PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

FREIDIGVEIEN 10A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Vedtekter

Årsmelding for 2024

Protokoll generalforsamling 2025

Opplysninger fra forretningsfører

Eiendomskart

Planopplysninger

Energikarakter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

FREIDIGVEIEN 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 14.05.2026

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

Freidigveien 10 A, 9603 HAMMERFEST

Borettslag rekkehus på festetomt, bygget i 1972

GNR 24 BNR 436 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS SALHEIM

Verdivurdert til

2 550 000

160 332	2 710 332	24 196
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	- m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	5 697
Formue	36 796
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blinken 53				27.02.2026	2 690 000	**2 850 000**	147 838	2 997 838	**24 776**
	121 m²	1972	5 657 m²	2 sov						
2	Freidigveien 6 B				17.12.2025	2 450 000	**2 400 000**	164 852	2 564 852	**24 662**
	104 m²	1972	5 700 m²	2 sov						
3	Høyden 26 C				13.02.2026	2 850 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**26 699**
	103 m²	1973	1 603 m²	3 sov						
4	Freidigveien 8 B				17.04.2026	2 690 000	**2 740 000**	169 125	2 909 125	**25 297**
	115 m²	1972	5 700 m²	2 sov						
5	Freidigveien 6 D				20.02.2025	2 590 000	**2 500 000**	173 267	2 673 267	**23 657**
	113 m²	1972	- m²	3 sov						
6	Freidigveien 10 C				21.08.2024	2 790 000	**3 100 000**	177 295	3 277 295	**29 003**
	113 m²	1972	- m²	3 sov						

Praktisk og lys andelsleilighet på hjørnet av rekka, beliggende i et svært barnevennlig område. Boligen holder en jevn god standard hvor noe modernisering må påregnes, men kan blant annet by på 3 soverom, en luftig stuedel, kjøkken fra 2021, bad og vaskerom med ekstra WC, terrase og balkong, og rikelig med lagringsplass i bod inne og ute.

Estimert prisintervall i dagens marked er kr. 2 450 000,- til kr. 2 650 000,- (ekskl. fellesgjeld).

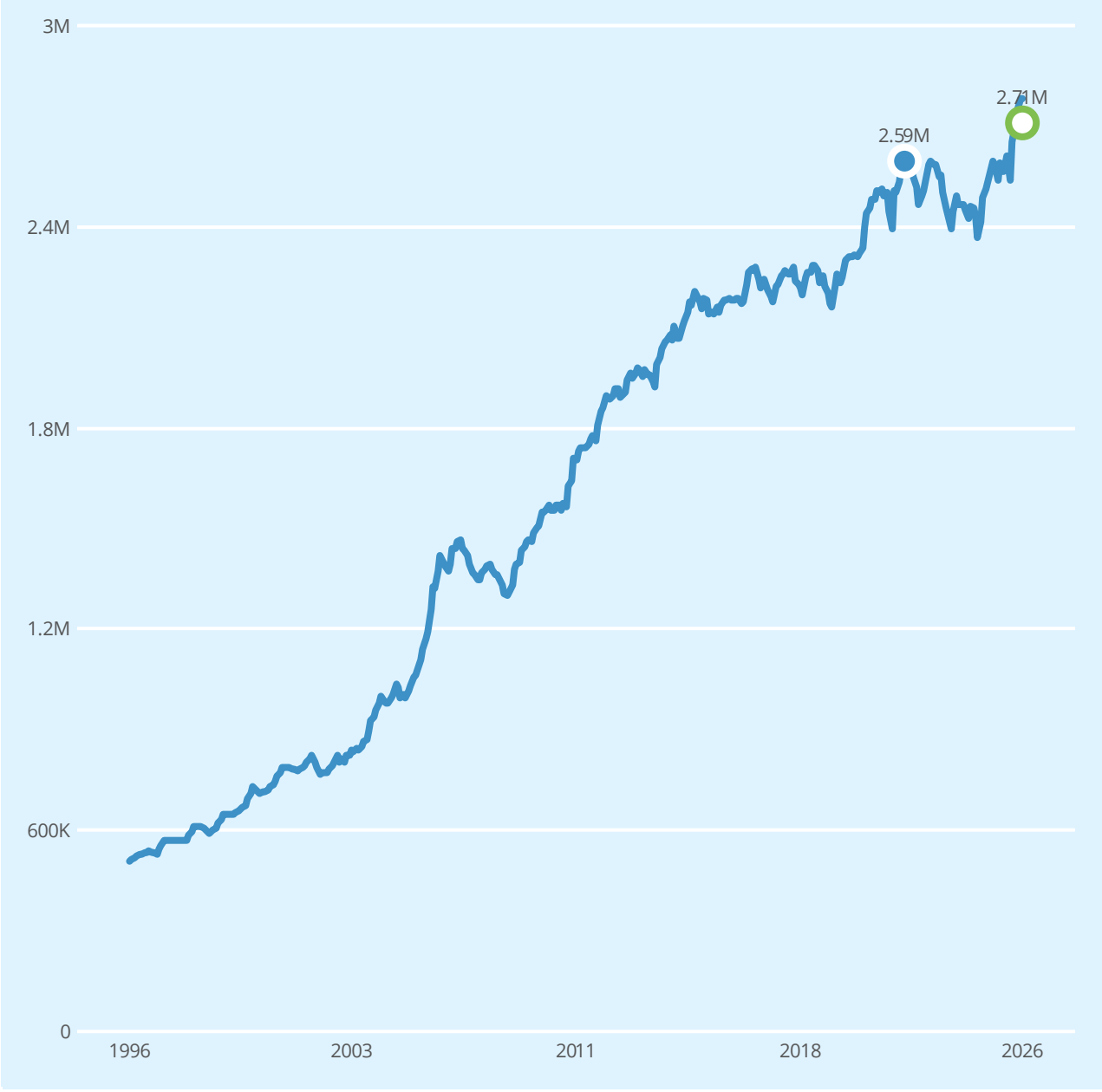
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.07.2022	05.05.2022	06.07.2022	-	2 400 000	194 659	2 594 659	
08.11.2018		08.11.2018	-	2 350 000	-	2 350 000	1
18.01.1997	18.01.1997		-	480 000	0	480 000	1

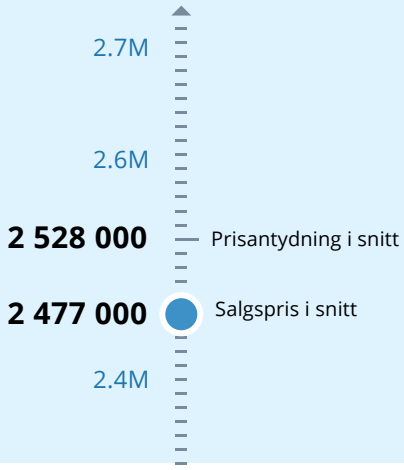
1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 9603 HAMMERFEST nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 9603 HAMMERFEST siste 6 mnd

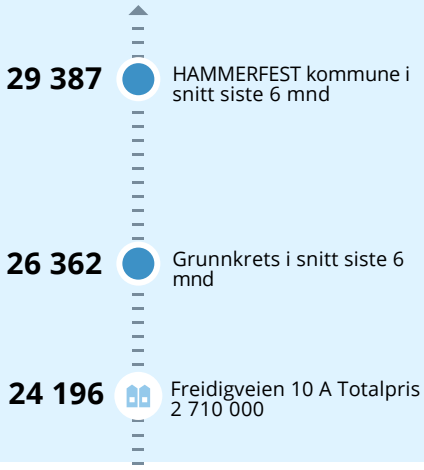
11
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
112
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124260021

Selger 1 navn
Kristine Småvik

Gateadresse
Freidigveien 10A

Poststed	Postnr
HAMMERFEST	9603

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260021

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260021

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmepumpe er søkt inn til borettslaget og godkjent

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260021

Tilleggskommentar

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: 124260021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Småvik	e6c02389f10125f0e701a1be1ad2f0f17b2031af	10.04.2026 09:21:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 124260021

- 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

Freidigveien 10 A, 9603 HAMMERFEST

HAMMERFEST kommune

gnr. 24, bnr. 436

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22584-1010 **PropCloud ref nr:** ZH4927

Autorisert foretak: TAT BYGGRENOVERING AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tomm Hansen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAT Byggrenovering AS

Rapportansvarlig



Tomm Hansen
Uavhengig Takstingeniør
Tomm.hansen@ma-bu.no
905 34 353

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.
Boligen framstår med normal elde. Normal elde og bruk er en tilstand i seg selv, men beskrives ikke.
Det ble registrert og avdekket noe behov for bygningsmessige strakstiltak, utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Yttertak tekket med papptekking.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Pultaksform med renner og nedløp i stål
Utvendig kledning stående trepanel/tømmermannspanel
Yttertaket er oppført som følger: Pulttaksform med gesims og ensidig fall mot utvendig taknedløp.
Konstruksjonen er en plassbygd, lukket trekonstruksjon.
Isolasjonsgrad er ikke kjent.

