PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

SALSGATA 41-202

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger/planløsning

Midlertidig brukstillatelse

Vedtekter

Velkomstbrev, brannrutine, parkeringsregler, m.m.

Årsmelding 2024

Protokoll generalforsamling 2025

Opplysninger fra forretningsfører

Eiendomskart

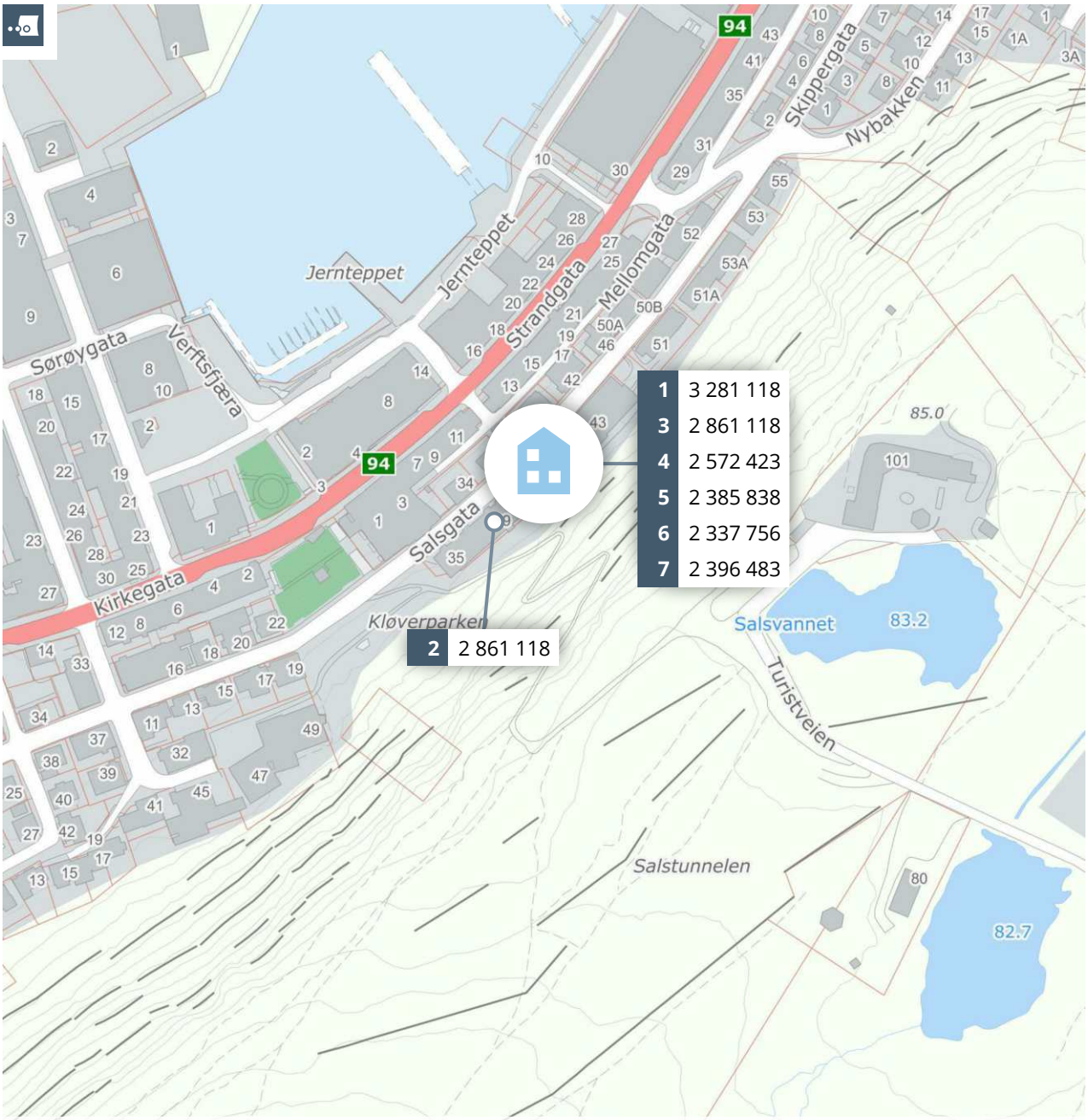
Planopplysninger

Energikarakter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

SALSGATA 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 05.02.2026

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

Salsgata 41, 9600 HAMMERFEST

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 2006

GNR 25 BNR 67 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS MIDTBYEN

Verdivurdert til

1 650 000

773 898	2 423 898	39 754
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	61 m²	- m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	9 163
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Salsgata 41 76 m² 2006 6. etg 2 sov	17.06.2025	2 700 000	**2 620 000**	661 118	3 281 118	**43 173**
2 Salsgata 39 74 m² 1991 5. etg 2 sov	17.03.2025	2 300 000	**2 200 000**	661 118	2 861 118	**38 664**
3 Salsgata 41 75 m² 2006 7. etg 2 sov	01.07.2025	2 350 000	**2 200 000**	661 118	2 861 118	**38 148**
4 Salsgata 41 77 m² 2005 2. etg 2 sov	28.10.2024	2 200 000	**1 900 000**	672 423	2 572 423	**33 408**
5 Salsgata 41 61 m² 2006 4. etg 1 sov	25.04.2024	2 065 000	**1 750 000**	635 838	2 385 838	**39 112**
6 Salsgata 41 55 m² 2005 3. etg 1 sov	11.09.2023	1 700 000	**1 680 000**	657 756	2 337 756	**42 505**
7 Salsgata 41 56 m² 2006 6. etg 1 sov	31.08.2023	1 650 000	**1 750 000**	646 483	2 396 483	**42 794**

Flott leilighet i 2. etasje av "Bospareklubben". Boligen er på ett plan og har bl.a. 1 soverom, stue med adkomst til egen balkong, tidløst bad, kjøkken med delvis åpen planløsning, og 2 innvendige boder. Leiligheten er del av et veldrevet borettslag med fasiliteter som badstue, fellesstue og takterrasse. Borettslaget har også et gjesterom som kan leies av beboerne.

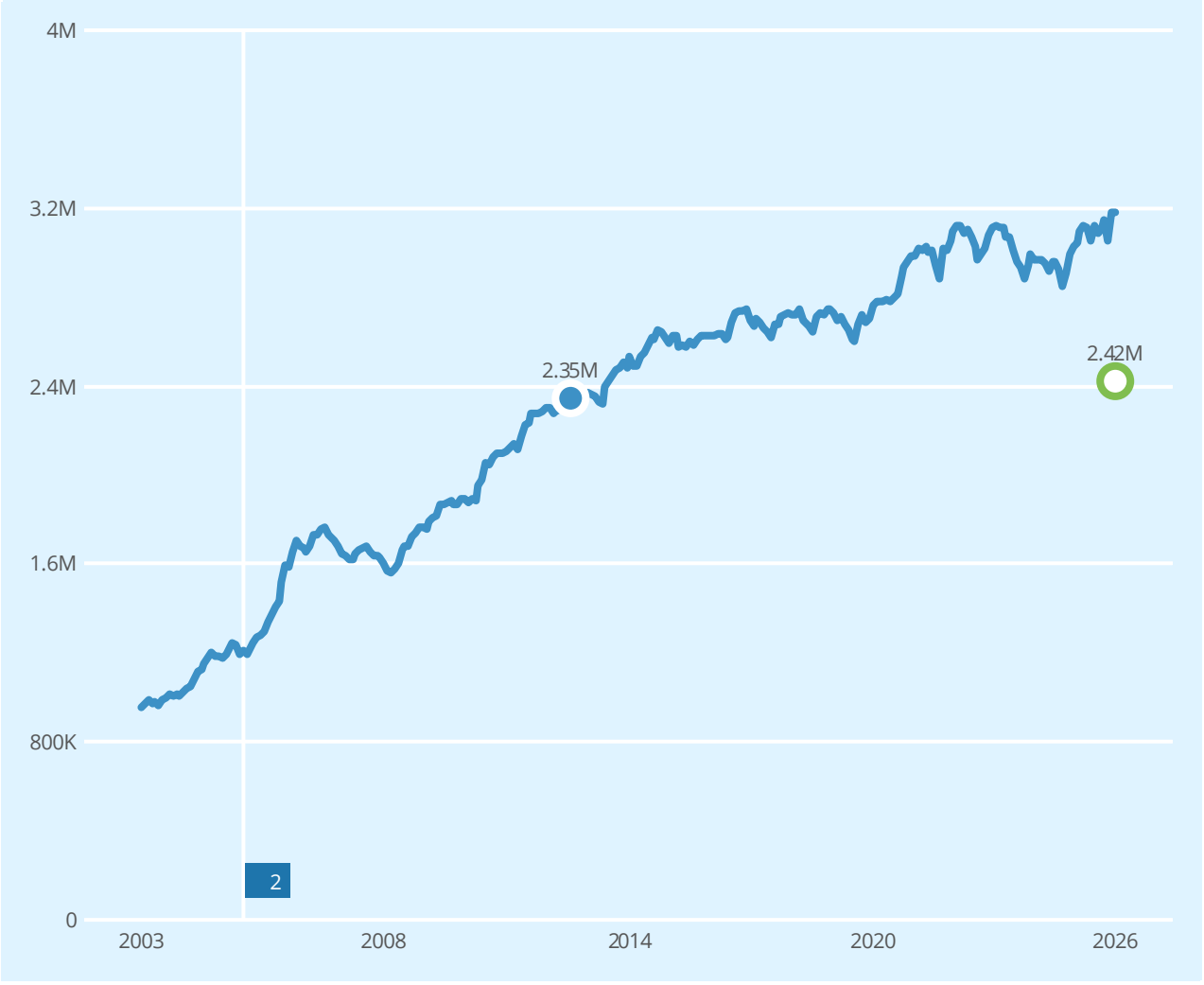
Estimert prisintervall i dagens marked er kr. 1 550 000,- til kr. 1 750 000,- (ekskl. fellesgjeld)

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.02.2013	14.03.2013	23.05.2013	1 500 000	1 500 000	846 530	2 346 530	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Ikke reell prisvekst.

Leiligheter til salgs i MIDTBYEN grunnkrets nå

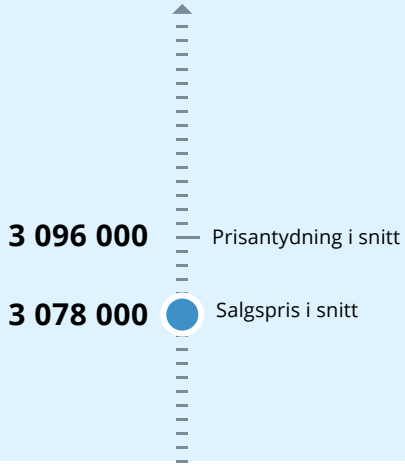
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
147
dager

Leiligheter solgt i MIDTBYEN grunnkrets siste 9 mnd

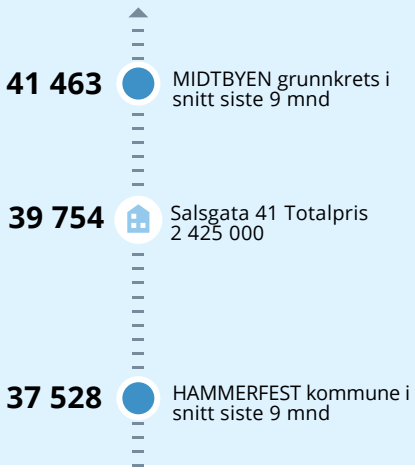
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
203
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124260007

Selger 1 navn
Lisbeth Kirsten Eriksen

Gateadresse
Salsgata 41-202

Poststed	Postnr
HAMMERFEST	9600

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Erik Eriksen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Lisbeth Eriksen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260007

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 124260007

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisbeth Kirsten Eriksen	f8ce0a7ecca0d54741182f a40c624e1a6e54088c	29.01.2026 09:48:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 124260007

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Salsgata 41-202 , 9600 HAMMERFEST

HAMMERFEST kommune

gnr. 25, bnr. 317

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



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1398 **Referansenummer:** IK2131

Autorisert foretak: Byggtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ragnvald Berntsen

Byggtakst AS

MESTER

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

Norsk takst

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

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

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

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

Byggtakst as.

Vi er en sertifisert takst bedrift for boligsalgsrapport, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.

Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder.
Med lang erfaring innen bransjen går vi for å være best innenfor vårt felt, og med kunden i fokus garanterer vi gode resultater.
Vi kan tilby en gjennomgang av deres bolig for å finne tilstanden til boligen, om det er ved salg, eller behov for vedlikehold.



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i tråd med vanlig byggeskikk og standard for byggeåret, og fremstår som godt vedlikeholdt. Normal slitasje og bruk er en naturlig tilstand og beskrives derfor ikke. Det er ikke avdekket behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig henvises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslaget er i gang med å skifte vinduene i blokken til 3-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass.
Balkong på ca. 4 m² er oppført i betongkonstruksjon, med rekkverk i aluminium og glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater samt betong vegger med strie .Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke som er foret opp.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon er fremlagt anna en innstøping av varmkabler
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14mm
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Ingen hvitevarer
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og mindre kobberføringer til barmbanmstank.Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast og støpejern i blokken.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.
Et skap med automatsikringer, der fordelingsnettet er delvis åpent og delvis skjult.

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

Helse, miljø og sikkerhetsopplysninger

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

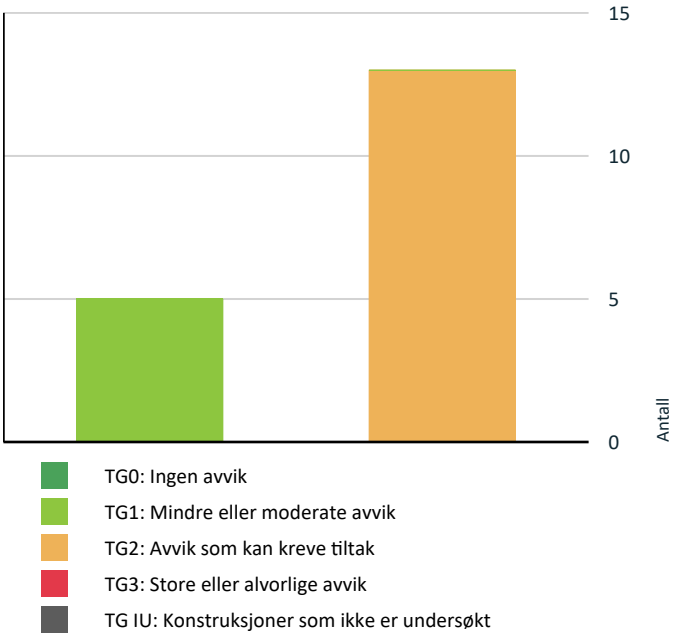
Boligbygg med flere boenheter

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

Ingen større avvik registret etter byggeår

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Borettslagsleilighet. En økning i fellesutgiftene må påregnes siden bygget er under renovering.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:
Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig, vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflatene. Videre vil slike synlige forhold ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden. Slike beskrivelser kan inneholde avvik, og det tas derfor forbehold. Ved befaring er det ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forholdene. Oppmålte arealer er utført mot de innvendige veggflatene av ytterveggene (BRA). Før rapport tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemeldinger på eventuelle feil tilknyttet framstilling av fakta og opplysninger om eiendommen må gis før rapporten tas i bruk. Dersom takstrapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.
Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Det er mindre skader på verandadøren.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Oppkanten til døren er for liten.

