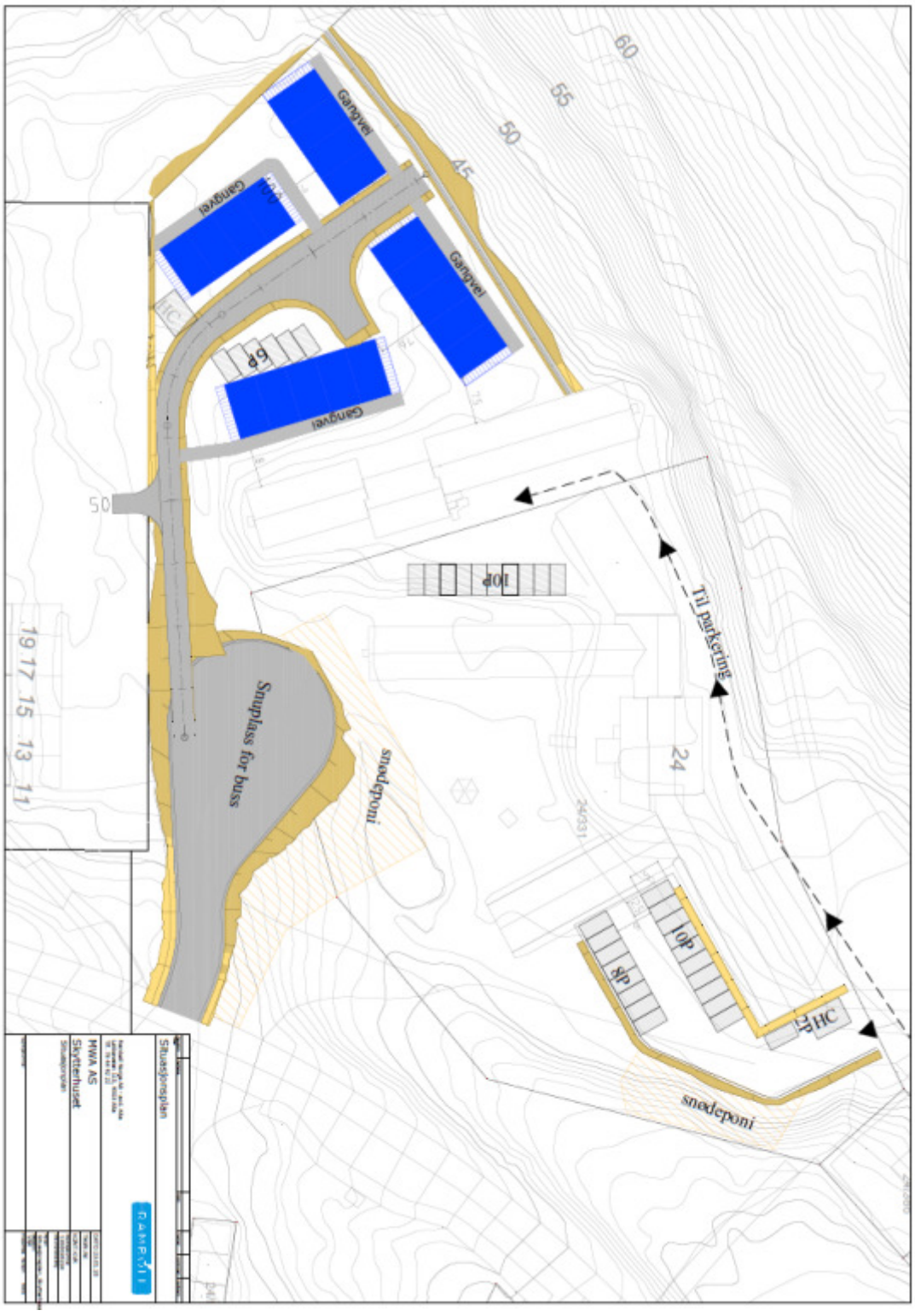
Bestemmelser	Retningslinjer
5.1.1 Tillatt bruk a) Området o_GF skal benyttes til friluftsliv og rekreasjon. b) Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel og bruk. c) Tiltak for å fremme folkehelse og friluftsliv kan tillates etter helhetlig vurdering og godkjenning av kommunen.	

6 HENSYNSSONER

6.1 Frisikt (H140)

Bestemmelser	Retningslinjer
6.1.1 Tillatt bruk a) H140_1 er frisiktsone ifb. vegkryss. b) Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan medføre sikthinder, eksempelvis gjerder, murer, vegetasjon, snølagring eller annet med høyde > 0,5m over tilstøtende vegers kotehøyde.	

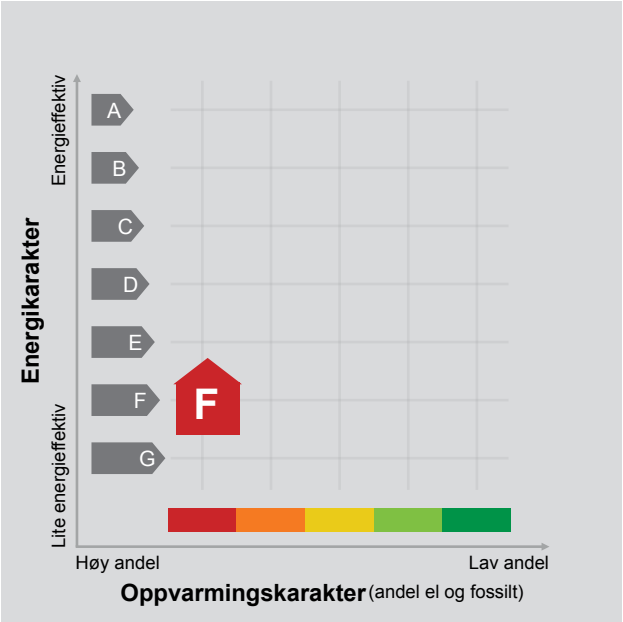
7 VEDLEGG 1 – ILLUSTRASJONSPLAN BN



ENERGIKARAKTER

ENERGIATTEST

Adresse	Turistveien 60
Postnummer	9603
Sted	HAMMERFEST
Kommunenavn	Hammerfest
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	441
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	192390087
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23370
Dato	11.09.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Turistveien 60
Andelsnr. 11 Orgnr. 952788345 i Hammerfest kommune

Oppdragsnummer:
124-24-0077

Meglerforetak: Bock & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Kristine Knudsen

Telefon / Mobil: 99 24 30 30 / 97 47 01 79

E-post: kristine.knudsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater

Notater