Konstruksjonen er lukket og innsyn derfor ikke mulig.
Konstruksjonsmåte og alder betinger/
fastsetter tilstandsgraden.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, 2 malte balkongdører i tre og enkel Bod dør i tre.
2 stk. veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk i
furu malt utførelse. I tillegg terrasse på marknivå ved inngangsparti oppført i impregnerte
materialer.
Utvendig trapp oppført i impregnerte
materialer samt innebygd innheng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har malte plater og malt panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Pipe i Leca eller annet lettbetongprodukt og med helbeslag over tak.
Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod Målt fukt i svill uten utslag. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. fra dør og ytterkant dusjkabinett.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod mot våtsone dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
OSO varmtvannstank med et volum på ca. 200 liter.
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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det foreligger ikke opplysninger om grunnforholdene. Rekkehuset er oppført med krypkjeller under innredet areal. Krypkjelleren er ventilert med ventiler i grunnmuren og har fuktsperresjikt mot grunnen. Utvendig inspeksjonsluke er etablert.
Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.
Grunnmur oppført i betong/betonghulstein, samt underetasje med utforet konstruksjon mot grunnmur. Isolasjonsgrad er ikke kjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

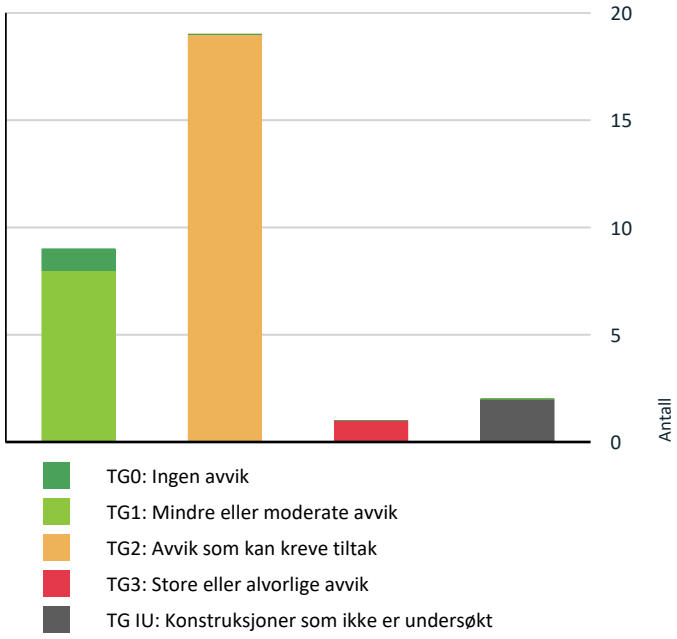
Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

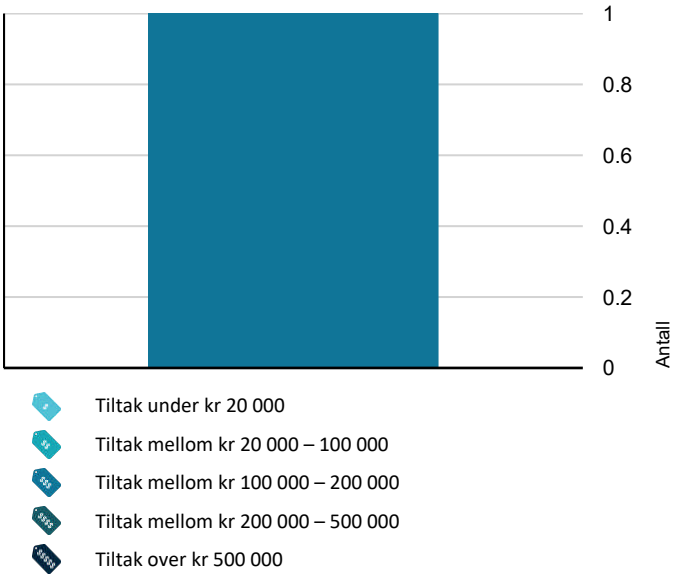
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

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

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak tekket med papptekking.

Vurdering av avvik:

• Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Det er ikke framvist noe dokumentasjon på taktekking.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Pultaksform med renner og nedløp i stål

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold. Utskifting må påregnes innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være vanninntrenging og skader på fasade og konstruksjon.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning stående trepanel/tømmermannspanel

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

Musesperre bør etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr får tilgang til boligen. Manglende musesperre øker risikoen for inntrengning av mus og andre skadedyr, noe som kan føre til skader på bygningen og redusert bokomfort.



Mangler musebånd.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er oppført som følger: Pulttaksform med gesims og ensidig fall mot utvendig taknedløp.
Konstruksjonen er en plassbygd, lukket trekonstruksjon. Isolasjonsgrad er ikke kjent.

Konstruksjonen er lukket og innsyn derfor ikke mulig. Konstruksjonsmåte og alder betinger/
fastsetter tilstandsgraden.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vinduet i stuen klemmer ved åpning og lukking.
Panelbord er montert mot vannbrett utvendig.
Noen foringer har skader og missfarging.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduet i stuen bør justeres for å sikre normal funksjon ved åpning og lukking, for å unngå ytterligere slitasje og mulig skade på karm eller beslag.

Det anbefales å etablere luftespalte mellom panelbord og vannbrett utvendig for å hindre oppsug av fukt i treverket, noe som kan føre til råteskader over tid.

Skadede og misfargede foringer bør utbedres for å opprettholde estetikk og forhindre videre forringelse av materialene.

Tilstandsrapport



Skader på vindusforing.



Omramningsbord ligger mot vannbrett.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, 2 malte balkongdører i tre og enkel Bod dør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er avvik:

Det er registrert svarte prikker i karmen på ytterdøren.
Balkongdøren i underetasjen kniper i lukkemekanismen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Ytterdøren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til de svarte prikkene i karmen, da dette kan indikere fuktskader eller begynnende råte, noe som kan føre til redusert levetid og funksjon.

Balkongdøren i underetasjen bør justeres eller repareres slik at lukkemekanismen fungerer tilfredsstillende, for å unngå ytterligere slitasje og sikre god tetthet mot trekk og fukt.



Svarte prikker på dørkarm

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2 stk. veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer, samt rekkverk i furu malt utførelse. I tillegg terrasse på marknivå ved inngangsparti oppført i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vesentlig manglende vedlikehold og generell bruksslitasje.
Det er registrert noe råteskader på kledning og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av slitasje på verandaer og terrasse for å hindre videre forringelse av konstruksjonene. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og svekket sikkerhet.



Balkong manglende vedlikehold.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer samt innebygd innheng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendig trapp med generell bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold på utvendig trapp for å forlenge levetiden og redusere risiko for ytterligere slitasje eller skader som kan påvirke sikkerheten.



Utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og Strie. Innvendige tak har malte plater og malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Overflater med påviste skader bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse, redusert levetid og økt risiko for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Konsekvensen ved å ikke utbedre forholdet er at det kan påvirke innredningsmuligheter, plassering av møbler og eventuelt gi redusert komfort. Skjevheter kan også indikere setningsskader eller andre underliggende problemer, og forholdet bør følges opp for å unngå større skader eller følgeskader.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i Leca eller annet lettbetongprodukt og med helbeslag over tak.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod Målt fukt i svill uten utslag. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg på bod.

TG 1 Krypkjeller

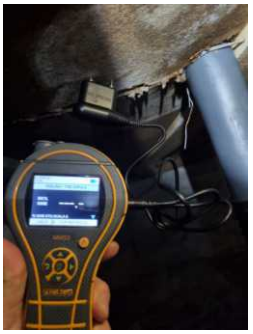
Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport



Krypkjeller.