Stålrekkverket har avflassing i overflaten.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Merker i gulvet etter bruk av isbrodder i entréen.
Mindre skader samt overflateavvik på vegger.
Mindre skader og kuvinger i parkettgulvet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Det er mindre knirk i gulvparketten.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Skade på terskel.
Merker på finéroverflater.
Ett håndtak er defekt.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilasjonsaggregatet er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er mindre skader samt overflateavvik på benkeplaten.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er mindre hull i fuger og tettesjikt etter tidligere montasje.
Det er skade på én flis mot gulv bak toalett.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.

Mindre svellinger på innredningen.
Skjevheter i hylleskapet.
Skade på nedspylningsknappen på toalettet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Borettslaget er i gang med å skifte vinduene i blokken til 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av vinduer som er vanskelige å åpne/lukke, samt utbedring av slitte karmer og sprekker i treverket.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert funksjon, økt varmetap, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Borettslaget er i gang med å skifte vinduer.

TG 2 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er mindre skader på verandadøren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør utbedres mindre skader på verandadøren for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktinnstrengning eller varmetap.



Små skader på verandadøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 4 m² er oppført i betongkonstruksjon, med rekkverk i aluminium og glass.

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

Stålrekkverket har avflassing i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Stålrekkverket bør overflatebehandles eller byttes ut for å hindre videre korrosjon og forringelse, slik at sikkerheten opprettholdes og levetiden forlenges.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert bæreevne og økt risiko for personskade.



Overflateavvik



Oppkanten til døren er for liten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater samt betong vegger med strie .Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Merker i gulvet etter bruk av isbrodder i entréen.
Mindre skader samt overflateavvik på vegger.
Mindre skader og kuvinger i parkettgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling eller utskifting av skadede gulv- og veggflater for å utbedre merker, mindre skader og kuvinger.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og estetisk forringelse av overflatene.

Tilstandsrapport



Mindre skader og kuvinger i parkettgulv



Mindre skade samt overflateavvik



Merker i gulv etter bruk av isbroder i entre

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke som er foret opp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre knirk i gulvparketten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak bør vurderes for å utbedre knirk i gulvparketten, da dette kan påvirke bokomforten og i noen tilfeller indikere bevegelse eller løs innfesting i underlaget.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vedvarende støy og potensiell forverring av gulvets tilstand over tid.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på terskel.
Merker på finéroverflater.
Ett håndtak er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet terskel bør utbedres, merker på finéroverflater kan eventuelt overflatebehandles, og defekt håndtak bør skiftes ut.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert funksjon og estetisk forringelse, samt økt slitasje på dørene.

Tilstandsrapport



Merker/ skader på dørblad til bad.



Brist i terskel



Defekt håndtak på soveromsdøren

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon er fremlagt anna en innstøping av varmkabler

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er mindre hull i fuger og tettesjikt etter tidligere montasje.
Det er skade på én flis mot gulv bak toalett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hull i fuger og tettesjikt bør utbedres, og skadet flis bør skiftes ut for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Mindre hull i fuger og tettesjikt etter tidligere montasje

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14mm

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdet slik at høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dørterskel oppfyller gjeldende krav.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for at vann ved lekkasje kan trenge ut av våtrommet, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og rom. Eiere bør være oppmerksomme på denne risikoen ved bruk av rommet.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring, samt vurderes utskifting av membranløsningen da denne har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Begrenset tilgang og eldre membran medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Smøremembran rundt sluk

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Mindre svellinger på innredningen.
Skjevheter i hylleskapet.
Skade på nedspylningsknappen på toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring av innredningen bør utføres for å forhindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.
Skjevheter i hylleskapet og skade på nedspylningsknappen på toalettet bør utbedres for å unngå redusert brukervennlighet og eventuelle følgeskader.



Mindre svellinger på innredning



Skjevheter i hylleskap



Skade på nedskyldnigsknapp på toalettet.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.



Hulltaking er utført fra boden uten funn. Veggene er oppført med stålstaver og svill, og fuktmåling ble utført mot plater uten funn.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

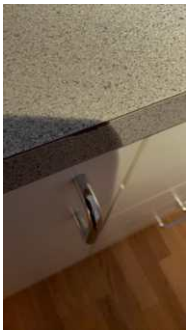
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Ingen hvitevarer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre skader samt overflateavvik på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres mindre skader og overflateavvik på benkeplaten for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader ved vannsøl.



Mindre overflateskader



Misfarging av benkeplate

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tilstandsrapport



Viften fungerte fint under befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og mindre kobberføringer til barmbanmstank.Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern i blokken.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilasjonsaggregatet er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Risikoen for driftsstans eller funksjonssvikt øker med anleggets alder, og det bør derfor vurderes å planlegge for utskifting eller oppgradering på sikt.



Flexit anlegg fra byggeår

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



Tank kobblet via stikk

Elektrisk anlegg

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

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

Et skap med automatsikringer, der fordelingsnettet er delvis åpent og delvis skjult.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siden det er lite informasjon om anlegget, anbefales det at en elektriker tar en sjekk. Dokumentasjon fra etableringsåret finnes i sikringsskapet.

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig skjer det ofte endringer i bruken av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler derfor generelt at en registrert elektroinstallatør utfører en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte. Dette kan for eksempel være en rapport fra en periodisk kontroll av boliginstallasjonen i henhold til NEK 405-2, som omfatter både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Dokumentasjon fra oppføringsår ligger i sikringskap

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhetsopplysninger

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Rekkverket bør forhøyes til å oppfylle dagens krav til høyde.

For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, noe som kan føre til personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

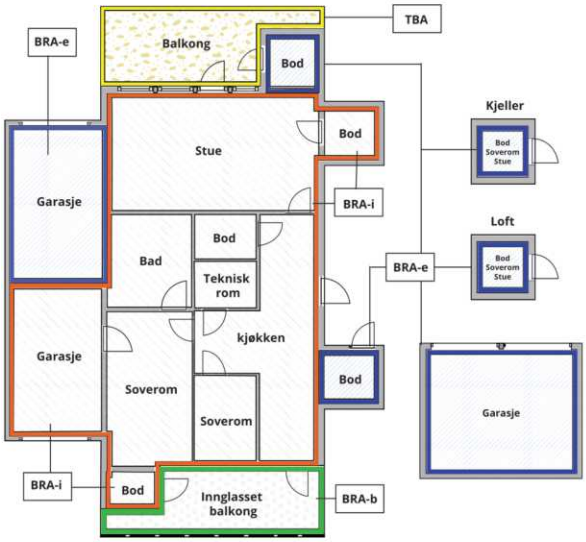
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	61			61	4
SUM	**61**				**4**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

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

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.
Ifølge eieren er det en bod i underetasjen i tillegg til de to som finnes i leiligheten.
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart
gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen større avvik registret etter byggeår

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	25	317		0	959.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Salsgata 41-202

Hjemmelshaver

Salsiden Borettslag, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger svært sentralt og populært til ved Hammerfest sentrum. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Prix, og nærmeste bussholdeplass er Ole Olsens plass som ligger i kort gange fra eiendommen. For øvrig ligger Nissensenteret, med alle sine butikker, drøye 500 meter fra boligen.

Det er kort gange til de naturskjønne omgivelsene rundt Storvannet og Nissenskogen. Ved vannet har du også Hammerfest stadion, med fotball- og friidrettsbane. Byen har også både treningssenter og svømmehall. Videre er det kort vei til Mollafjæra, en nylig oppgradert strandperle som blir brukt til tur og lek hele året.

Turstien til Salen begynner like ved boligen, og det tar deg ca. 10 minutter å gå opp til toppen langs en god sti. Salen vil gi deg en imponerende utsikt over byen og områdene rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Felles tomt for borettslaget. Tomten er for det meste bebygd.
Asfaltert adkomstvei

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	27.02.2013		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

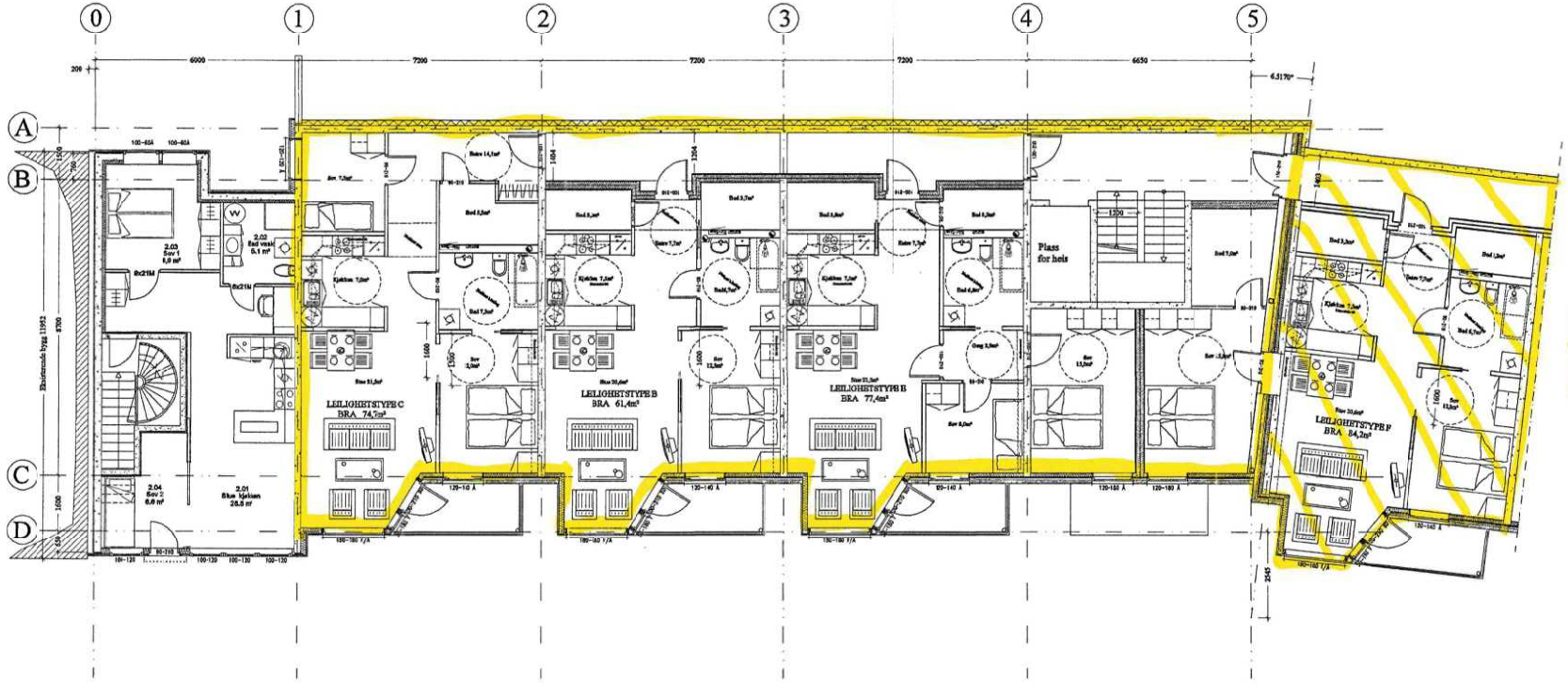
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IK2131

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



SALSIDEN BORETTSLAG

BJØRN BYGG	Siste revisjon, og cato.	–			
	GR.FL:	Huskjøper: Salsiden borettslag		Rev. av:	
Tegningen viser: Plan 2 etg.	BA:	ADRESSE: Salsgata 41, Hammerfest		Tegning Nr:	Rev:
	BRA:	BYGGEPLASS: Salsgata 41 Hammerfest		02	–
	Sign: Ø.Ø	Filid: salsiden	Dato: 15.10.04 Skala 1:100		

Søknadstegninger rammetillatelse

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

HAMMERFEST KOMMUNE

Plan, kultur og utvikling

Melding om enkeltvedtak

Bjørn Bygg AS
Stakkvollveien 51
9293 TROMSØ

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	04/00507-31	Bjarne Hammervoll, 78 42 25 71	25/67	12.07.2006

Søknad om midlertidig brukstillatelse av boligbygg i Salsgata 41.

Viser til tillatelse til bygging av boligbygg i Salsgata 41, datert 15.06.05, 21.06.05, 26.10.05 og 25.05.06, samt anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 19.06.06.

Det er fremlagt kontrollerklæringer som bekrefter at prosjekteringen og utførelsen er kontrollert i henhold til godkjente kontrollplaner. Det er foretatt sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av dokumentasjon, som ikke har avdekket vesentlige feil eller mangler.

Kontrollansvarlig foretak Reber Schindler Heis AS, H Blix AS, Bjørn Bygg AS, Energi Prosjekt AS, Rørlegger Berntsen AS, AST Entreprenør AS, JARO AS, Hammerfest Entreprenør AS og Viggo Eriksen AS har med sin dokumentasjon bekreftet ovenfor Hammerfest kommune at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av Plan og bygningsloven.

Planlagt dato for ferdigattest er nov. 06. Ved anmodning om ferdigattest må det foretas ny sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av dokumentasjonen.

Med bakgrunn i sluttkontrollen og avsluttende dokumentasjon utstedes det i medhold av Plan og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for hele nybygget og deler av ombygningsleilighetene som ligger i eksisterende bygning i Salsgata 41, gnr. 25 bnr. 67.

Med vennlig hilsen
HAMMERFEST KOMMUNE

Arild Johansen
Plan og Utviklingssjef

Bjarne Hammervoll
Avdelingsingeniør

Postadresse: Postboks 1224 K, 9616 Hammerfest
Besøksadresse: Storgata kommunehus
Telefon: 78 42 25 72
Telefaks: 78 42 25 42
Bankgiro: 4910 07 00416

Kopi til:

AST Entreprenør AS	Pb. 403, 9615 HAMMERFEST
Energi Prosjekt AS	Pb. 2199, 9268 TROMSØ
H Blix AS	Strandgata 45, 9600 HAMMERFEST
Hammerfest Entreprenør AS	Pb. 265, 9615 HAMMERFEST
JARO AS	Pb. 2181, 9508 ALTA
Reber Schindler Heis AS	Pb. 126, 4702 VENNESLA
Rørlegger Berntsen AS	Pb. 11, 9615 HAMMERFEST
Salssiden Borettslag AS	Salsgata 39, 9600 HAMMERFEST
Viggo Eriksen AS	Pb. 19, 9610 RYPEFJORD

Salsiden Borettslag AL

Vedtekter pr. 21.11.2019.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG LAGSFORM:

1.1 Navnet på foretaket er Salsiden Borettslag AL Org. Nr. 956 606 675. Forretningskontor og adresse er Salsgaten 41-N- 9600 Hammerfest i Hammerfest kommune.
Salsiden Borettslag AL er et andelslag.