Fuktmåling krypkjrller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert løst belegg og blærer i belegget på trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Løst belegg og blærer i belegget på trappen bør utbedres for å sikre god brukssikkerhet og forhindre videre slitasje eller skade på trappen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for snuble- og fallulykker, samt forringelse av trappens levetid.



Blære i belegg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke utført fagmessig listing rundt dørene.
Noen dører har ujevnheter ved innsettingen.
Det er registrert bruksslitasje og støtskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres fagmessig listing rundt dørene, og ujevnheter ved innsettingen bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetisk uttrykk.

Manglende utbedring kan føre til redusert levetid, dårligere tetting og et mindre pent resultat.

Tilstandsrapport



Skader dør.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er over dobbelt så gammelt som forventet levetid for våtrom, og tilstandsgraden er derfor satt ut fra alder alene, basert på antatt byggeår.
Belegg løst ved dør.
Ingen fuge / tetting underkant plate å belegg.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er høy risiko for skjulte fuktskader, og utførelsen samsvarer ikke med dagens krav til tettesjikt.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Belegg løst ved dør.



Mangler fuge mellom plate og belegg.

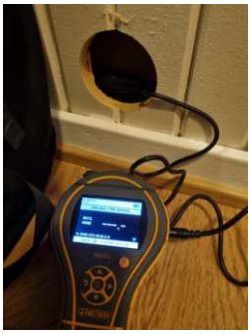
UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang mot vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktålig i vegg, ingen fukt målt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut, og fliser med bom bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes.

Slike skader kan indikere bakenforliggende fuktskader eller risiko for at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader på bygningsdelen over tid.



Sprik i fuge bad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. fra dør og ytterkant dusjkabinett.

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 etableres tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre tilfredsstillende avrenning.
Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet 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.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• 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 er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å undersøke membranens tilstand nærmere for å avklare utførelseskvalitet og funksjon.
Begrenset inspeksjonsmulighet og ukjent membran medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Sluk under kabinett

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

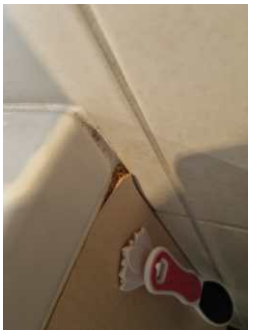
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelt følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Svelling på innredning.



Skade på innredning.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på grunn av høy luftfuktighet over tid.



Mekanisk avtrekk

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod mot våtsone dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktmåling bad

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn.



Liten skade på dør innvendig oppvaskmaskin

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er bak varmtvannsbereder, funksjonstest var ikke mulig da denne ikke var tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

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

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det må påregnes behov for utskifting eller større vedlikehold på sikt.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO varmtvannstank med et volum på ca. 200 liter.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er registrert irr på rørkoblingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannstanker kan få plutselige skader og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og driftsstans.

Irr på rørkoblingen bør utbedres for å hindre lekkasje og videre korrosjon, som kan medføre vannskader og redusert levetid på anlegget.

Tilstandsrapport



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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.

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

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

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

Tilstandsrapport

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

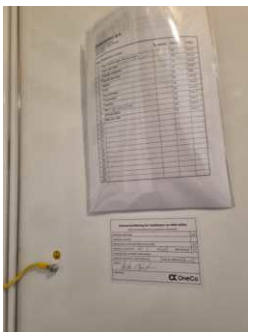
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elde åpent fordelingsnett i leiligheten. Ytterligere kontroll anbefales.

Generell kommentar

Anbefaler generelt en gjennomgang av det elektriske anlegget med en autorisert elektriker da takstmann ikke har fagkunnskap på området.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om grunnforholdene. Rekkehuset er oppført med krypkjeller under innredet areal. Krypkjelleren er ventilert med ventiler i grunnmuren og har fuktsperresjikt mot grunnen. Utvendig inspeksjonsluke er etablert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det var på befaringsdagen ingen observasjoner på om det var drenering.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å få undersøkt dreneringen nærmere, utført av fagperson, for å avklare dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i betong/betonghulstein, samt underetasje med utforet konstruksjon mot grunnmur. Isolasjonsgrad er ikke kjent.

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

Tilstandsrapport

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper, og åpninger i eksisterende rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet.

Manglende eller utilstrekkelig rekkverk og håndløper medfører økt risiko for fallulykker og personskader.



Spilebredde 12,5 cm

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

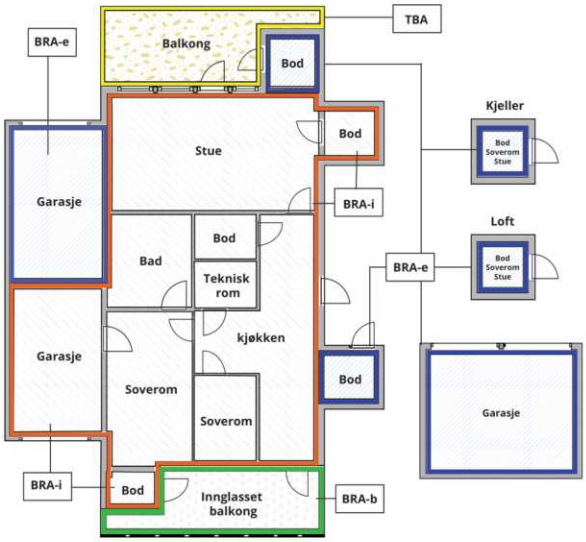
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	56			56	10
Underetasje	56			56	9
SUM	**112**				**19**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Vindfang, utebod, kjøkken, stue m/trapp, soverom		
Underetasje	Gang, vaskerom, bad, soverom 2, soverom 3, hall m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
17.4.2026	Tom Andre Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	436		0	5699.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Freidigveien 10 A

Hjemmelshaver
Freidigveien Borettslag, Hammerfest Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FREIDIGVEIEN BORETTSLAG	952704222			Småvik Kristine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i bydelen Baksalen i Hammerfest kommune, ca. 2 km fra bysentrum. Baksalen er et område etablert med rekkehus og eneboliger. I nærheten har man både barneskole, barnehage, friluftsområder og dagligvarebutikk. Øvrig i bydelen er Hammerfest stadion med fotball- og friidrettsbane.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Spar som ligger ca. 150 m unna. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er ca. 280 m unna. Eiendommen har nærhet til Baksalen barneskole med SFO og Tyven barnehage som ligger like vest for eiendommen. Enkel adkomst via buss til Breilia ungdomsskole og Hammerfest vgs.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning vai privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Gjeldende plan for eiendommen er Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, plan-id: 20130002.
Ikrafttredelsesdato: 19.06.2014.

Om tomten

Eiendommen er hovedsakelig naturtomt, samt avrettet singel og opparbeidet terrasse på bakkenivå ved inngangsparti. Parkering på eiendommen

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt. Grunnbok er ikke lagt fram ved befaring. Det tas forbehold om at grunnboken ikke inneholder servitutt som kan ha betydning for
eiendommen prissetting.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

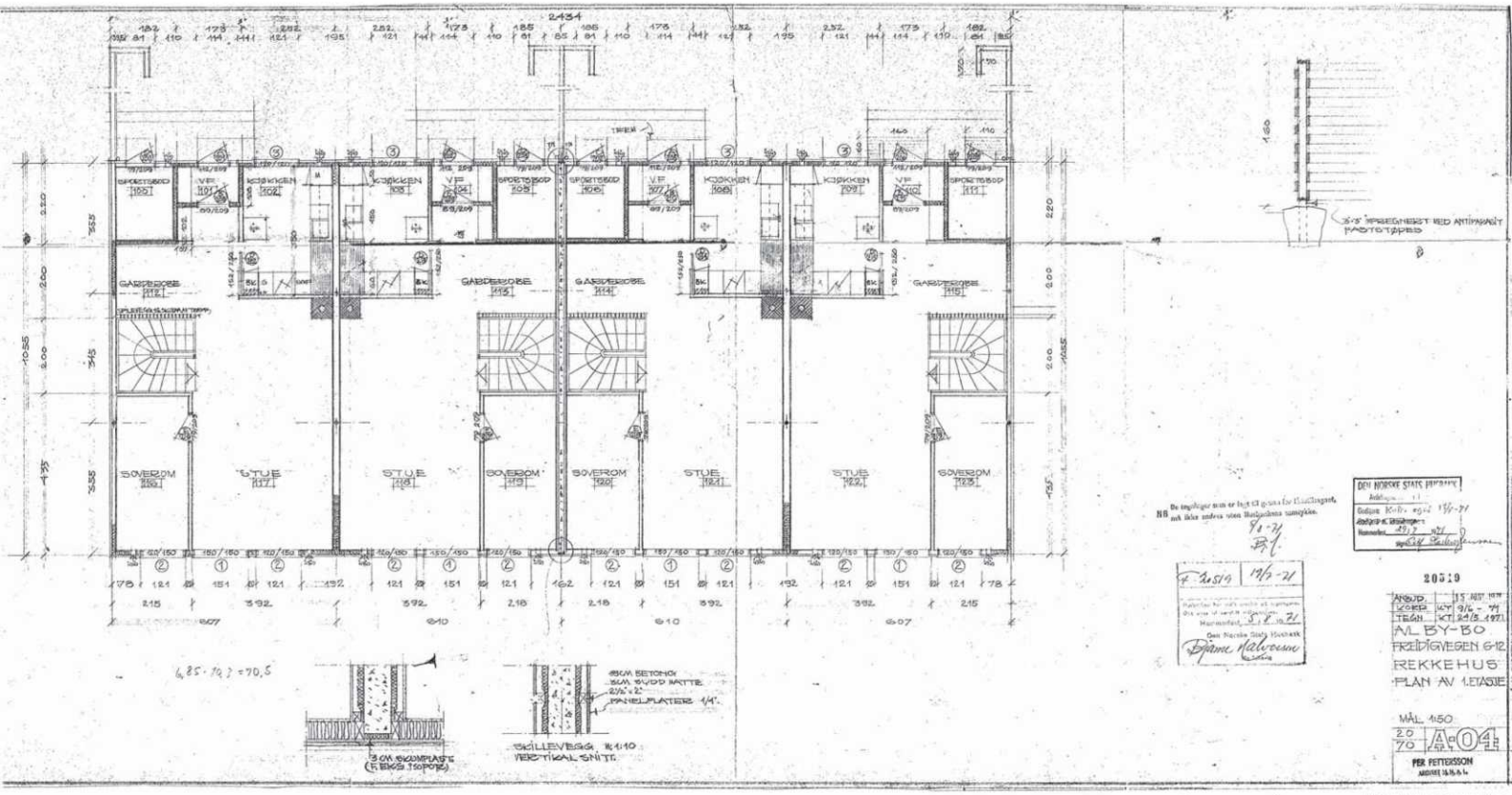
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



NB De angitte mål er bare til grunn for tilstillingen, ikke ikke endres uten tillatelse fra myndighetene.

F. 2519 19/3-71

Den Norske Stats Husbank

DEN NORSKE STATS [illegible]

Godkjent K.-D. 19/3-71

205:9

ANSVD.	15. MAI 1971
TEGN.	KT 2/4 - 71
TEGN.	KT 2/5 - 1971

AL BY-BO

FREIDIGVEGEN 6-12

REKKEHUS

PLAN AV 1.ETASJE

MÅL 1:50

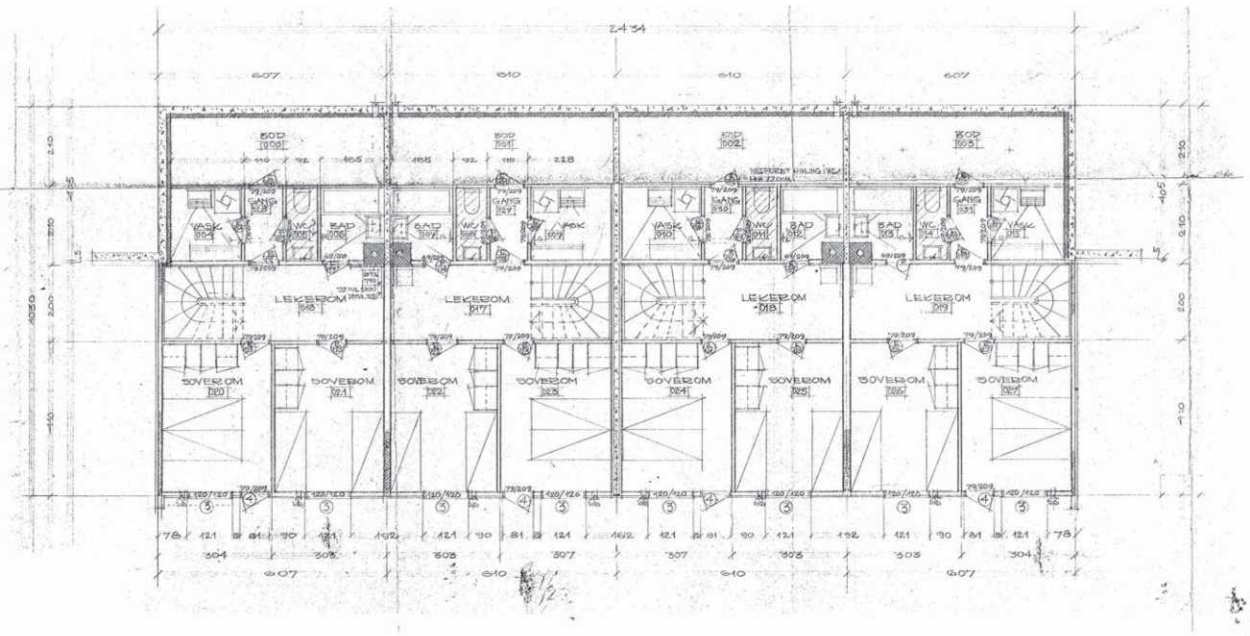
20 70 A-04

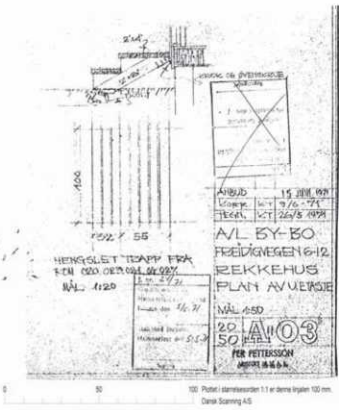
PER PETTERSSON

ARKITEKT M.N.A.L.

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

Dansk Scanning A/S


2434
607
610
610
607
KOT 1001
KOT 1002
KOT 1003
VASK 904
GANG 905
WC 906
BAD 907
BAD 908
WC 909
GANG 910
VASK 911
VASK 912
GANG 913
WC 914
BAD 915
BAD 916
WC 917
GANG 918
VASK 919
LEKEROM 917
LEKEROM 918
LEKEROM 919
SOVEROM 920
SOVEROM 921
SOVEROM 922
SOVEROM 923
SOVEROM 924
SOVEROM 925
SOVEROM 926
SOVEROM 927
78 121 81 90 121 102 121 90 81 121 102 121 81 90 121 132 121 90 121 78
304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319
607
610
610
607


HENGSLET TRAPP FRA
1 EN 020 087 094 09 097
MÅL 1:20
A/L BY-BO
FREDRIKSVEGEN 6-12
REKKEHUS
PLAN AV VEIKSE
MÅL 1:50
20
50
A-03
PER PETTERSSON

IB/BOS/as
J.nr.12/73
Ark.5030

12.januar 1973.

Freidigvegen Borettslag,
By-Bo A/L, Strandgata 33,
h e r.

INNFLYTTINGSTILLATELSE - FREIDIGVEGEN 6-8-10-12.

Innflyttingstillatelse gis i hht. bygningslovens § 99, pkt. 2 og 3, på betingelse av at brannstyrets- og helserådets tillatelse fåes.

Betingelser for ferdigattest:

1. Planering mellom- og nedenfor byggene må gjøres ferdig. Sikring av oppstøpt mur på endene for 6 og 12 må utføres.
2. Utvendig maling av alle vinduer, soverømsdører og sportsboddører må utføres. Likeså må alle beslag, ventilhetter og alle takhatter males.
3. Søppelskur i hht. tegning U-2 må utføres.
4. Der må anordnes spalter eller lignende i alle dører til våtrom som bad, w.c. og vaskerom slik at disse rom får nok lufttilførsel.
   Samlet avtrekk fra de samme rom skal være 450 cm.^{2}

Ingvar Estenstad
byingeniør

E.O. Sætereng
bygn.kontr.