§ 2 FORMÅL:

2.1 Salsiden Borettslag AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi pensjonister og fremtidige pensjonister bruksrett som andelseiere til egen bolig i lagets eiendom på adressene Salsgaten 35, 39 og 41.

2.2 Laget har og formål om å delta i organisering og forvaltning av andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bolig og velferdsinteresser.

§ 3 ANDELER – ANDELSEIERE – ANSVAR:

3.1 Andelslaget skal ha like mange andeler som antall boenheter i Borettslaget. Salsiden Borettslag AL har 54 andeler/boenheter.

3.2 Den som erverver en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor Borettslaget. Godkjennelsen skal være basert på Borettslagets formålsparagraf -og øvrige vedtekter som legges til grunn for styrets godkjennelse.

3.3 Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i Borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en – 1 – andel.

3.4 Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

3.5 Styret kan gi dispensasjon fra vedtektene i 3.3 foran, i forbindelse med eventuelt skifte av leilighet innen borettslaget. Slik dispensasjon kan gis for inntil 12 måneder.

3.6 Andre enn ektefeller eller samboere kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv.
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

3.7 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

3.8 Andelene skal være på kr. 500,- Femhundre kroner.
Andelseier har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser ut over prisen pr. andel.

3.9 Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av vedtektene.

§ 4 OVERFØRING AV ANDEL / SALG AV ANDEL:

4.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av Borettslaget for at ervervet skal bli gyldig ovenfor Borettslaget. En andel kan ikke gyldig overdras uten at erververen samtidig overtar de økonomiske forpliktelsene tilhørende andelen.

4.2 Overdragelse av andel ved arv meldes til Borettslagets styre gjennom søknad om godkjenning av ny andelseier.

4.3 Overdragelse ved salg skal skje ved at melding om det forestående salget til Borettslagets forretningsfører som på vegne av Borettslaget henviser selger til eiendomsmekler etter selgers ønske og gir melding om salget til borettslagets andelseiere.

4.4 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andel.

4.5 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.

§ 5 IKKE GODKJENT OVERFØRING AV ANDEL:

5.1 Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtektene. Borettslaget kan også nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

5.2 Nekter styret 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.

5.3 Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser fastsatt av offentlig kreditt institusjon som har gitt borettslaget lån.

§ 6 FORKJØPSRETT OG ANSIENNITET:

6.1 Dersom andel skifter eier har andelseiere i Borettslaget forkjøpsrett.

6.2 Borettslaget skal sørge for at andelseierne får mulighet til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Styret skal orientere andelseierne straks de får kjennskap til det forestående salget slik at de kan utøve sin rett.

Dette skjer ved hjelp av oppslag i Borettslagets fellesarealer eller på annen måte med opplysning om pris og andre vilkår. Frist for å melde sin rett til å gå inn med forkjøpsrett er en uke. (-7-dager) etter bekjentgjørelsen.

6.3 Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvem som kan få overta andel om det blir aktuelt. Ansiennitet regnes fra dato hvor man ble andelseier i Borettslaget. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

Styret kan fravike ansiennitetsregelen når særskilte grunner tilsier det. Andelseier som vil overta andel må overdra/selge sin andel jfr. Disse vedtekter § 3.3.

6.4 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.

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

§ 7 FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG FRAMLEIE M.V.:

7.1 Den enkelte andelseier forplikter seg til månedlig å betale den til enhver tid fastsatte felleskostnad og øvrige kostnader tilhørende sin andel.

7.2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7.3 Framleie må ikke finne sted uten styrets samtykke. Som fremleie regnes ikke at en andelseier tar opp i sin husstand ektefelle eller samboer. Styret kan etter søknad tillate andelseier å ta opp andre i sin husstand så lenge det foreligger særlige grunner for slik løsning.

7.4 Dersom en andelseier vil overlate bruken av bolig til en annen forutsettes det at leietaker oppfyller de krav som stilles for å bo i Borettslaget. Slik bruksoverlating skal godkjennes av styret etter søknad. Andelseier som overlater bruken av boligen til andre må fortsatt oppfylle sine plikter ovenfor Borettslaget og betale felleskostnader til fastsatt tid.

7.5 Pantesikkerhet: For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har Borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 8 BORETTEN BRUKSOVERLATING OG DIVERSE BESTEMMELSER:

8.1 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.

8.2 Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjenning. Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

8.3 Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

8.4 Andelseierne kan overlate bruken av hele boligen for opptil tre år når andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

8.5 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. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Slik overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

8.6 Borettslaget disponerer 27 parkeringsplasser foran Borettslaget i Salsgata. Parkeringsplassene disponeres av styret. Søknad om å få tildelt parkeringsplass rettes skriftlig til styret. Det er utarbeidet eget parkerings reglement som andelseierne skal ha ett eksemplar av.
For ladding av EL-biler/hybrid biler vil Borettslaget legge til rette for at andelseiere kan montere ladepunkt med el-måler etter søknad til styret. Kostnader med montering og bruk dekkes av andelseier.

8.7 Det er i utgangspunktet ikke tillatt med kjæledyr i Salsiden Borettslag. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold kan bruker av bosted tillattes å holde dyr jf. Borettslagsloven §5-11 fjerde ledd. Det må søkes om slik tillatelse til styret. Styret kan innvilge søknad dersom det er gode grunner for det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Vurdering av «Gode grunner» kan for eksempel være førerhund for blinde. I vurderingen av «Ulempe», er det forholdet til andre beboere hvor ulempen må være av en viss betydning. Styret har fullmakt til å utarbeide regler for dyrehold i tråd med intensjonene i lov om Borettslag.

8.8 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 9 VEDLIKEHOLD:

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

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

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

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.

9.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt:

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

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

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

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

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

§ 10 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE:

10.1 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.

10.2 Pålegg om salg: Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens §5-22 første ledd. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

10.3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

§11 STYRET OG DETS VEDTAK:

11.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
Funksjonstiden for styreleder og de andre styre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

11.2 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

11.3 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller i vedtektene er lagt til andre organer.
Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11.4 Styret er vedtaksført når styreleder og 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak kan treffes når minst to medlemmer stemmer for vedtaket. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Når man stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må hele styret være samlet -og at stemme flertallet utgjøre tre fjerdedeler av styremedlemmene.

11.5 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av borettslagets bygg 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 eller tenkt 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.

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

11.7 Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de får vite om i forbindelse med virksomheten i Borettslagets drift og noens personlige forhold.

§ 12 FIRMATEGNING:

12.1 Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer Borettslaget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13 GENERALFORSAMLING:

13.1 Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

13.2 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av april.

13.3 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.4 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. 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.

13.5 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 13.3.

§ 14 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLING:

14.1 SAKSLISTE:
1) Konstituering og valg av protokollvitner.
2) Godkjenning av årsberetning fra styret.
3) Godkjenning av årsregnskap.
4) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
5) Valg av ny valgkomité.
6) Fastsetting av godtgjørelse til styret.
7) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

14.2 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 15 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING PÅ GENERALFORSAMLING:

15.1 Med unntak som følger av lov eller av disse vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres stemmelikhet ved loddtrekning.

15.2 Foruten saker som nevnt i §15.1 i vedtektene kan ikke Generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

15.3 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.

15.4 Inhabilitet: 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.

§ 16 ENDRING I VEDTEKTENE:

16.1 Endringer i Borettslagets vedtekter kan bare besluttes av Generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 17 FORHOLD TIL BORETTSLOVEN:

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om Borettslag av 06.06.2003 nr. 39 med senere endringer. Jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

§18 DOKUMENT OPPLYSNINGER VEDTEKTER:

Tidligere utgitte utgaver av vedtekter for Salsiden Borettslag AL som ikke lengere er gyldig:

1) 29.09.1991
2) 29.04.1992
3) 11.11.1992
4) 18.04.1995
5) 08.02.1995

Dette dokument:
Disse vedtektene for Salsiden Borettslag AL består av 10 skrevne A4 sider. Oppdatert 10.November 2019. Godkjent av Generalforsamlingen 21.November 2019.

Salsiden Borettslag A/L

Velkommen til Salsiden Borettslag A/L.

Vedlagt i denne mappen er der forskjellig informasjon til nye andelseiere, bla. Vedtektene som det er viktig å sette seg inn i. Jeg håper dette kan være til hjelp for å sette seg inn i forholdene ved å bo i Salsiden Borettslag AL.

Er det informasjon som man ikke finner her, eller andre ting vi kan hjelpe til med, ikke nøl med å ta kontakt. Se vedlagte liste som gjelder styret med navn og telefon nummer.

Borettslaget har kontor og egen mailadresse som vi også kan nås på, den er:

Salsidenbrl@barentspost.no

Ellers er det sosial sammenkomst kalt «onsdagskafe» på nesten alle onsdager i vinterhalvåret som foregår i fellesstua mellom kl. 1700 til 1900.
Her serveres det kaffe og vafler. I tillegg er det litt loddsalg hvor inntektene går til Borettslagets velferdsforening.

Det avholdes julebord og felles tilstelning som annonseres med oppslag i likhet med onsdags kafé. Jeg oppfordrer til å delta på disse felles tilstelningene, da blir man fortere kjent med naboene og får tak i «siste nytt». Disse felles arrangementene er med på å gjøre dette til et spesielt godt Borettslag å bo i.

På vegne av Salsiden Borettslag.

Odd Torkildsen
Styreleder.

s

Salsiden Borettslag AL

Salsiden Borettslag AL org. Nr. 956 606 675 ble stiftet 1990. I det første bygget er det 35 boenheter. Laget ble utvidet med 19 til i 2005. Til sammen er det 54 leiligheter. Herav 6 hybelleiligheter i 1. etasje, 3 av disse har hovedinngang i Salsgata 35.

I enden av den nye delen har vi et sameie med T. Gebhardt som har adresse Salsgaten 41B. Her eier vi en femtedel dvs. første etasje, som er avfallsrom med containere, boder og dekk lager for borettslagets bileiere. Fra andre etasje og opp til 4. er det leiligheter tilhørende T. Gebhardt.

Salsiden Borettslag er borettslaget for «voksne» personer i sentrum av Hammerfest. Her kan du godt klare deg uten bil. Det er kort vei til alt av butikker, restauranter, apotek, kulturhus, kino, legesenter, busstopp, taxi, hurtigbåt-kaier og hurtigruta.

Borettslaget har tre gatenummer i gata vår, det er Salsgata nr. 35 – 39 og 41. Det samsvarer med de tre hovedinngangene vi har.

Postadresse:
Salsgaten 39 eller 41 9600 Hammerfest.

Borettslaget er veldrevet, har god økonomi og er det eneste Borettslaget i kommunen med egne rom for felles sammenkomster, som årsmøter, julebord ol. Beboerne kan låne disse lokalene til egne feiringer. Laget har felles badstue -og terrasser ute på baksiden mot Salen -og på taket i nr. 41. Det er også gjesterom med kjøkkenkrok og bad hvor man kan ta inn besøkende ved plassmangel i egen leilighet.

Salsiden Borettslag A/L

Kjære nye andelseier. Hjertelig velkommen til Salsiden Borettslag A/L.

INNLEDNING:
Denne informasjon er ment som hjelp og forklaring på felles regler for nye andelseiere.
Å bo i et felleskap kan være en omstilling om man ikke har slik erfaring fra før. I et slikt felleskap må man ha felles regler å forholde seg til.
Alle beboere oppfordres til å medvirke til et trivelig felles bomiljø. Dette vil fremme trivselen for alle og virke tillitsskapende utad. For å oppnå dette, er det utarbeidet enkle regler vi må forholde oss i dette fellesskapet.

Dyrehold, for eksempel hund og katt er beskrevet i vedtektene som «ikke tillatt». Bakgrunnen er eventuelle allergi problemer og uønsket støy. Borettslaget forholder seg til Norsk lov og forskrifter i denne forbindelse. Styret kan derfor vurdere dyrehold etter begrunnet søknad. Med bakgrunn i tre forhold som: støy, allergi og annen sjenanse for naboer. Det vil uansett være begrensninger både i antall dyr i byggene og totalt i Borettslaget.

STYRE OG GENERALFORSAMLING / ÅRSMØTE:
Styret er ansvarlig for Borettslagts daglige drift og rapporterer til Generalforsamling/Årsmøte. Dvs. at styre har råderett over fellesarealene og lagets økonomi iht. vedtekter og fullmakter. Styret består av 4 medlemmer og styreleder. Generalforsamling/Årsmøte er borettslagets øverste myndighet, den avholdes en gang pr år. I tillegg til vanlige årsmøte saker kan hver enkelt andelseier sende inn forslag til sak som ønskes behandlet i styret, eller i den årlige Generalforsamling/Årsmøte. Se ellers regler i vedtektene for dette.

PARKERINGSPLASSER:
Det er et begrenset antall parkeringsplasser til rådighet for Borettslaget. Det søkes om tildeling av parkeringsplass til styret. Tildelt plass skal være merket med bilens registrerings - nummer på hvitt skilt som monteres på vegg med skruer på anvist sted. Skiltene skal ikke limes fast. Betaling for parkeringsplass kommer som fast månedlig beløp på husleie-fakturaen. Bilvask tillates på parkeringsplass. Dekklager bak søppelrommet kan benyttes fritt så langt plassen tillater det. Eventuelle uttak for ladning av el-bil bekostes av den som har slik bil, det samme for el-forbruk til ladning.

SØPPEL:
Det er vanlige regler som ellers i kommunen for sortering i røde, grønne, blå og hvite poser som legges i konteinere i søppelrom i 1. etasje nybygg. Det som ikke kan sorteres i slike poser må beboer selv sørge for å bringe til containere som står flere plasser i byen. Nærmeste er ved kirkegården et kort stykke fra borettslaget. Dit bringes for eksempel pappesker, drikkekartonger, myk og hard plast, hermetikkbokser og glassflasker.
Annet avfall vil vi fra tid til annen i felleskap ordne transport for til avfallsdeponi for eksempel i forbindelse med dugnadsarbeid med rydding og annet både innvendig og utvendig.

EL. KRAFT:
Borettslaget har en felles strøm måler, samt undermålere i hver leilighet som leses av en gang i året. Det betales a konto et månedlig fast beløp for strømforbruk som kommer frem på husleiefakturaen. Årsoppgjør av el-forbruk blir fakturert den enkelte beboer, eller om man har forbrukt mindre enn innbetalt får man tilbake penger.
Dette opplegget gjør at det bare betales en målerleie, dermed sparer alle i borettslaget penger. Differansen mellom totalt forbruk på hovedmåler minus totalforbruk undermålere er el-forbruk i Borettslagets fellesarealer for eksempel korridorer, inngangspartier, lagerrom, søppelrom, ventilasjonssystemer og heiser.