Gjenpart: Lorentz Bloch, her,
Brannmesteren, her,
Helserådet, her.

Vedtekter

for FREIDIGVEGEN borettslag org nr 952 704 222.

tilknyttet
BYBO Hammerfest Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 17.12.1970, sist endret 07.03.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre

vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens

§ 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på

minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Freidigveien Borettslag

Tidspunkt: Mandag 12.05.2025 kl. 18:00

Sted: Bonord sine lokaler

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

Hvem kan delta?

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

05.05.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Freidigveien Borettslag

Fullmakt - generalforsamling mandag 12.05.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Freidigveien Borettslag mandag 12.05.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Freidigveien Borettslag

Tidspunkt: Mandag 12.05.2025 kl. 18:00
Sted: Bonord sine lokaler

1 KONSTITUERING

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

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

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

5 Skilt til felles parkeringsplass

6 Endevegg/vindfang Freidigveien 6A.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 05.05.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Forslag til vedtak: _____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr xx.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 22.05.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

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

Forslag til vedtak: _____ velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges xx styremedlemmer. [legg gjerne inn hvem som er på valg]

Forslag til vedtak: _____ velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges xx varamedlemmer

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

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

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

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

5. Skilt til felles parkeringsplass

Parkering ved kontainer blir brukt av mange som ikke tilhører borettslaget

Forslag til vedtak: Sette opp ett skilt om privatparkering til Freidigveien borettslag ved søppelkontainer. Slik at vi best mulig kan benytte parkeringen selv

Styrets innstilling: Hei

det står skilt der som er plassert mot gratishaugen, mulig skilt må flyttes lenger ut så det er mere synlig.

6. Endevegg/vindfang Freidigveien 6A.

Dårlig forfatning. Meldt fra om på generalforsamlingen i 2023.

Forslag til vedtak: Vegg panelet bør skiftes ut i sin helhet.Eventuelt se på isolasjon også.

Styrets innstilling: Det forsøkes igjenn og få inn tilbud på bytte av røstveggpanel til steinplater. er forsøkt tidligere.

forespørsel sendt ut 10/3-25

Jørgen Øien

7. Vannskade Freidigveien 8B

Hva var årsaken til vannskaden i leilighet 8B Juni 2024.

Forslag til vedtak: Årsaken til vannskaden må ses på for å forhindre eventuel synergi effekt til andre enheter i borettslaget.

Styrets innstilling: ..

8. Grus mellom 8-10 blokka

Ønske om å fylle ut grus mellom 8-10 blokka, mellom hagene. Slik som mellom 6-8 blokka.

samt litt påfyll der det er nødvendig

Forslag til vedtak: fylle på grus

Styrets innstilling: ..

Årsmelding 2024 for Freidigveien Borettslag

Generelle opplysninger

Freidigveien Borettslag, org.nr.952704222, er lokalisert i Hammerfest kommune. Boligselskapet består av 16 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP589265. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

Drift og økonomi

Freidigveien Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært XX. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 141 050.
Endring i disponible midler i 2024 er kr - 4251.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 443 933.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Jørgen Nylund Øien
Styremedlem, Kristin Holmgren Svane
Styremedlem, Kristine Småvik
Varamedlem, Ole Arnesen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter hvor 5 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

-Skifte vannrør og avløpsrør vår 2025

-Utbedring av plattinger (dugnad av beboer) skal godkjennes av ett medlem i styret.

-Tilbud på røstvegg 6A

-Male vindfang

-Grus til oppkjørsel

-Rusken 2025 Mai

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 035 648	1 038 679	954 432	1 076 028
Andre driftsinntekter	2	7 000	0	0	0
Sum inntekter		**1 042 648**	**1 038 679**	**954 432**	**1 076 028**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	0	20 000	11 100	0
Styrehonorar	4	100 000	85 000	85 000	100 000
Revisjonshonorar	5	4 744	6 000	4 625	5 000
Forretningsførerhonorar		46 592	50 522	44 374	48 922
Konsulenttjenester	6	30 333	17 000	25 394	27 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	131 077	279 000	28 758	200 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	2 902	0	985	0
Annet vedlikehold	9	1 208	0	552	0
Kostnader TV/Internett		60 480	60 480	57 408	60 480
Forsikringsskader	10	20 000	0	0	0
Forsikring	11	91 865	98 877	93 385	123 334
Kontingenter		4 800	4 800	4 800	4 800
Eiendomsavgift og renovasjon	12	264 202	241 928	237 914	287 324
Andre driftskostnader	13	20 404	19 000	7 663	9 000
Sum kostnader		**778 607**	**882 607**	**601 958**	**865 860**
Driftsresultat		**264 041**	**156 071**	**352 474**	**210 168**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	14	35 137	13 276	24 469	13 500
Finanskostnader	15	158 127	154 315	138 964	151 056
Resultat finansposter		**-122 991**	**-141 039**	**-114 495**	**-137 556**
Ordinært resultat før skatt		**141 050**	**15 032**	**237 979**	**72 612**
Årets resultat		**141 050**	**15 032**	**237 979**	**72 612**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		141 050	0	237 979	0
Sum disponeringer		**141 050**	**0**	**237 979**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		448 184	448 184	371 491	443 933
Periodens resultat		141 050	15 032	237 979	72 612
Avdrag på lån		-130 392	-132 212	-131 505	-138 238
Innskudd øremerkede midler		-14 909	-50 000	-29 782	-50 000
Endring i disponible midler		**-4 251**	**-167 180**	**76 693**	**-115 626**
Sum disponible midler		**443 933**	**281 004**	**448 184**	**328 307**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	16, 20	2 301 837	2 301 837
Sum varige anleggsmidler		**2 301 837**	**2 301 837**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	17	437 034	422 124
Sum finansielle anleggsmidler		**437 034**	**422 124**
Sum anleggsmidler		**2 738 870**	**2 723 961**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	4 971
Forskuddsfakturerte kostnader		150 982	126 975
Sum fordringer		**150 982**	**131 946**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		445 492	450 498
Innestående på skattetrekkskonto		17	17
Sum bankinnskudd og kontanter		**445 509**	**450 515**
Sum omløpsmidler		**596 491**	**582 462**
SUM EIENDELER		**3 335 361**	**3 306 423**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital 01.01		-217 108	-455 087
Årets endringer i egenkapital		141 050	237 979
Sum egenkapital 31.12	**18**	**-74 458**	**-215 508**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	2 705 262	2 835 654
Borettsinnskudd	19, 20	552 000	552 000
Sum langsiktig gjeld		**3 257 262**	**3 387 654**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 982	126 975
Påløpte renter		835	1 259
Påløpte avdrag	20, 21	741	1 072
Gjeld finansieringsforetak		0	4 971
Sum kortsiktig gjeld		**152 558**	**134 277**
Sum gjeld		**3 409 819**	**3 521 931**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 335 361**	**3 306 423**

31.12.24
Freidigveien Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jørgen Nylund Øien	Kristin Holmgren Svane	Kristine Småvik
Styreleder	Styremedlem	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	691 584	691 672	628 800	726 255
Renter lån	154 368	154 315	132 096	151 056
TV - Internett	57 408	60 480	57 408	60 480
Avdrag lån	132 288	132 212	136 128	138 238
Sum	**1 035 648**	**1 038 679**	**954 432**	**1 076 028**

Borettslaget består av 16 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	7 000	0	0	0
Sum	**7 000**	**0**	**0**	**0**

Andre inntekter er bidrag til vannsjekk fra If Skadeforsikring.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre honorarer	0	20 000	11 100	0
Sum	**0**	**20 000**	**11 100**	**0**

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	85 000	85 000	100 000
Sum	**100 000**	**85 000**	**85 000**	**100 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	4 744	6 000	4 625	5 000
Sum	**4 744**	**6 000**	**4 625**	**5 000**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	5 845	0	0	7 000
Honorar for juridisk rådgivning	9 657	0	0	0
Teknisk rådgivning	14 832	17 000	25 394	20 000
Sum	**30 333**	**17 000**	**25 394**	**27 000**

Honorar for økonomisk rådgivning er styrebistand levert av Bonord. Honorar for juridisk bistand er advokatbistand levert av Bonord.
Teknisk rådgivning er årlig oppdatering av Bevar HMS, kr 4 594, og resterende er teknisk bistand, begge levert av Bonord.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	131 077	279 000	28 110	200 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	648	0
Sum	**131 077**	**279 000**	**28 758**	**200 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	2 902	0	985	0
Sum	**2 902**	**0**	**985**	**0**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annet vedlikehold	1 208	0	552	0
Sum	**1 208**	**0**	**552**	**0**

Note 10 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	20 000	0	0	0
Sum	**20 000**	**0**	**0**	**0**

Boligselskapet har hatt to forsikringsskader i 2024. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	90 826	97 977	92 431	122 134
Premie sikringsfond felleskostnader	1 039	900	954	1 200
Sum	**91 865**	**98 877**	**93 385**	**123 334**

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	222 170	209 233	198 359	245 292
Eiendoms- og festeavgift	42 032	32 695	39 554	42 032
Sum	**264 202**	**241 928**	**237 914**	**287 324**

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	8 398	4 000	884	4 000
Driftsmateriale	6 412	0	0	0
Kontorrekvisita	0	10 000	480	0
Kurs, reiser, møter	3 300	0	2 200	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	173	2 000	1 438	2 000
Bank og kortgebyrer	1 184	1 000	1 162	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	1 500	0
Andre driftskostnader	0	2 000	0	2 000
Sum	**20 404**	**19 000**	**7 663**	**9 000**

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	35 137	13 276	24 469	13 500
Sum	**35 137**	**13 276**	**24 469**	**13 500**

Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	158 127	154 315	138 964	151 056
Sum	**158 127**	**154 315**	**138 964**	**151 056**

Note 16 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 301 837
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 301 837
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 301 837
Anskaffelsesår :	1972
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/bnr 24/436.

Note 17 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	422 124	392 343
Innskudd	14 909	29 782
Sum	**437 034**	**422 124**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 18 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-217 108	-455 087
Årets endringer i egenkapital	141 050	237 979
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-74 458**	**-215 508**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 19 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	552 000	552 000
Sum	**552 000**	**552 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	3 258 003	3 388 726
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 301 837	2 301 837

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.

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Lånenummer:	**12126018663**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	4 300 000
Lånesaldo 01.01:	2 836 725
Avdrag i perioden:	130 723
Lånesaldo 31.12:	**2 706 002**
Saldo 5 år frem i tid:	1 930 936

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12126018663	16	169 125	2 706 000

Resultat og balanse med noter for Freidigveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Freidigveien Borettslag

Styreleder	Jørgen Nylund Øien (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Kristine Småvik (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Kristin Holmgren Svane (sign.)	27.03.2025

FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Freidigveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Freidigveien Borettslag som viser et overskudd på kr 141 050. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

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

Hammerfest, 31. mars 2025
FinnmarksRevisjon AS
Birgit Opdahl Hansen
Birgit Opdahl Hansen
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Freidigveien Borettslag mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Bonord sine lokaler.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

8 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
8 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Jørgen Nylund Øien valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Inger Marie Kongsbak er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Kristine Småvik ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 05.05.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Generalforsamlingen ser ikke behov for et tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 100.000,-.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 100.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 22.05.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vedtak:
Styreleder er ikke på valg.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges ett styremedlemmer. Kristine Småvik ble valgt til styremedlem for to år i 2023, og er derfor på valg i år.

Vedtak:
Kristine Småvik velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

Vedtak:
Kristoffer Olsen Gallavara velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

Vedtak:

Bente Wahl velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

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

5. Skilt til felles parkeringsplass

Parkering ved kontainer blir brukt av mange som ikke tilhører borettslaget

Vedtak:

Styret sørger for at parkeringen blir merket i løpet av kommende periode.

6. Endevegg/vindfang Freidigveien 6A.

Dårlig forfatning. Meldt fra om på generalforsamlingen i 2023.

Styret har jobbet med saken, men har ikke tidligere klart å få inn tilbud fra noen aktører.

Vedtak:

Styret jobber videre med å få inn tilbud på jobben, og utfører i henhold til beste tilbud.

7. Vannskade Freidigveien 8B

Hva var årsaken til vannskaden i leilighet 8B Juni 2024.

Vedtak:

Styreleder orienterte hva årsaken til vannskaden var. Saken var kun til orientering.

8. Grus mellom 8-10 blokka

Ønske om å fylle ut grus mellom 8-10 blokka, mellom hagene. Slik som mellom 6-8 blokka.

samt litt påfyll der det er nødvendig

Vedtak:

Det gjennomføres dugnad for å fylle på med grus. Grus bekostes av borettslaget.

Protokoll for Freidigveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jørgen Nylund Øien (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Inger Marie Kongsbak (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Kristine Småvik (sign.)	12.05.2025

Boligopplysninger:

Freidigveien Borettslag
FREIDIGVEIEN 10 A
9603 HAMMERFEST

Vår ref.: 2014/9
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Kristine Småvik

Organisasjonsnr: 952 704 222 **Andelsnr:** 9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 697**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter		712
	Avdrag		773
	Grunnleie		4 212
Tilleggsytelser:	Get boks	(429,00 i Mar. 26)	0

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

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	160 332	Gjeld siste årsoppg.:	163 399
Klient ajourf. lån:	2 565 317,30	Klient gj. s. årsoppg.:	2 614 397

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12126018663, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 10.04.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 10.04.2026: 2 565 317
Andel av saldo: 160 332
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 30.06.2038)
Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jørgen Nylund Øien
Adresse:	FREIDIGVEIEN 8 B
Postnr/-sted:	9603 HAMMERFEST
Telefon:	Mob.: 46433559
E-post:	freidigveienbrl@mittbonord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 10.04.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	163 399	Andre inntekter:	1 968
Annen formue:	36 796	Utgifter:	9 167		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	34 500
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1972
Gårds/bruksnr:	24/436
Bygningstype:	Rekkehus

Boligopplysninger:

Freidigveien Borettslag
FREIDIGVEIEN 10 A
9603 HAMMERFEST

Vår ref.: 2014/9
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Kristine Småvik

Organisasjonsnr: 952 704 222

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 4 908,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP589265

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	20.12.1972	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	120		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		

Ansiennitetsregler:
1 - Intern forkjøpsrett for beboere i boretts
2 - Storbyboligansiennitet / Fellles forkjøp
2 - Medlem i BONORD

Fasiliteter:

Freidigveien 6-8-10-12 G.nr 24 Br.nr 436 Totalt tomteareal 5707m2.

Iflg. gen.fors. i 1994 ble det bestemt at beboerne kan ha både hund og katt dersom de rydder opp etter dyrene. Tilgrising etter dyrene vil ikke bli akseptert. Det kan ende med et totalforbud for alle.

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 - 24/436//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 699,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7842285,35	**Øst**	378222,4	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7842303,12	378255,46	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,00	
2	7842303,8	378233,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,95	
3	7842304,48	378211,59	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,94	
4	7842305,17	378189,56	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,04	
5	7842305,29	378185,86	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,70	
6	7842299,59	378185,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,70	
7	7842299,87	378176,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,69	
8	7842308,82	378177,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,95	
9	7842299,11	378140,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	38,28	
10	7842288,37	378132,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,17	10,04
11	7842266,48	378135,24	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,02	
12	7842272,05	378214,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	79,28	
13	7842270,68	378288,1	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	73,97	305,01
14	7842275,77	378311,68	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	24,63	34,86
15	7842287,13	378312,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,37	
16	7842291,78	378312,19	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,65	
17	7842301,33	378312,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,55	
18	7842301,74	378299,43	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,07	
19	7842302,43	378277,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,99	