Salsiden Borettslag A/L

VEDLIKEHOLD:
Utvendig bygning og felles arealene vedlikeholdes av Borettslaget og administreres av styret. Alt innenfor egne vegger er borettshaver/andelseier ansvarlig for å vedlikeholde.

BRANNSIKKERHET:
Det er ikke tillatt å skifte lås i dørene til leilighetene ref. brannforskriftene. Røyk /branndører i korridorer skal alltid være lukket, branndører på magnet står åpne hele tiden og lukkes automatisk ved eventuell brannalarm.
Større gjenstander og møbler som kan være til hinder ved evakuering, rigging av brannslanger eller transport med sykebåre skal ikke plasseres i korridorer. Dette er et krav fra Brannvesenet.
I hver leilighet er det montert brannmeldere, disse kan være følsomme og følgende råd bør følges ved matlaging for å unngå uønsket brannalarm:

- Avtrekksvifte over ovn settes på fullt avtrekk under matlaging.
- Ha oppsyn hele tiden mens steking og koking pågår.

Om brannalarm utløses er regelen at alle evakuerer leiligheten og kommer ut av bygningen. De som har liten bevegelighet, kan bli hentet fra altanen med høydeutstyr av brannvesenet. De har øvd på dette og kan lett evakuere personer på denne måten. Se ellers branninstruks.

TILGANG / NØKLER:
Borettslaget har elektronisk styrt lås med nøkkelbrikke til begge hovedinnganger i 1 etasje. Tilgang til søppelrom utvendig er med egen kode – 1-2-3-5-. Hver andelseier har fått utlevert 3 nøkkelbrikker, 3 nøkler til leilighet, lelighetsnøkkel åpner også hovedinngang som sikkerhet i tilfelle strømbrudd. Videre har man 3 nøkler til postkasse.
Om nøkler tapes / mistes vil kostnad til nye nøkler eller nøkkelbrikke være andelseiers utgift. Har man ikke fått dette antall nøkler må man eventuelt få dekket kostnaden av selger. Det er viktig å si fra om tapte nøkkelbrikker og nøkler til styret. Kostnadene med en ny leilighetsnøkkel tilpasset vårt låsesystem koster ca. kr 800,-.

BRUK AV FELLES AREALER:
Utstyr som settes i felles boder i 1. etg. Som sykler rullatorer og lignende, skal merkes. Det ryddes en gang i året. Umerkede gjenstander, eller gjenstander tilhørende noen som er flyttet, blir fjernet. Felles bodene skal ikke være lagringsplass for sykler eller sparker tilhørende noen som ikke bor her.
Borettslaget har ett gjesterom/hybelleilighet for kort tidsutleie til andelseieres gjester, leiepris gjelder pr. døgn og er svært rimelig. Det er også felles badstue med dusj og toalett som beboerne kan benytte. Bestilling / bruk er ivaretatt med at man skriver seg på en liste som henger på døren.
"Felles stua" kan benyttes av beboerne til egne private arrangement. Dette må registres slik at styret har oversikt når slike arrangement skal finne sted. Stua kan deles av med skillevegg og benyttes til ekstra gjesterom ved behov - og at det ikke kolliderer med felles arrangement. I" felles stua" arrangeres kafé på de fleste onsdager i vinterhalvåret. Inntekt går til velferdsformål for Borettslaget og kafedriften. I tillegg er det faste felles arrangement som for eksempel julebord.
På taket i nybygget er det felles sol terrasse med stoler og bord, samt terrasse i 4. etg. I gammel bygget for de som vil benytte seg av dette tilbudet.
Sameiet har ikke vaktmester. Fellesoppgaver prøver vi og løse ved dugnad og ved å hjelpe hverandre. Det sparer Borettslaget og dermed alle andelseierne penger på.
Vi disponerer noe trimutstyr som befinner seg i" fellesstua" utstyret er til fri benyttelse.

Vennlig hilsen Styret i Salsiden Borettslag.

Salsiden Borettslag AL

RUTINER VED BRANNALARM:

Brannvarslings-systemet i byggene våre vil alarmere 110 sentralen ved brann uansett hvor de måtte oppstå i Salsgaten 35, 39 eller 41. Samtidig som alarmen høres hos oss er 110 sentralen også alarmert, de gjør klar til å varsle brannvesenet.

Når brannalarm høres i bygget:

Den/de som først kommer ned til alarm sentralen i 1. etasje må finne ut hvor det brenner - og finne ut om det er virkelig brann eller «falsk alarm».

Ring telefon nr. 110 med en gang før man gjør noe annet og forklarer at man undersøker om det kan være falsk alarm. Hold telefonlinjen med 110 åpen helt til man vet hva det er.
Er det «falsk alarm» sier man det - og at situasjonen er under kontroll. Alarmen som 110 sentralen har registrert hos oss deaktiveres og brannvesenet varsles ikke.

Vi skriver inn i vår Hendelseslogg dato, hva som har skjedd, hvor det var alarm og hva som er gjort.

Ved virkelig brann:

Følger man det som er beskrevet i brannalarm instruksen vedrørende evakuering fra byggene -og avventer brannvesenets ankomst.

Odd Torkildsen
Brannvernleder.

Salsiden Borettslag A/L

PARKERINGSREGLEMENT FOR SALSIDEN BORETTSLAG A/L

SAK NR. 5 på generalforsamling i Salsiden Borettslag AL den 9. April 2019

§1 Parkering generelt:
Borettslaget har 54 boenheter og disponerer kun 27 oppmerkede parkeringsplasser for personbiler på gateplan foran borettslaget. Biler med avgass via eksosrør bak på bilen skal parkere med fronten inn mot bygningen for å unngå at avgass fra bilmotorer suges inn i bygget gjennom luft ventiler.
Styret ved styreleder administrerer parkeringsplassene.
Saksbehandling vedrørende parkeringsplasser føres i protokoll med de opplysninger som foreligger i den enkelte sak.

§2 BIL LENGDE:
På de lengste parkeringsplassene kan bil lengden være cirka 5 meter.
På parkeringsplasser foran inngangsparti kan bil lengden være maksimum 4 meter.

§3 DEFINISJONER:
Følgende definisjoner er brukt i parkeringsreglement for Salsiden Borettslag AL (Dette dokument).

1) Personbil er bil som nyttes til privat kjøring.
2) Nyttekjøretøy er kjøretøy som brukes i næring daglig. For eksempel store varebiler, lastebil, maksitaxi, traktor og minibusser. Eksemplene er ikke uttømmende.
3) El-bil er personbil som drives frem av elektrisk motor med strøm fra batteri.
4) Hybrid bil er personbil som drives både av elektrisk motor og forbrenningsmotor.
5) Handikap bil er personbil tilpasset person med spesielle behov for å kunne kjøre bil.
6) Myndigheter, kan for eksempel være DSB, Brannvesen, Politi, El-tilsyn og Bygningsmyndigheter. Eksemplene er ikke uttømmende.
7) Parkeringsplass er en av 27 parkeringsplasser som Borettslaget disponerer og leier ut.

§4 TILDELING AV PARKERINGSPLASS – OG ANSIENNITET:
Nyttekjøretøy og motorsykler tildeles normalt ikke parkeringsplass som Borettslaget disponerer.
Parkeringsplass for personbil kan tildeles etter skriftlig søknad til styret. Det forutsetter at vedkommende som søker om parkeringsplass er andelseier og bor i Borettslaget.
Er det flere søkere enn antall ledige plasser følger man ansiennitet ut fra dato søknaden er mottatt av styret. Søker som det ikke er plass til settes på venteliste og tildeles plass når det blir ledig.
§4.1 UNNTAK FRA ANSIENNITET:
Andelseier kan etter søknad med attesterte opplysninger fra for eksempel lege, tildeles parkeringsplass for handikap bil utenom ansiennitet. Vedkommende får første ledige plass.

§5 TILBAKELEVERING AV TILDELT PARKERINGSPLASS:
Tildelt parkeringsplass kan ikke overdras til andre. Dersom andelseier som har fått tildelt parkeringsplass ikke lengere har personbil, eller ikke lengere kan kjøre bil, skal parkeringsplassen tilbakeleveres borettslaget for eventuell tildeling til ny søker.

§6 MERKING AV PARKERINGSPLASS:
Alle parkeringsplasser skal være merket med skilt på husvegg med enten bilens registreringsnummer, eller annen identifikasjon som styret godkjenner. Alle skilt skal være av samme størrelse, farge og med samme skrifttype. De skal dessuten festes på vegg i samme høyde. Kostnadene med skilt bæres av den som er tildelt parkeringsplass.

§7 BYTTE AV PARKERINGSPLASS:
Om to andelseiere internt ønsker å bytte parkeringsplass, informeres styreleder først. Dersom det ikke er problem med bilstørrelse ol. Kan styreleder godkjenne og registrere det avtalte bytte. De som bytter forholder seg til §6 angående merking av parkeringsplass.

§8 BETALING:
Andelseier med tildelt parkeringsplass betaler månedsleie for parkeringsplass til Borettslaget. Avgiften er pr. tiden på kr.150,- pr. plass pr. måned.

§9 OPPSIGELSE AV TILDELING AV PARKERINGSPLASS:
Når andelseier er tildelt parkeringsplass er det inngått et leieforhold med Borettslaget for aktuell parkeringsplass. Om Borettslaget finner det nødvendig å si opp ett slikt leieforhold er oppsigelsestiden 1 – en – kalender måned. Oppsigelsen skal være skriftlig.

§10 SNØRYDDING:
Andelseier som disponerer parkeringsplass er ansvarlig for vanlig snørydding fra denne.
Etter store snøfall kan det bli nødvendig å bruke motorisert utstyr for å ta vekk snø foran Borettslaget. De som disponerer parkeringsplass får informasjon om tidspunkter for snørydding. Biler må i det tidsrommet fjernes fra tildelt parkeringsplass til snøryddingen er ferdig.

§11 EL-BILER:
Borettslaget skal legge til rette for montering av el-uttak som tilfredsstiller myndighetskrav til elektriske kurser og utstyr for ladning av el-bil / hybrid bil. Se for øvrig §3 Definisjoner.
Kostnader for el-uttak og forbruk av strøm dekkes av den enkelte bruker. Uttak skal ha forbruksmåler for elektrisk kraft.

§12 GODKJENNING AV VEDTEKTER:
Foranstående vedtekter er godkjent av Borettslagets Generalforsamling 9.april 2019 og gjelder fra denne dato. Disse nye vedtektene har ikke tilbakevirkende kraft.
Tidligere vedtekter for parkering fra februar 2016 er ikke lengere gyldig fra samme dato.

Salsiden Borettslag A/L

Til Andelseierne i Salsiden Borettslag Org. Nr. 956 606 675.

Innkalling til ordinær Generalforsamlingen år 2025.
Sted: Borettslagets fellesrom.
Dato: tirsdag 29. april 2025.
Møtestart: kl. 1700. Kom gjerne litt før for registering.

Regler: Borettslagets vedtekter §§ 13, 14 og 15 om Generalforsamling.

SAKSLISTE:

Sak 1 Registrering, konstituering.

Sak 2 Godkjenning av årsberetning fra styret for 2024.

Sak 3 Godkjenning av årsregnskap 2024 og budsjett 2025.

Sak 4 Valg til styret.

Sak 5 Fastsetting av godtgjørelse til styret.

Sak 6 El bil ladding.

I vedlagte årsregnskap for 2024 finnes årets budsjett i egen rubrikk merket 2025.

Etter Generalforsamlingen holdes husmøte. Det blir orientering om renoveringsprosjektet, kanskje fra entreprenør. Enkel bevertning.

De som har saker til husmøtet, som kan være av felles interesse, gis svarfrist til senest fredag 19.04.2025 pr, e-post, telefon eller skriftlig.

Hammerfest 12. april 2025

Odd Torkildsen (Telefon 952 08 149)
Styreleder

Vedlegg:
Godkjent årsregnskap 2024.
Årsberetning 2024 fra styret.
Valgkomiteens innstilling.
Godtgjørelse til styret.
El-bil ladding.

Salsiden Borettslag AL

ÅRSMELDING FRA STYRET. (perioden mai 2024 til april 2025)

VIRKSOMHETENS ART:
Salsiden Borettslag AL Org. Nr. 956606675 er et ~~samvirkeforetak~~ borettslag lokalisert i Hammerfest kommune og består av 54 bo-enheter pluss fellesrom i to bygninger som er føyd sammen.

FORSIKRINGSDEKNING:
Eiendommen er fullverdiforsikret hos IF Skadeforsikring NUF gjeldende eiendommene på adressene Salsgaten 35, 39 og 41 i Hammerfest.

PERSONALE OG LIKESTILLING:
Borettslaget har ingen ansatte, som sådant har man ikke arbeidsgiveransvar slik lov og regelverk beskriver det. Vi følger lover og forskrifter som gjelder for drift av et ~~samvirke~~ borettslag som Salsiden Borettslag ~~AL~~. Styret består av både menn og kvinner.

YTRE MILJØ OG HMS:
Vi forurenser ikke det ytre miljø. Vi bruker ikke fossilt brensel eller har ved eller oljefyring noen steder. Det er elektrisk oppvarming over alt -og vi forutsetter at EL- energi vi kjøper er fornybar. Borettslaget har utarbeidet HMS prosedyrer for virksomheten. Bomiljøet er tilfredsstillende.

ØKONOMI:
Våre verdier er bygningene, de er bokført til en verdi på 83 272 507 kroner.
Salsiden Borettslags forretningsfører er Boligbyggelaget Nord AS og revisor er Finnmark Revisjon AS. Borettslaget har forutsigbar økonomi. Likviditeten er god.

Gjelden er totalt 33 968 758,- kroner fordelt på to lån. Lånesaldo pr. 1/1-25 er:
1) Husbanken 20 714 441,- Flytende rente 4,705%
2) SpB1 NN 15 000 000,- Rentebytte avtale 3,33%. Første avdrag 07-2027.
Se ellers signert årsregnskap 2024 note 16, 17 og 21.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD i 2024-2025:
Oppgraderinger av belysning i fellesområder begynte i 2023 og fortsatte utover i 2024. Det er skiftet til LED lys. Ellers vanlig vedlikehold hvor man har vært nøktern og holdt igjen der man kunne pga. kommende renoverings prosjekt. Ellers har styret medvirket etter 2 forsikrings-skader hos andelseiere, hvor en var omfattende og komplisert. Det er fra 2025 blitt en økning i egenandel ved forsikringsskader fra 10 til 12 000 kroner.