Grunnkart

Hammerfest kommune

Eiendom: 24/436

Målestokk: 1:1500

N

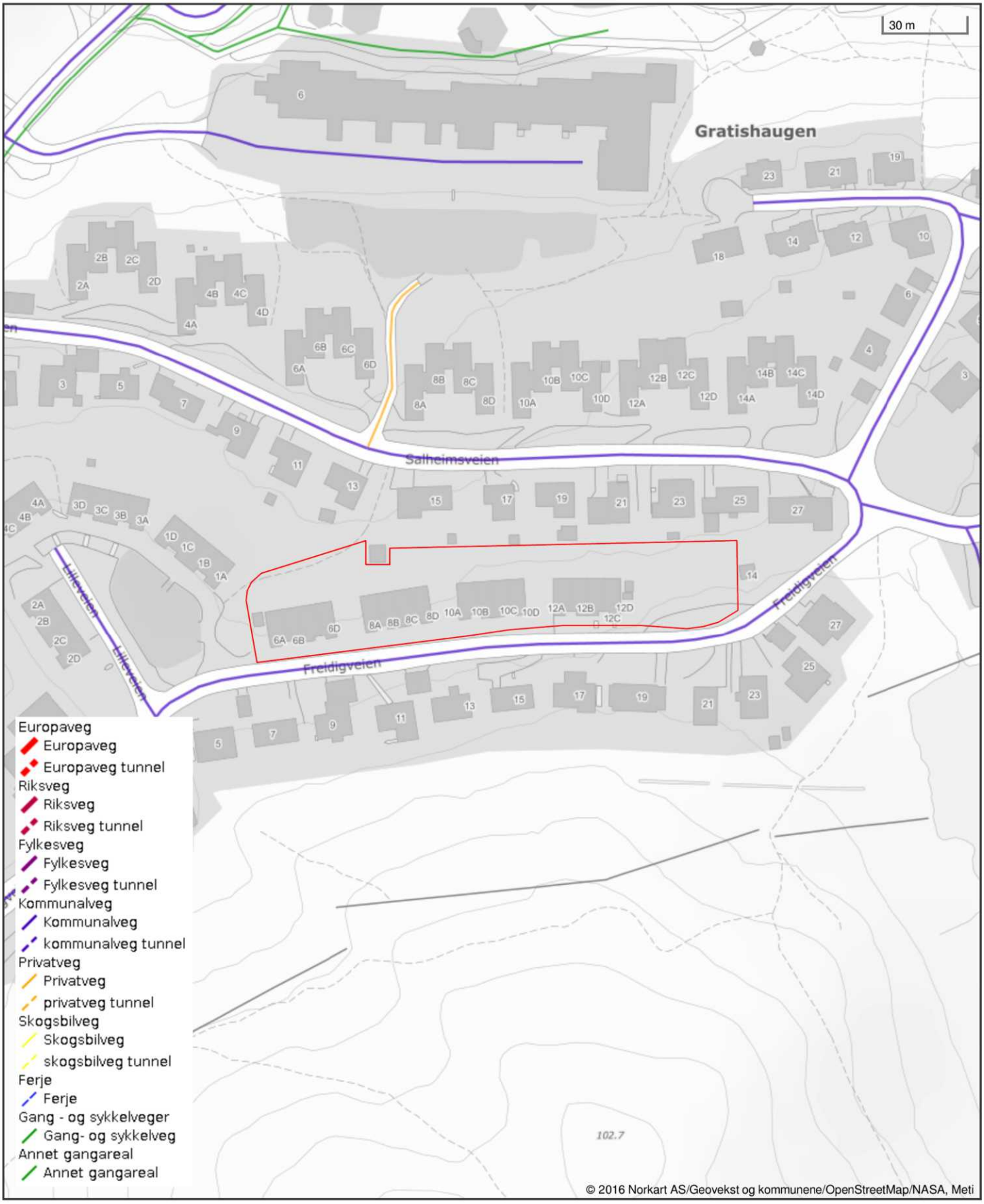
UTM-35

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



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

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 24/436//



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.	24	Bruksnr.	436	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

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- 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** 5 700 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Hammerfest kommune