RENOVERINGS OG VEDLIKEHOLDSPROSJEKT 2025:
Det vises til ekstraordinær Generalforsamling 10.12. 2024 hvor andelseierne besluttet å gi styret fullmakt til å finansiere ett renovering og vedlikeholds prosjekt iht. vedtak jfr. alternativ 2, med en låneramme på 26,5 millioner kroner. Vedtaket har medført ekstra arbeid for styret utover det man normalt gjør. Bla. Større møtevirksomhet og mye dokument lesing.
Det er inngått kontrakter med Bonord AS om bygge og prosjekt ledelse samt økonomi oppfølging på prosjektet som pr. dags dato er kommet så langt at entreprenør er valgt med bakgrunn i kvalitet på tilbudet og beløpsstørrelse som er innenfor våre rammer.
Start blir trolig i juni 2025 med byggetid i underkant av ett år. Det er avholdt flere informasjonsmøter med andelseierne om prosjektet -og flere vil komme i tiden fremover.

Salsiden Borettslag AL

Side 2:

BORETTSLAGETS STYRE:
Styret har siden forrige Generalforsamling bestått av:

Styreleder	Odd O. Torkildsen
Nestleder	Wenche S. Planting
Styremedlem	Tor Magne Olsen
Styremedlem	Kaare Ch. Johnsen
Styremedlem	Anne Lise Gaski
Varamedlem	Harry Hansen
Varamedlem	Jonny Reite

Styret har i perioden fra april 2024 til april 2025 avholdt 14 styremøter, hvor det er behandlet 26 styresaker. Oppmøte fra styremedlemmene er svært godt. Det er avholdt ett ordinært og ett ekstraordinært Generalforsamlingsmøte med sin egen saksbehandling.
Styret har også deltatt på flere møter i Bonord`s regi som er registrert i deres system. Det er i tillegg avholdt flere informasjonsmøter med andelseierne i Borettslaget.

SIKKERHET:
Kontroll av brannsentraler og brannvarslingssystem utføres årlig. Feil som avdekkes rettes slik at systemene alltid er operative og gir trygghet til beboerne. |
Vi er tilknyttet 110 alarmsentralen. Når brannalarm utløses hos oss, får også 110 sentralen alarm de ser hvor det er alarm. Ved såkalt «unødvendig utrykning» «falsk alarm» må leilighetseieren, hvor alarmen er utløst, dekke kostnaden ved eventuell utrykningen av brannbil. Det kan beløpe seg til 8 – 10 tusen kroner.

HAMMERFEST 12. April 2025

Styret i Salsiden Borettslag AL. (Signert original ligger i arkiv)

Odd Torkildsen Styreleder	Wenche S. Planting Styremedlem/Nestleder	Kaare Ch. Johnsen Styremedlem
Anne Lise Gaski Styremedlem		Tor Magne Olsen Styremedlem

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 034 012	5 012 330	4 498 914	5 205 538
Andre driftsinntekter	2	8 650	0	739	0
Sum inntekter		**5 042 662**	**5 012 330**	**4 499 653**	**5 205 538**
Kostnader					
Styrehonorar	3	145 288	148 000	71 700	150 000
Revisjonshonorar	4	5 756	6 000	5 625	6 000
Forretningsførerhonorar		148 057	148 056	141 006	155 459
Konsulenttjenester	5	471 493	0	7 500	20 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	83 505	216 000	163 034	216 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	98 193	21 000	53 726	212 000
Annet vedlikehold	8	181 302	175 000	179 223	186 200
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	98 692	114 344	108 160	101 653
Kostnader TV/Internett		13 142	8 400	5 442	13 621
Forsikringsskader	10	20 000	0	20 000	0
Forsikring	11	207 976	187 854	178 446	209 632
Eiendomsavgift og renovasjon	12	858 479	803 550	737 937	910 138
Energi og brensel	13	369 730	341 250	410 136	383 005
Andre driftskostnader	14	49 674	17 000	41 016	27 787
Sum kostnader		**2 751 287**	**2 186 454**	**2 122 952**	**2 591 495**
Driftsresultat		**2 291 375**	**2 825 876**	**2 376 701**	**2 614 043**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	98 056	36 000	1 129 575	36 000
Finanskostnader	16	1 412 557	1 401 835	1 177 156	1 384 980
Resultat finansposter		**-1 314 501**	**-1 365 835**	**-47 581**	**-1 348 980**
Ordinært resultat før skatt		**976 874**	**1 460 041**	**2 329 120**	**1 265 063**
Årets resultat		**976 874**	**1 460 041**	**2 329 120**	**1 265 063**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		976 874	0	2 329 120	0
Sum disponeringer		**976 874**	**0**	**2 329 120**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 742 427	1 742 427	1 124 760	1 544 000
Periodens resultat		976 874	1 460 041	2 329 120	1 265 063
Avdrag på lån		-1 157 619	-1 252 443	-1 210 830	-1 180 423
Innskudd øremerkede midler		-17 682	-1 000 000	-500 623	-200 000
Endring i disponible midler		**-198 427**	**-792 402**	**617 667**	**-115 360**
Sum disponible midler		**1 544 000**	**950 025**	**1 742 427**	**1 428 640**

Balanse desember 2024 Salsiden Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 20	83 272 507	83 272 507
Sum varige anleggsmidler		**83 272 507**	**83 272 507**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	18	518 305	500 623
Sum finansielle anleggsmidler		**518 305**	**500 623**
Sum anleggsmidler		**83 790 812**	**83 773 130**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		14 793	25 295
Fordringer forsikringsoppgjør		234 135	77 637
Forskuddsfakturerte kostnader		302 139	272 958
Kundefordringer		16 500	17 839
Fordring finansieringsforetak		5 400	6 990
Sum fordringer		**572 967**	**400 718**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 621 882	2 878 075
Sum bankinnskudd og kontanter		**2 621 882**	**2 878 075**
Sum omløpsmidler		**3 194 849**	**3 278 793**
SUM EIENDELER		**86 985 660**	**87 051 923**

Balanse desember 2024 Salsiden Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		27 000	27 000
Opptjent egenkapital 01.01		12 269 180	9 940 060
Årets endringer i egenkapital		976 874	2 329 120
Sum egenkapital 31.12		**13 273 054**	**12 296 180**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	33 968 758	35 126 377
Borettsinnskudd	19, 20	38 093 000	38 093 000
Sum langsiktig gjeld		**72 061 758**	**73 219 377**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 346	104 388
Leverandørgjeld		376 610	274 982
Påløpte renter		597 147	498 309
Påløpte avdrag	20, 21	580 881	588 064
Påløpte kostnader		13 865	70 624
Sum kortsiktig gjeld		**1 650 848**	**1 536 366**
Sum gjeld		**73 712 606**	**74 755 743**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**86 985 660**	**87 051 923**

31.12.24
Salsiden Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Odd Torkildsen Styreleder	Tor Magne Olsen Styremedlem	Anne Lise Gaski Styremedlem
Kåre Charles Johansen Styremedlem	Wenche Strømme Planting Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt:
Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmiddelets kostpris og avskrives i takt med driftsmiddelet.

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 968 492	1 968 452	1 785 456	2 263 720
Parkeringsleie	45 600	39 600	39 450	43 200
Avgift strøm	365 832	350 000	354 930	333 215
Renter lån	1 401 816	1 401 835	926 724	1 384 980
Avdrag lån	1 252 272	1 252 443	1 396 584	1 180 423
Tomgangsleie	0	0	-4 230	0
Sum	**5 034 012**	**5 012 330**	**4 498 914**	**5 205 538**

Borettslaget består av 54 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	8 650	0	739	0
Sum	**8 650**	**0**	**739**	**0**

Faktuerert andelseier.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	145 288	148 000	71 700	150 000
Sum	**145 288**	**148 000**	**71 700**	**150 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.
Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	5 756	6 000	5 625	6 000
Sum	**5 756**	**6 000**	**5 625**	**6 000**

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

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	52 699	0	0	10 000
Teknisk rådgivning	418 795	0	7 500	10 000
Sum	**471 493**	**0**	**7 500**	**20 000**

Økonomisk: bistand til styret utover forretningsføreravtalen.
Teknisk: Forprosjekt rehabilitering.
Kr 127 575 prosjektledelse levert av Bonord.
Kr 35 438 konsulentbistand levert av Bonord.
Kr 255 782 bistand levert av Rambøll.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	2 254	200 000	70 823	200 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	4 000	5 535	4 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	62 552	12 000	86 676	12 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	18 699	0	0	0
Sum	**83 505**	**216 000**	**163 034**	**216 000**

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	59 990	9 000	4 919	9 000
Reparasjon og vedlikehold heis	38 203	12 000	48 807	12 000
Sum	**98 193**	**21 000**	**53 726**	**212 000**

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	168 344	175 000	164 988	175 200
Sommer- og vintervedlikehold	3 938	0	1 425	10 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	248	0	0	1 000
Annet vedlikehold	8 773	0	12 810	0
Sum	**181 302**	**175 000**	**179 223**	**186 200**

Annet vedlikehold er containerleie.

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	86 472	102 000	96 404	89 066
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	12 220	12 344	11 756	12 587
Sum	**98 692**	**114 344**	**108 160**	**101 653**

Note 10 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-156 498	0	-236 045	0
Kostnad forsikringsskade	176 498	0	256 045	0
Sum	**20 000**	**0**	**20 000**	**0**

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	177 902	179 254	169 108	201 032
Premie sikringsfond felleskostnader	30 074	8 600	9 338	8 600
Sum	**207 976**	**187 854**	**178 446**	**209 632**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	708 472	663 550	598 751	760 470
Eiendoms- og festeavgift	150 008	140 000	139 187	149 668
Sum	**858 479**	**803 550**	**737 937**	**910 138**

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	369 730	341 250	410 136	383 005
Sum	**369 730**	**341 250**	**410 136**	**383 005**

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Leie lokale og felleskostnader	6 298	0	5 998	6 487
Verktøy	0	0	565	0
Inventar	0	0	3 446	0
Driftsmateriale	21 949	4 000	0	5 000
Kontorrekvisita	9 466	9 000	10 320	9 000
Kurs, reiser, møter	3 300	0	0	3 300
Elektronisk kommunikasjon	0	0	191	0
Bank og kortgebyrer	936	2 000	902	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	18 675	0
Andre driftskostnader	5 850	2 000	919	2 000
Sum	**49 674**	**17 000**	**41 016**	**27 787**

Leie lokaler og felleskostnader er til Sameiet Salsgata 41B.

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	98 056	36 000	81 851	36 000
Annen finansinntekt	0	0	1 047 724	0
Sum	**98 056**	**36 000**	**1 129 575**	**36 000**

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 412 557	1 401 835	1 177 156	1 384 980
Sum	**1 412 557**	**1 401 835**	**1 177 156**	**1 384 980**

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	83 272 507
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	83 272 507
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	83 272 507
Anskaffelsesår :	1990
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.
Gnr. 25 / bnr 67 og 317

Note 18 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	500 623	0
Innskudd	17 682	500 623
Sum	**518 305**	**500 623**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 19 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	38 093 000	38 093 000
Sum	**38 093 000**	**38 093 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	72 642 639	73 807 441
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	83 272 507	83 272 507

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til långiver.

Rentebytteavtalen løper til 07.07.2027.

Kreditor:	**Husbanken**	**Sparebank 1 Nord-Norge**
Formål:		Rentebytteavtale
Lånenummer:	**16714378**	**49108069928**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2006	2017
Rentesats:	4.705 %	3.33 %
Betingelser:	Flytende rente	Rentebytteavtale
Beregnet innfridd:	01.01.2037	01.10.2047
Opprinnelig lånebeløp:	31 000 000	15 000 000
Lånesaldo 01.01:	20 714 441	15 000 000
Avdrag i perioden:	1 164 802	0
Lånesaldo 31.12:	**19 549 639**	**15 000 000**
Saldo 5 år frem i tid:	13 040 614	13 786 051

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16714378	2	403 353	806 706
	5	398 768	1 993 840
	1	380 667	380 667
	24	380 486	9 131 664
	16	353 877	5 662 032
	5	268 862	1 344 310
	1	230 427	230 427
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 49108069928	2	309 484	618 968
	5	305 966	1 529 830
	1	292 077	292 077
	24	291 938	7 006 512
	16	271 522	4 344 352
	5	206 292	1 031 460
	1	176 802	176 802

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 49108069928 har første avdrag 01.10.2027 med kr 130 454	2	309 484	897
	5	305 966	887
	1	292 077	847
	24	291 938	846
	16	271 522	787
	5	206 292	598
	1	176 802	513

Resultat og balanse med noter for Salsiden Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Salsiden Borettslag

Styreleder	Odd Torkildsen (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Kåre Charles Johansen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Anne Lise Gaski (sign.)	30.03.2025
Styremedlem	Wenche Strømme Planting (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Tor Magne Olsen (sign.)	28.03.2025

Salsiden Borettslag A/L

SAK 4. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET I SALSIDEN BORETTSLAG AL

Det sittende styret er:

Styreleder:	Odd O. Torkildsen.
Styremedlem:	Wenche S Planting. (nestleder)
Styremedlem:	Tor Magne Olsen, går av.
Styremedlem:	Ann Lise Gaski. Sitter til 2026.
Styremedlem:	Kaare Ch. Johnsen. Sitter til 2026
Varamedlem:	Harry Hansen.
Varamedlem:	Jonny Reite.

VALGKOMMITEENS INNSTILLING FOR VALG 29.04.2025:

1. Som styreleder - eget valg: Odd O. Torkildsen gjenvalg for ett år. ✓

2. Som styremedlemmer velges:
Wenche S. Planting gjenvalg for ett år. ✓
For to år frem til 2027: Bente Berglund. – for Tor Magne Olsen

3. Som varamedlemmer for ett år velges:
Harry Hansen.
Rolf B. Nilsen. – for Jonny Reite

Valgkomiteen har bestått av Turid B. Hansen og Edel May Stenvoll, som går av - samt Gunn T. Jakobsen, som har akseptert gjenvalg.

4. Som valgkomite for ett år velges:
Arne Henriksen – Mona Nilsen og Gunn T. Jakobsen

Salsiden Borettslag AL

SAK 4. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET I SALSIDEN BORETTSLAG

Det sittende styret er:

Styreleder: Odd O. Torkildsen.
Styremedlem: Wenche S Planting. (nestleder)
Styremedlem: Tor Magne Olsen, går av.
Styremedlem: Ann Lise Gaski. Sitter til 2026.
Styremedlem: Kaare Ch. Johnsen. Sitter til 2026
Varamedlem: Harry Hansen.
Varamedlem: Jonny Reite.

VALGKOMMITEENS INNSTILLINGER FOR VALG TIL STYRET ER:

1. Som styreleder - eget valg: Odd O. Torkildsen som godtar gjenvalg for ett år.

2. Som styremedlemmer velges:
Wenche S. Planting som godtar gjenvalg for ett år.
For to år frem til 2027: Bente Berglund.

3. Som varamedlemmer for ett år velges:
Harry Hansen
Rolf B. Nilsen

Valgkomiteen har bestått av Turid B. Hansen og Edel May Stenvoll, som går av -samt Gunn T. Jakobsen, som har akseptert gjenvalg.
4. Som valgkomite for ett år velges:
Arne Henriksen – Mona Nilsen og Gunn Jakobsen

SAK 5 FASTSETTING AV GODGJØRELSE TIL STYRET FOR VALGÅRET.
Dvs. fra mai 2024 til april 2025. (12 mnd.)

Gjeldende honorarer er:

Styreleder	kr. 60 000,-	60.000
Nestleder	kr. 40 000,-	46.000
Styremedlemmer	kr. 13 000,-	39.000
Vara representanter	kr. 4 400,-	8.800
Valgkomite pr. medlem	kr. 1000,-	3.000
		150.800

147 800

Honorarer er tatt inn i godkjent budsjett for 2025.

INNSTILLING:
Ingen i styret har krevd økning av sine honorarer. På den bakgrunn bes andelseierne å godkjenne og vedta samme godtgjørelse som i forrige periode iht. beløp foran. Utbetalinger skjer på vanlig måte for den tid representantene har hatt vervene.

Odd Torkildsen
Styreleder

Salsiden Borettslag AL

SAK 6 EL-bil ladding.
Det vises til Borettslagets Parkeringsvedtekter §11 EL-biler.
«Borettslaget skal legge til rette for montering av el-uttak som tilfredsstiller myndighetskrav til elektriske kurser og utstyr for ladning av el-bil / hybrid bil. Kostnader for el-uttak og forbruk av strøm dekkes av den enkelte bruker. Uttak skal ha forbruksmåler for elektrisk kraft».

Styret fikk undersøkt denne saken allerede i 2022 og fikk den juridisk vurdert.

A-Infrastruktur:
Styret har akseptert ett tilbud fra en av leverandørene som har gitt oss tilbud på installasjon av infrastruktur/hoved strøm tilførsel fram til ladepunkter ute på vegg mot Salsgata som skal nå fram til 27 parkeringsplasser. Infrastrukturen er en kostnad som Borettslaget må ta i sin helhet iflg. Lov og forskrifter.
Styret har valgt Gagama AS som leverandør. Pris for infrastruktur med 27 koblingsbokser, 150 meter kabel, 3 stk. hovedsikringer og kanaler/festemateriell er kr. 74 800,- Det blir 3 kabelføringer. Installasjonen kan belaste inntil 72kW. Tilbudet gjelder i 90 dager. Dvs. primo juni 2025.

B-El- bil ladere:
Kostnader med montering av lader og el-uttak på den enkelt parkeringsplass, samt El-forbruk er derimot utgifter den enkelte bileier skal betale, jfr. samme lov og forskrift. Det betinger at Borettslaget må ha et system for investering og drift.

Generalforsamlingen godkjenner kostnadene med montering av infrastruktur. Budsjett kr. 75 000,- og ber styret iverksette dette.
Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å utrede det videre arbeid med tilrettelegging og kostnader med el-bil lader. Om nødvendig kan det innkalles til eGF for å vedta styrets forslag.

Salsiden Borettslag AL

SAK 2 ÅRSMELDING FRA STYRET. (perioden mai 2024 til april 2025)

VIRKSOMHETENS ART:
Salsiden Borettslag AL Org. Nr. 956606675 er et samvirkeforetak lokalisert i Hammerfest kommune og består av 54 bo-enheter pluss fellesrom i to bygninger som er føyd sammen.

FORSIKRINGSDEKNING:
Eiendommen er fullverdiforsikret hos IF Skadeforsikring NUF gjeldende eiendommene på adressene Salsgaten 35, 39 og 41 i Hammerfest.

PERSONALE OG LIKESTILLING:
Borettslaget har ingen ansatte, som sådant har man ikke arbeidsgiveransvar slik lov og regelverk beskriver det. Vi følger lover og forskrifter som gjelder for drift av et samvirke som Salsiden Borettslag AL. Styret består av både menn og kvinner.

YTRE MILJØ OG HMS:
Vi forurenser ikke det ytre miljø. Vi bruker ikke fossilt brensel eller har ved eller oljefyring noen steder. Det er elektrisk oppvarming over alt -og vi forutsetter at EL-energi vi kjøper er fornybar. Borettslaget har utarbeidet HMS prosedyrer for virksomheten. Bomiljøet er tilfredsstillende.

ØKONOMI:
Våre verdier er bygningene, de er bokført til en verdi på 83 272 507 kroner.
Salsiden Borettslags forretningsfører er Boligbyggelaget Nord AS og revisor er Finnmark Revisjon AS. Borettslaget har forutsigbar økonomi. Likviditeten er god.

Gjelden er totalt 33 968 758,- kroner fordelt på to lån. Lånesaldo pr. 1/1-25 er:
1) Husbanken 20 714 441,- Flytende rente 4,705%
2) SpB1 NN 15 000 000,- Rentebytte avtale 3,33%. Første avdrag 07-2027.
Se ellers signert årsregnskap 2024 note 16, 17 og 21.

DRIFT OG VEDLIKEHOLD i 2024-2025:
Oppgraderinger av belysning i fellesområder begynte i 2023 og fortsatte utover i 2024. Det er skiftet til LED lys. Ellers vanlig vedlikehold hvor man har vært nøktern og holdt igjen der man kunne pga. kommende renoverings prosjekt. Ellers har styret medvirket etter 2 forsikrings-skader hos andelseiere, hvor en var omfattende og komplisert. Det er fra 2025 blitt en økning i egenandel ved forsikringsskader fra 10 til 12 000 kroner.

RENOVERINGS OG VEDLIKEHOLDSPROSJEKT 2025:
Det vises til ekstraordinær Generalforsamling 10.12. 2024 hvor andelseierne besluttet å gi styret fullmakt til å finansiere ett renovering og vedlikeholds prosjekt iht. vedtak jfr. alternativ 2, med en låneramme på 26,5 millioner kroner. Vedtaket har medført ekstra arbeid for styret utover det man normalt gjør. Bla. Større møtevirksomhet og mye dokument lesing.
Det er inngått kontrakter med Bonord AS om bygge og prosjekt ledelse samt økonomi oppfølging på prosjektet som pr. dags dato er kommet så langt at entreprenør er valgt med bakgrunn i kvalitet på tilbudet og beløpsstørrelse som er innenfor våre rammer. Start blir trolig i juni 2025 med byggetid i underkant av ett år. Det er avholdt flere informasjonsmøter med andelseierne om prosjektet -og flere vil komme i tiden fremover.

Salsiden Borettslag AL

BORETTSLAGETS STYRE:
Styret har siden forrige Generalforsamling bestått av:

Styreleder	Odd O. Torkildsen
Nestleder	Wenche S. Planting
Styremedlem	Tor Magne Olsen
Styremedlem	Kaare Ch. Johnsen
Styremedlem	Anne Lise Gaski
Varamedlem	Harry Hansen
Varamedlem	Jonny Reite

Styret har i perioden fra april 2024 til april 2025 avholdt 14 styremøter, hvor det er behandlet 26 styresaker. Oppmøte fra styremedlemmene er svært godt. Det er avholdt ett ordinært og ett ekstraordinært Generalforsamlingsmøte med sin egen saksbehandling.
Styret har også deltatt på flere møter i Bonord`s regi som er registrert i deres system. Det er i tillegg avholdt flere informasjonsmøter med andelseierne i Borettslaget.

SIKKERHET:
Kontroll av brannsentraler og brannvarslingssystem utføres årlig. Feil som avdekkes rettes slik at systemene alltid er operative og gir trygghet til beboerne. |
Vi er tilknyttet 110 alarmsentralen. Når brannalarm utløses hos oss, får også 110 sentralen alarm de ser hvor det er alarm. Ved såkalt «unødvendig utrykning» «falsk alarm» må leilighetseieren, hvor alarmen er utløst, dekke kostnaden ved eventuell utrykningen av brannbil. Det kan beløpe seg til 8 – 10 tusen kroner.

HAMMERFEST 12. April 2025

Styret i Salsiden Borettslag AL. (Signert original ligger i arkiv)

Odd Torkildsen Styreleder	Wenche S. Planting Styremedlem/Nestleder	Kaare Ch. Johnsen Styremedlem
Anne Lise Gaski Styremedlem		Tor Magne Olsen Styremedlem

ORIGINAL

❖ Salsiden Borettslag A/L ❖
Møtereferat ordinær Generalforsamling 2025

MØTETYPE: **ORDINÆR GENERALFORSAMLING.**
MØTEDATO: **Tirsdag 29. april 2025.**
Møte start kl. **17:00.**

SAK 1 Konstituering:
1.1 Registering av frammøtte:

Antall Stemmeberettigede:	39
Fremmøtte med fullmakt:	Ingen

1.2 Valg av møteleder. Styret foreslår Inger Marie Kongsbak som møteleder.
Vedtak: Inger Marie Kongsbak ble enstemmig valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører. Forslag Odd Torkildsen.
Vedtak: Odd Torkildsen ble enstemmig valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollvitne. Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder. Forslag til protokoll vitne: Therese Bang Larsen
Vedtak: Therese Bang Larsen ble enstemmig valgt til å signere protokollen.

1.5 Godkjenning av innkallingen.
Innkalling ble sendt ut 13.04.2024 med fullstendig saksliste og vedlegg.
Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.
Vedtak: Innkallingen ble enstemmig godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden. (sakslisten)
Forslag: Det er ingen bemerkninger til sakslisten – dagsorden godkjennes.
Vedtak: Dagsorden (sakslisten) ble enstemmig godkjent.

SAK 2 Godkjenning av årsberetning fra styret for 2024
Årsberetning er sendt ut sammen med møteinnkalling til andelseierne.
Beretningen er historikk fra perioden mai 2024 til april 2025.

AVSTEMMING:
Andelseierne godkjente årsberetningen fra styret.
Avstemmingen var enstemmig.

SAK 3 Godkjenning av årsregnskap 2024 for Salsiden Borettslag AL.
Årsregnskap er sendt ut sammen med møteinnkalling til andelseierne. Regnskapet viser økonomisk historikk fra driften av laget i 2024, samt vedtatt budsjett for 2025. Regnskapet er revisor godkjent. Det vises til Fullstendighets-erklæring fra Finnmark Revisjon AS.

AVSTEMMING:
Andelseierne bes om å godkjenne årsregnskapet for Salsiden Borettslag AL for 2024. Av overskudd avsettes 500 000,- kroner til vedlikehold.
Avstemmingen: 38 stemmer for godkjenning og en stemme mot.
Årsregnskapet 2024 er dermed godkjent.

SAK 4 Valg av styrerepresentanter ref. vedtektenes §11 og §14:

4.1 Styreleder: Valgkomiteens innstilling:
Som styreleder for ett år fram til 2026 innstilles: Odd O. Torkildsen.
Avstemmingen var enstemmig.

4.2 Styremedlemmer: Valgkomiteens innstilling:
Som styremedlemmer:
Wenche S. Planting for ett år fram til 2026.
Bente Berglund for to år fram til 2027.
Avstemmingen var enstemmig.

4.3 Varamedlemmer:
Som varamedlemmer for ett år - fram til 2026 innstilles:
Harry Hansen og Rolf Bjørnar Nilsen.
Avstemmingen var enstemmig.

4.4 Valgkomite:
Valgkomiteen har bestått av Gunn Jakobsen, Turid B. Hansen og Edel May Stenvoll. Til valgkomite for ett år – fram til 2025 innstilles:

Arne Henriksen – Mona Nilsen og Gunn Jakobsen.
Avstemmingen var enstemmig.

SAK 5 Godtgjørelse til styret valgåret 2023-2024. (Mai 2024 til april 2025).

Gjeldende honorarer er:

Styreleder	kr. 60 000,-
Nestleder	kr. 40 000,-
Styremedlemmer	kr. 13 000,-
Vara representanter	kr. 4 400,-
Valgkomite pr. medlem	kr. 1000,-

Honorarer er tatt inn i godkjent budsjett for 2025.

Ingen i styret har krevd økning av sine honorarer. På den bakgrunn bes andelseierne å godkjenne og vedta samme godtgjørelse som i forrige periode iht. beløp foran.

Innstilling sak 5 godtgjørelse til styret:
Andelseierne bes om å godkjenne utbetaling av foran nevnte honorarer til styre og valgkomite for valgåret 2024-2025.
Utbetalinger skjer iht. vanlig praksis og for den tid representantene har fungert i de enkelte verv.

Utbetaling ble godkjent. Avstemmingen var enstemmig.

SAK 6 EL-bil ladding.
Saksopplysninger:
Det vises til Borettslagets Parkeringsvedtekter §11. Sitat:
«Borettslaget skal legge til rette for montering av el-uttak som tilfredsstiller myndighetskrav til elektriske kurser og utstyr for ladning av el-bil / hybrid bil. Kostnader for el-uttak og forbruk av strøm dekkes av den enkelte bruker. Uttak skal ha forbruksmåler for elektrisk kraft». Sitat slutt.
Styret undersøkt denne saken allerede i 2022 og fikk den juridisk vurdert.
På den bakgrunn var det ikke tvil om at laget måtte investere i infrastruktur til ladepunkter.

Styret har akseptert tilbud fra leverandør med tilbud på installasjon av infrastruktur/hoved strøm tilførsel fram til 27 ladepunkter. Pris for infrastruktur, 27 koblingsbokser, 150 meter kabel, 3 stk. hovedsikringer og kanaler/festemateriell er kr. 74 800,- Installasjonen kan belaste inntil 72kW.

Vedtak sak 6:
Generalforsamlingen godkjenner kostnadene med montering av infrastruktur.
Kostnaden tas over driften -og ber styret iverksette dette.
Generalforsamlingen gir videre styret fullmakt til å utrede det videre arbeid med tilrettelegging og kostnader med el-bil lader.

Avstemmingen var enstemmig.

Ordinær Generalforsamlingen 2025 avsluttet kl.1803.

Hammerfest 29. April 2025.

Therese Bang Larsen
Protokollvitne

Odd Torkildsen
Referent

Inger M. Kongsbak
INGER M. KONGSBAK
MØTELEDER

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

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

Eiendomskart for eiendom 5603 - 25/317//



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

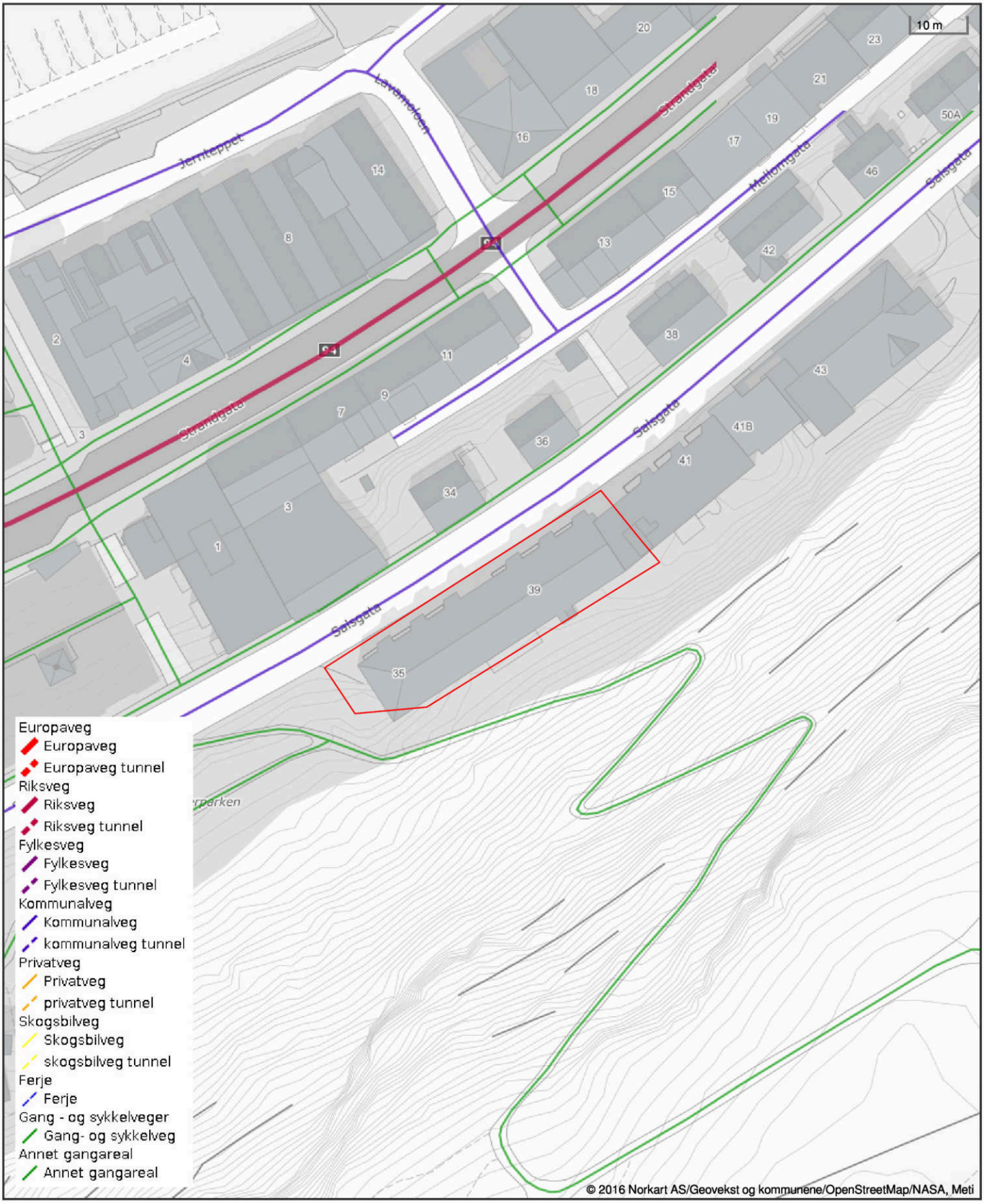
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	959,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7843077,6	**Øst**	377600,75	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7843099,03	377626,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,99	
2	7843069,45	377574,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	59,87	
3	7843060,77	377580,08	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,12	
4	7843061,32	377593,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,03	
5	7843085,27	377636,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,93	
6	7843089,33	377633,97	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,01	

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 25/317//



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.

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	317	Festenr.		Seksjonsnr.	

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 under bakken
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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** 960 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_ **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 960 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140005

Navn	Rv94 Jansvannet - Fuglenes
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/398/Planbestemmelser%20Rv.%2094%20Jansvannet%20-%20Fuglenes.pdf
Delarealer	**Delareal** 37 m^2 **RPHensynsonenavn** H190_1 **RPSikring** Andre sikringssoner
Id	20170002
Navn	Hammerfest Sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/565/Planbestemmelser%20Hammerfest%20Sentrum.pdf
Delarealer	**Delareal** 89 m^2 **RPHensynsonenavn** H310_1 **Faresone** Ras- og skredfare
	Delareal 960 m^2 **RPHensynsonenavn** H570_1 **Sone med angitte særlige hensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 960 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-blokkbebyggelse **Feltnavn** BBB3

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20140005
Navn	Rv94 Jansvannet - Fuglenes
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.11.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/398/Planbestemmelser%20Rv.%2094%20Jansvannet%20-%20Fuglenes.pdf
Delarealer	**Delareal** 37 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** o_P3

Kulturminnerapport

Eiendom	5603 25/317		
		Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

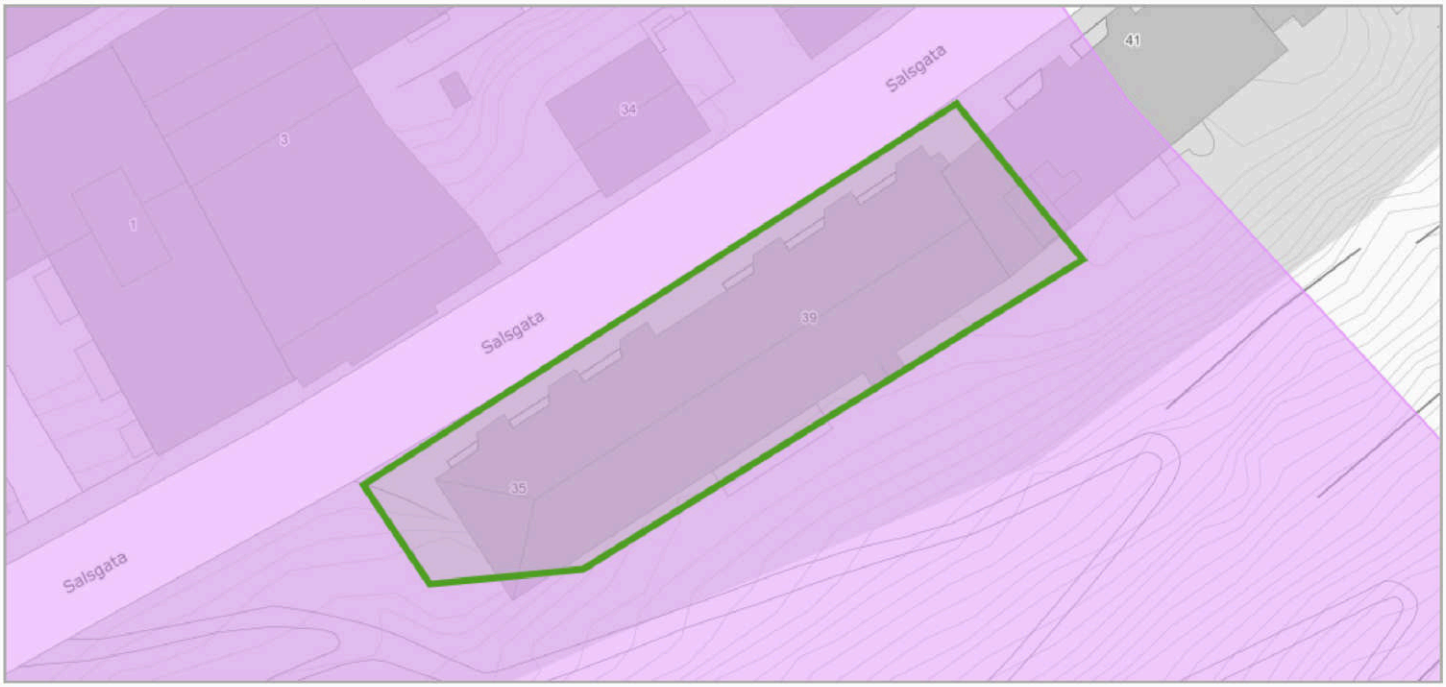
- Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	11.03.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Hammerfest Sentrum BSR	-	M-KULA

Hammerfest kommune

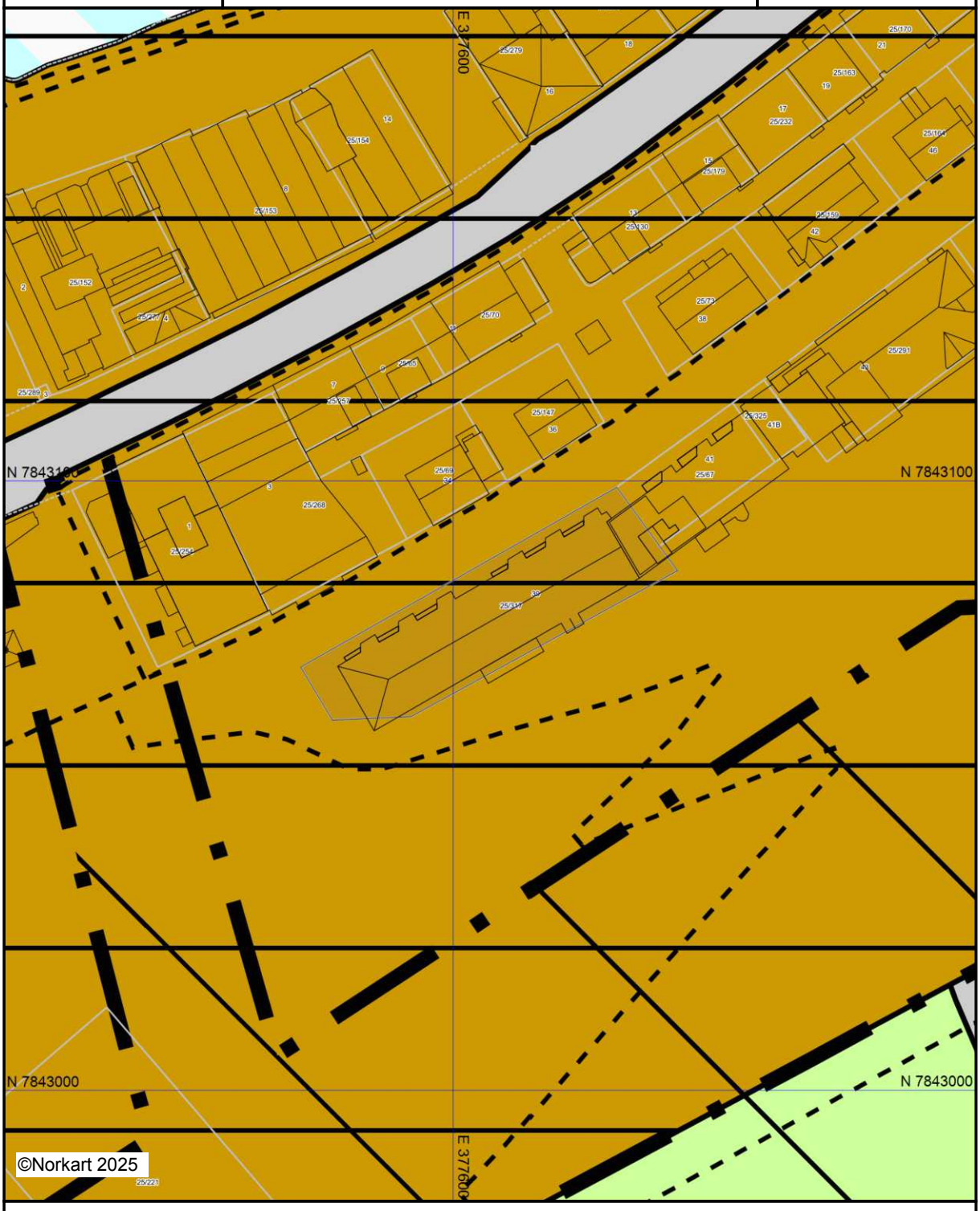
Kommuneplankart

Eiendom: 25/317

Målestokk: 1:1000

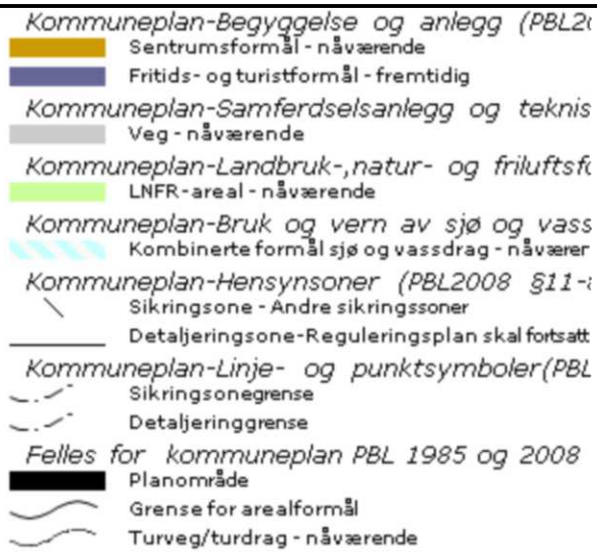
N

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

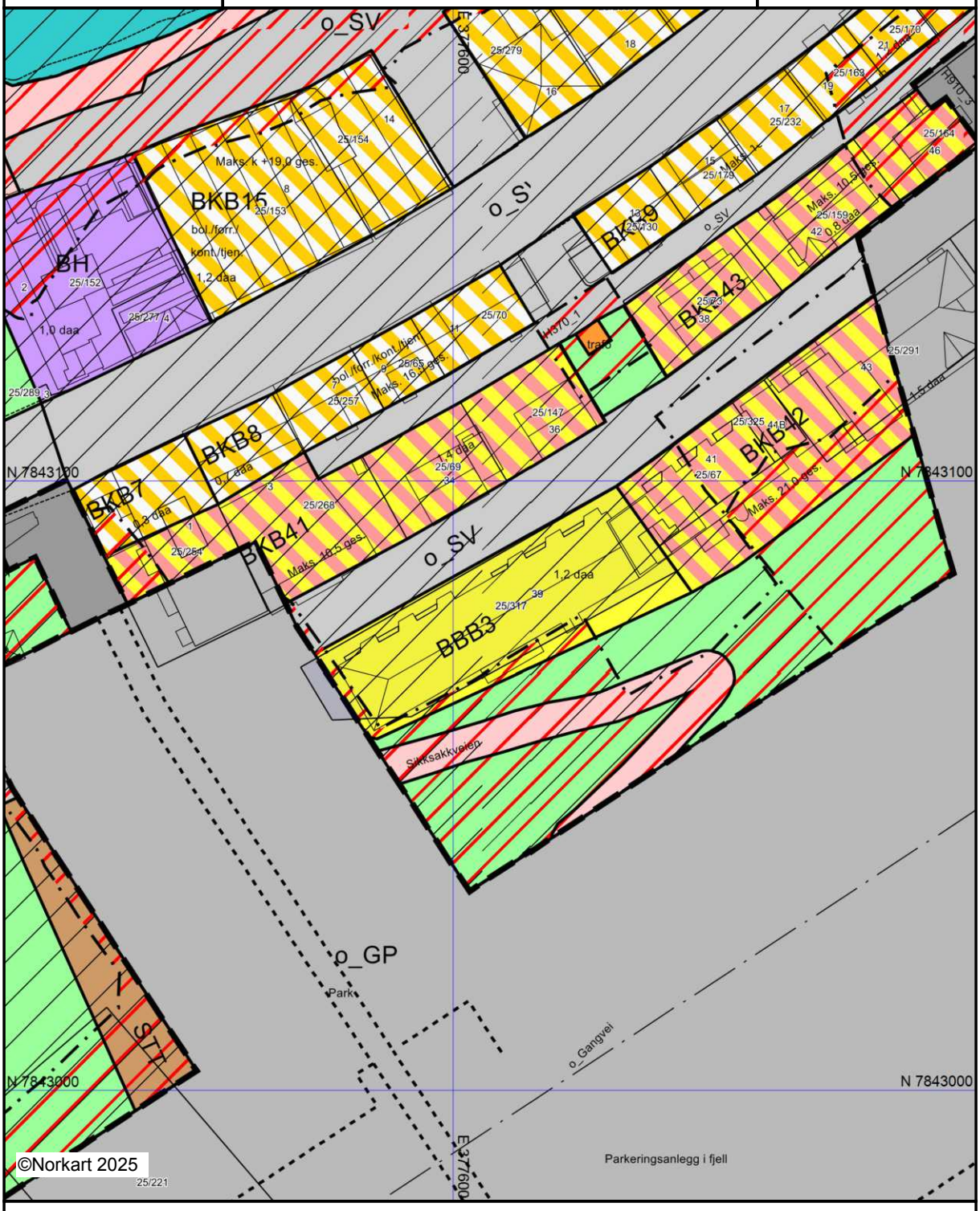
Reguleringsplankart

Eiendom: 25/317

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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Hotell
- Energianlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Torg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Trase for staubane
- Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Havneområde i sjø
- Småbåthavn

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Detaljeringgrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Tunnel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

HAMMERFEST KOMMUNE

Bestemmelser og retningslinjer

Planens navn:	**Områderegulering for Hammerfest sentrum**
Planens ID:	2004-20170002
Dato for siste revisjon:	20.05.19
Dato for vedtak i kommunestyret:	13.06.19



eksempelvis i sokkel (der dette er aktuelt), som generasjonsbolig eller lignende.	*anlegg som eksempelvis uthus, garasjer, hage og ulike typer fellesarealer (herunder uteoppholdsarealer, felles parkering mm).*
3.5.2 Byggegrense mot offentlig veg a) Avstand fra senterlinje kommunal veg til bolig/garasje skal være min. 7 m. b) Byggegrenser kan likevel avpasses slik at de harmonerer med etablerte byggelinjer i området, der dette er hensiktsmessig.	***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.*
3.5.3 Utnyttelsesgrad a) Maks. tillatt BYA er 40 %.	
3.5.4 Byggehøyde a) Det tillates gesimshøyde inntil 8 m og mønehøyde inntil 9 m. b) Høyder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.	
3.5.5 Takform a) Bygningene skal ha saltak mellom 35 og 45 grader. Takform, takvinkel og taktekkingsmateriale skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. b) Nedskjæring i saltakflater tillates ikke. c) Det tillates etablert opplett på inntil 30% av den totale takflaten med inntil samme høyde som mønet. Opplettet skal ha markert skråtak og plasseres harmonisk i takflaten slik at gesims og takets hovedform beholdes.	

3.6 Boligformål blokkbebyggelse (BBB1-3)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.6.1 Generelt a) I disse områder tillates etablert blokkbebyggelse (leilighetsbygg i minimum 3 et.). b) Det skal sikres bred variasjon i leilighetstype og -størrelse i hvert prosjekt.	***Utbyggingsstatus*** *BBB1 er et fremtidig boligområde, mens BBB2 og BBB3 er eksisterende boligområder.* ***Terrasserte blokker*** *Bebyggelsen anbefales utformet som terrasserte blokker. Prinsippsnittet under viser hvordan blokken bør ligge i terrenget:*
3.6.2 BBB1 a) Maks. tillatt BYA er 70 %. b) Terrengutslag skal ligge innenfor formålsgrensen for bolig. c) Bebyggelsen skal deles opp i flere	

volumer. d) Farge/fargenyanse på fasade mot byen skal endres minst hver 30. m målt i lengderetning. e) Parkeringsbehovet etter gjeldende krav skal dekkes på egen tomt. Det tillates ikke frikjøp fra parkeringskravene. Minst 70 % av p-plassene skal være i kjeller. f) Det skal vurderes om eksisterende skredsikring er tilstrekkelig ift. områdets bruk. g) Lekeplass o_BLK2 skal være ferdigstilt før boligene innenfor BBB1 kan tas i bruk.	 ***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.6 i planbeskrivelsen.* ***Hensyn til NB!-området*** *Den nye bebyggelsen må deles opp for at den ikke skal virke for dominerende ift. eksisterende bebyggelse i NB!-området.* ***Vegetasjon*** *Bestemmelsen 3.1.12 b) vedr. bevaring av vegetasjon vurderes som særlig relevant for området.*

3.7 Forretning (BF)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Det tillates å etablere en glassgård, ev. en gangbru, mellom Sjøgata 6 og Sjøgata 8 forutsatt at varelevering, renovasjon og utrykningskjøretøy i området er ivaretatt. b) Området tillates brukt til forretning.	

3.8 Fjernvarmeanlegg (BFA)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
a) Område regulert til BFA skal benyttes til fjernvarmesentral med tilhørende parkering. b) Maks. tillatt BYA er 45 %. c) Tak på fjernvarmesentralen skal utformes som saltak, hvor høyest tillatte mønehøyde ikke skal overstige kote +12.5. d) Det tillates bygd skorstein hvor høyest tillatte høyde ikke skal overstige kote +25.5.	

3.13 Bolig/tjenesteyting (BKB 30-48)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.13.1 Felles for BKB 30-48 a) Områdene tillates brukt til bolig og/eller offentlig/privat tjenesteyting. Kontorformål er også tillatt. b) BKB34 tillates i tillegg til formålene i bokstav a) brukt til hotell/bevertning. c) Fasadene mot gatene skal bidra til et hyggelig bymiljø og skal ikke preges av garasjeporter og lignende.	
3.13.2 BKB 30 a) For utforming av bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for BBB1 – pkt.3.6.2 a) - f) med tilhørende retningslinjer. b) Hvis området utnyttes til andre/flere funksjoner enn bolig, kan bestemmelsen 3.6.2 a) fravikes for å tilpasse bygningsmassen til ønsket funksjon.	***Tiltenkt bruk*** *I tillegg til ordinære boliger er området godt egnet for etablering av barnehage, boliger til eldre og/eller institusjon (eksempelvis sykehjem).* ***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.6 i planbeskrivelsen.*
3.13.3 BKB 31 a) Området skal inngå i en detaljregulering før det kan tillates etablering av bebyggelse og andre større tiltak.	***Vurderinger i planprosessen*** *For vurderinger i planprosessen se pkt.4.5.1 i planbeskrivelsen. Det anbefales at disse legges til grunn for detaljregulering.* ***Føringer for detaljregulering*** • *Felles plankrav, se pkt.8.3.2* • *Avklare om det skal etableres cruisebåtkai på området* • *Avklare om snødeponiet o_BAS4 skal beholdes eller flyttes. Tilpasse utfylling/arealbruk hvis deponiet beholdes.* • *Tilrettelegge for helårs gangforbindelse mellom Batteriet og Dungan. Ingen bilforbindelse.* • *Vurdere støy fra havnevirksomhet* • *Vurdere siktlinjer mot sjøen*
3.13.4 BKB 38	***Tiltenkt bruk*** *Området bør vurderes brukt til barnehage og/eller boliger for spesielle grupper. Se pkt. 4.9.2-4.9.3 i planbeskrivelsen.* ***Bruk i overgangsperiode*** *Inntil permanent bruk av området er avklart kan området brukes til parkering.*

7. Hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner

Bestemmelser	*Retningslinjer*
7.1.1 Ras- og skredfare (H310_1-2) a) Sonen omfatter områder som er/kan være utsatt for snøskred, steinsprang, sørpeskred og jordskred. b) H310_1 viser kartlagt skredfare med største nominelle årlige sannsynlighet 1/1000. Her må tilstrekkelig sikkerhet mot fare dokumenteres ved ev. sikringstiltak. c) H301-2 baserer seg på NVEs aktsomhetskart. Her må reell skredfare vurderes nærmere og tilstrekkelig sikkerhet mot fare dokumenteres. Ved behov skal det gjennomføres sikringstiltak.	***Sikkerhetsklasser*** *Skredfare i mesteparten av sentrum er kartlagt til og med sikkerhetsklasse S2 (1/1000). Ved etablering av bygg med sikkerhetsklasse S3 må det gjøres en ny kartlegging med største nominelle årlige sannsynlighet 1/5000.* *For saksbehandling i områder utsatt for ras- og skredfare henvises det til kravene i TEK 17, kap.7.*
7.1.2 Flomfare (H320 _1-2) a) Sonen omfatter områder som er/kan være utsatt for flom. b) H320_1 innebærer fare for stormflo og omfatter områder på land som ligger på kote +3,0 eller lavere. c) H320_2 viser NVEs aktsomhetssone for flom knyttet til Storelva. Fare for flom innenfor hensynssonen må vurderes før tillatelse til tiltak kan gis.	***Krav til minimumshøyde*** *For krav til minstehøyder som følge av fare for stormflo se bestemmelse 2.4.* *For saksbehandling i områder utsatt for flom henvises det til kravene i TEK 17, kap.7.*
7.1.3 H370 - Høyspenningsanlegg a) Hensynssonen for høyspenningsanlegg representerer faresone rundt eksisterende trafoer. b) Det skal ikke etableres andre bygg innenfor hensynssonen.	

7.2 Bevaring av kulturmiljø (H570)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
	7.2.1 Formålet med hensynssonen *a) Sonen omfatter områder som inngår i riksantikvarens NB!-register. Registeret definerer utvalgte historiske byområder hvor det må vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling.* *b) I sin vurdering av Hammerfest trekker*

	Riksantikvaren frem følgende momenter: • *Gjenreisningsarkitektur* • *Samspill mellom byen og naturen* • *Eldre bystruktur (byplan)*
	7.2.2 Vurdering og saksbehandling av nye tiltak *a) Historiske og bygningsmessige kvaliteter som kjennetegner bymiljøet, som byggeskikk, volum, utforming, materialvalg og farger, skal så vidt mulig videreføres ved nye tiltak.* *b) Det er ikke ønskelig med sterke kontraster mellom ny og eksisterende bebyggelse i de enhetlige bymiljøene.* c) *Innenfor NB! områder skal forslag til reguleringsplaner og dispensasjonssøknader oversendes fylkeskommunale kulturmyndigheter til uttalelse før behandling i kommunen.*

7.3 Gjennomføringssone – felles plankrav (H810_1-2)

Bestemmelser	*Retningslinjer*
7.3.1 H810-1 a) Sonen inneholder fremtidig utbyggingsområde BKB22 og følgende eksisterende områder på nedsiden av RV94: 1) pumpestasjon o_BVA 2) 2 boligområder BKS 3) snødeponi o_BAS1 4) grønnstruktur o_GF 5) vegareal b) Hensikten med felles plankrav er å gi fleksibilitet ved planlegging av BKB22 og sikre godt samspill mellom ny og eksisterende bebyggelse.	
7.3.2 H810-2 a) Sonen inneholder fremtidig utbyggingsområde BKB31 og snødeponi o_BAS4. b) Hensikten med felles plankrav er å avklare om snødeponiet skal beholdes eller flyttes og tilpasse arealbruk ift. dette.	

enova

Energiattest



Adresse	
Salsgata 41, 9600 HAMMERFEST	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256308**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23928507**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **67**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
127,83 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
169,33 kWh/m²	**10 329 kWh**

Salsgata 39

Nabolaget Hammerfest sentrum - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 292 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	4 min 2.5 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	4 min 2.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Ole Olsens plass Linje 30, 31, 32, 33, 34, 258	2 min 0.1 km
Hammerfest lufthavn	6 min
Alta lufthavn	1 t 51 min

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	7 min 0.6 km
Tyven barnehage (1-5 år) 55 barn	20 min 1.6 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Strandgata Hammerfest	3 min
Bunnpris Nissensenteret	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	4 min
Apotek 1 Hammerfest	3 min
Hammerfest Vinmonopol	4 min

SPORT

Breilia skole	14 min
Hammerfest stadion	14 min
Gym1 Hammerfest	6 min
Feel24 Hammerfest	2 min

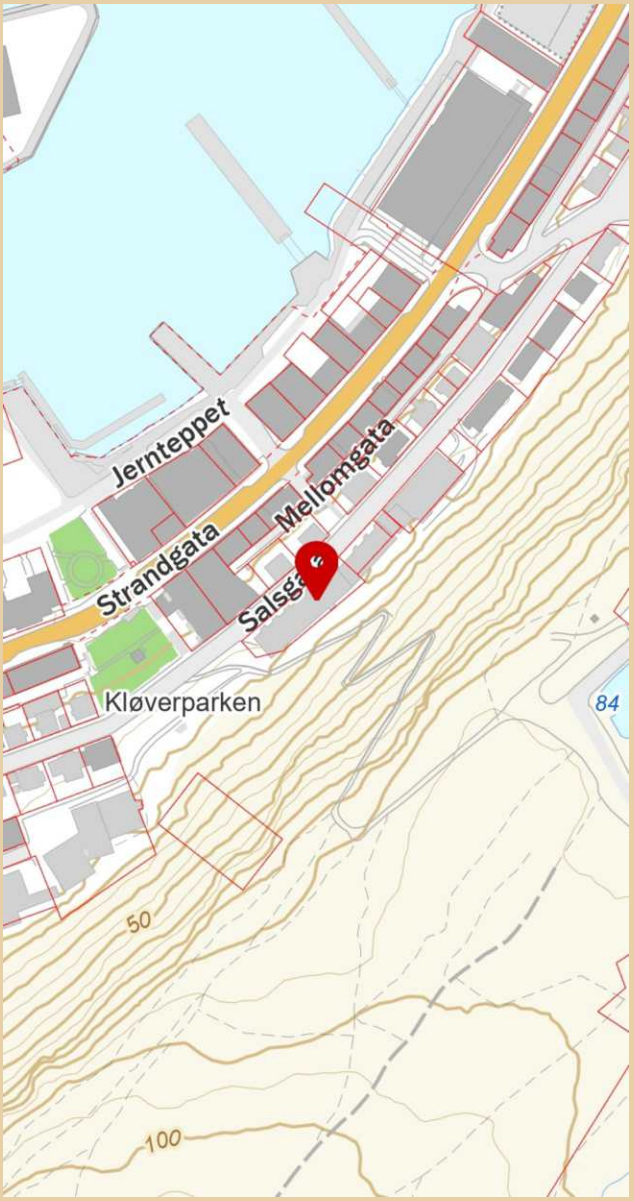
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Salsgata 41-202, 9600 Hammerfest
Gnr. 25, Bnr. 317, andelsnr. 201 i Salsiden Borettslag, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Hammerfest

Saksbehandler: Kristine Knudsen

Telefon / Mobil: 97 47 01 79 / 974 70 179

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.