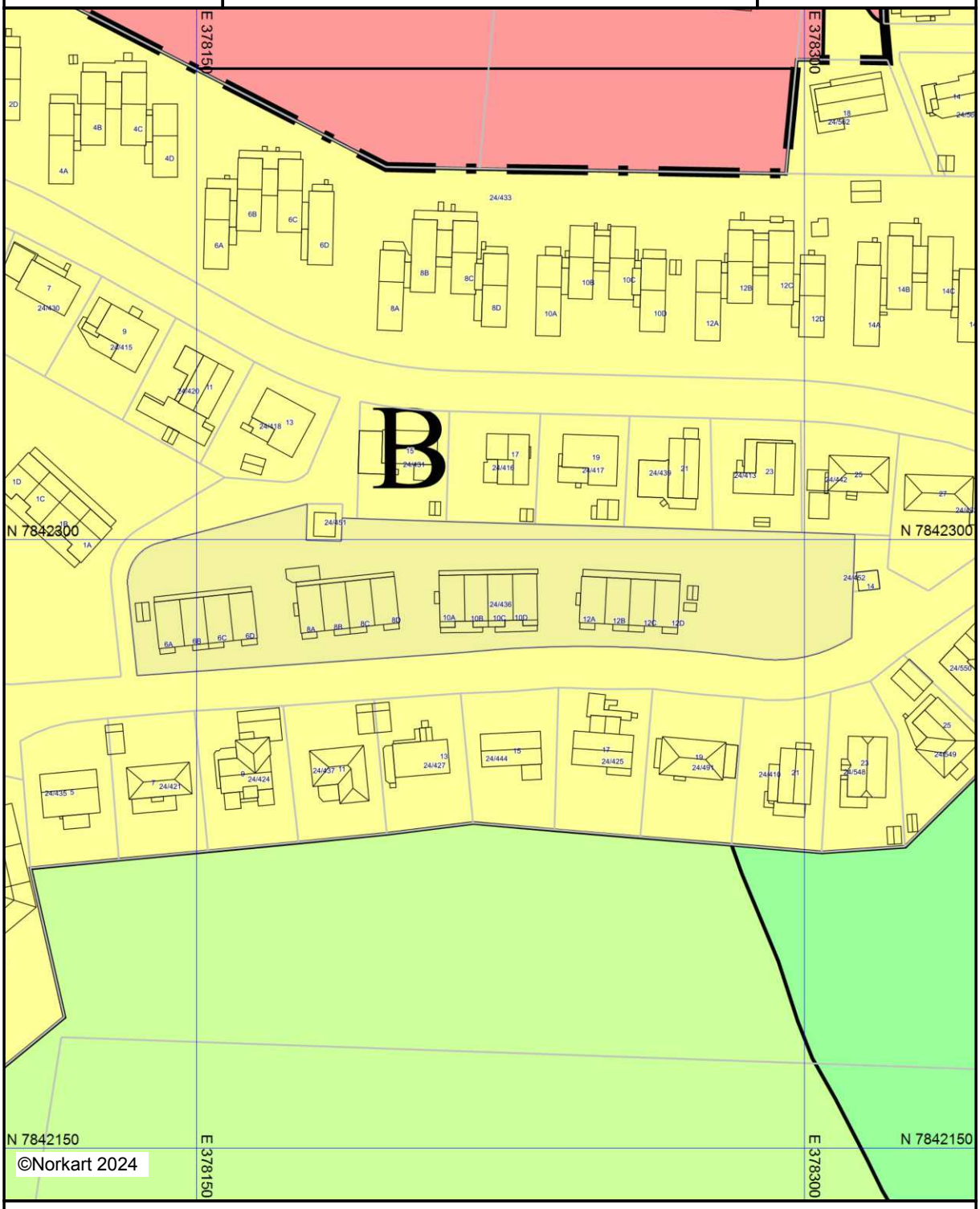
Kommuneplankart

Eiendom: 24/436

Målestokk: 1:1500

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



HAMMERFEST KOMMUNE

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

2. NYE REGULERINGSPLANER – VIKTIGE PLANTEMA

2.1 Generelt

Bestemmelser	***Retningslinjer***
2.1.1 Plandokumenter	***Plandokumenter*** *Reguleringsplaner forutsettes utarbeidet iht kommunens maler.Reguleringsplaner skal inneholde følgende tre dokumenter:* ***1. Plankart*** ***2. Bestemmelser og retningslinjer*** ***3. Planbeskrivelse med ROS-analyse og evt andre relevante utredninger, illustrasjoner mm*** *Private planforslag skal leveres i redigerbart format (fortrinnsvis Word), SOSI, og som pdf-filer. Dokumentasjon på SOSI-kontroll skal være vedlagt.*
2.1.2 Forholdet til formålsavgrensninger i kommunedelplankartet	***Formålsavgrensning i kommunedelplankartet*** *Avgrensningene til de ulike utbyggingsområder og formål er gjort så nøyaktig som det er mulig/ hensiktsmessig på dette overordnede plannivået. Det åpnes derfor for at det etter mer detaljerte vurderinger på reguleringsplannivå kan gjøres mindre justeringer av planavgrensningen for å få et mest mulig hensiktsmessig forløp (eksempelvis på bakgrunn av terreng). Justering av planavgrensningen er ikke å anse som kurant/mindre dersom justeringen kommer i konflikt med viktige interesser til berørte parter.*
2.1.2 Områdespesifikke bestemmelser I vedlegg 2 er det angitt bestemmelser og retningslinjer som gjelder for det enkelte område. Det er også angitt hvilken planform som skal benyttes; detalj- eller områderegulering.	***Områdespesifikke bestemmelser*** *Ved siden av de områdespesifikke bestemmelsene gjelder planens øvrige bestemmelser;* ▪ *Bestemmelser felles for alle formål i kapittel 1og 2* ▪ *bestemmelser til de ulike formål i kapittel 3 – 8.*
2.1.3 Konsekvensutredning	***Konsekvensutredning*** *I utgangspunktet forutsettes det ikke utarbeidet konsekvensutredning på reguleringsplannivå for tiltak som er i tråd med kommunedelplanen.* *Behov for mer detaljert KU på reguleringsplannivå må imidlertid vurderes nærmere på bakgrunn av forhold knyttet til den enkelte sak, og dersom det har kommet fram ny kunnskap som berettiger ny/detaljert KU.* *For private planer avklares normalt kravet om KU på oppstartsmøtet med kommunen.*

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

3.3 Boligbebyggelse (B)

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

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

3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.4.1 Definisjoner	***Sentrumsformål*** *Som sentrumsformål regnes i denne planen boliger, forretninger og kjøpesentre[1], kontorer og ulike former for offentlig og privat tjenesteyting. Samferdselsanlegg, uteoppholdsarealer og grønnstruktur som er nødvendig i sentrumsområder inngår også.*

3.4.2 Sentrumsstruktur
 	
By- og sentrumsutviklingen skal bygge opp under følgende sentrumsstruktur, jf kartutsnittet til høyre:
 	
Ett hovedsenter
Hammerfest sentrum skal være hovedsenter, jf utstrekning i gjeldende reguleringsplan.
 	
Fire lokalsentre
Det defineres fire lokalsentre som omfatter følgende KF-områder (KF=Kombinerte formål).
 	
Lokalsenter / **Områder som inngår**
Fuglenesdalen – KF6, KF7, KF8
Fuglenes – KF11
Storsvingen – KF15, KF16
Rypefjord – KF18, KF19, KF20, KF21, KF22
 	
Fire lokalsentre skal bidra til å avlaste hovedsentrum i fht service og varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer. Lokalsentrene skal supplere og ikke konkurrere med hovedsentrum.
	Sentrumsstruktur
	
	
	
	Lokalsenter
	Hovedsenter
	
	Sentrumsstukturens formål
	
	Formålet med denne strukturen er å
	
	▪ *styrke og utvikle Hammerfest sentrum som*
	  ○ *handels- og serviceknutepunkt*
	  ○ *kommunikasjonsnav*
	  ○ *møteplass*
	  ○ *arena for kulturaktiviteter og*
	  ○ *bosted*
	▪ *legge til rette for, og samlokalisere, salg av plasskrevende varer*
	▪ *legge til rette for at befolkningen har tilgang til dagligvarer i sitt nærmiljø*
	▪ *gjøre det enklere å betjene viktige målpunkt med kollektivtransport*
	▪ *kunne gå/sykle mellom daglige gjøremål*

[1] *Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark. Jf definisjon på "kjøpesenter" i FOR 2008-06-27 nr 742: Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre*

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

3.5 Forretninger (F)

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

3.6 Tjenesteyting (T)

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

3.7 Fritids- og turistformål (FT)

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

3.8 Næringsbebyggelse (N)

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

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST)

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

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G)

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

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

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

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

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

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

6. LNFR – OMRÅDER

6.1 Generelt

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

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

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B6	**Rossmollgt (21/844)**	0,45	2		2		-	a) Det forutsettes fortetting med tomannsbolig eller annet rekkehus for 2-3 boenheter, evt fastbygget i eksisterende bolig. Antall boenheter det er mulig/hensiktsmessig å tilrettelegge for på arealet, vil bla styres av hvorvidt krav til uteoppholdsareal og parkering er ivaretatt. b) *Se bestemmelser og retningslinjer vedrørende forholdet til forventet havnivåstigning, jf 2.2.10 og 3.1.1.*
B7	**Fuglenesveien**	5	30			30	D	a) Området kan ikke tas i bruk til boliger før Rv 94 er lagt om mellom Elvetun og Fuglenes, jf rekkefølgekrav i pkt 1.2. b) Området skal benyttes til leiligheter, evt i kombinasjon med kontorer på de nederste planene. c) Det skal tas særskilte hensyn til sikring mot skred. d) Gangadkomst til bakenforliggende arealer/Skytebaneveien, evt. Også snarveier mot Prærien, skal vurderes og evt tilrettelegges for på reguleringsplannivå.
B8	**Storvannet – nord**	1,6	3-5		3-5		-	a) Området kan ikke tas i bruk til utbyggingsformål før det er dokumentert at det er tilstrekkelig stabilitet i grunnen.
B9	**Høyden**	15	10	5	5		D	a) Området skal ha adkomst fra Høyden. b) Snarvei gjennom området fra Turistveien via Høyden og videre til Øvreveien skal ivaretas. c) Det skal vurderes hvorvidt bekken/grøfta gjennom området skal være åpen eller legges i rør.
B10	**Salen**	31	40		40		D	a) Det skal settes av et belte med grønnstruktur rundt vannet på minimum 20 m, og dette skal ha forbindelse med LNFR-områdene mot sør. b) Allmenn ferdsel gjennom området opp mot fjellet/Gammelveien skal sikres. *c) Vind- og snødrift er forøvrig viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pktittel 2.2.8).*

Boligområder, forts.

Nr	Områdenavn	Daa	Boenheter	Eneboliger	Rekkehus	Blokkleil.	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
B11	**Skytterveien**	6,7	3-5		3		D	a) Området kan ikke tas i bruk til utbyggingsformål før det er dokumentert at det er tilstrekkelig stabilitet i grunnen. b) Utbyggingsform og antall boenheter skal vurderes nærmere på reguleringsplannivå. Topografi samt krav til uteoppholdsarealer og parkering vil avgjøre potensialet mer konkret. c) Boligområdet skal ikke være til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel langs Gammelveien
B12	**Skytterdalen**	21	10	10			D	a) Boligområdet skal ikke være til hinder eller sjenanse for allmenn ferdsel langs Gammelveien b) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
B13	**Turistveien 70**	9	12		12		D	a) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
B14	**Sukkertoppen**	10	16		16		D	a) I forbindelse med regulering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng. Jf bestemmelse 1.2.1. b) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf forøvrig generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*
B15	**Jansvanndalen**	152	175	100	75		O	a) Området kan ikke bygges ut før den varige omdisponeringen av det statlig sikra friluftsområdet Jansvannet er godkjent av Miljødirektoratet. b) Området kan ikke bygges ut før nødvendig skredsikring er gjennomført. Teknisk notat utarbeidet av NGI; 20130231-01-TN, datert 10.05.15 skal bla legges til grunn. Behov for ytterligere skreddok. Skal vurderes. c) I forbindelse med realisering skal det vurderes om tiltaket utløser behov for nytt høydebasseng. Jf bestemmelse 1.2.1. d) Det skal sikres god kontakt mellom B15 og grønnstrukturområdet rundt Jansvannet. e) På reguleringsplannivå skal det i samarbeid med reindriftsnæringen forsøkes innarbeidet passasje for rein ut mot Rypklubben. Slik passasje må samordnes mellom utbyggingsområdene B15, B16 og T22. f) *Vind- og snødrift er viktige utfordringer her. Jf generelle bestemmelser mht lokalklima (pkt 2.2.8).*

Forretning

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

Tjenesteyting

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

Tjenesteyting, forts.

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

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

Hammerfest kommune

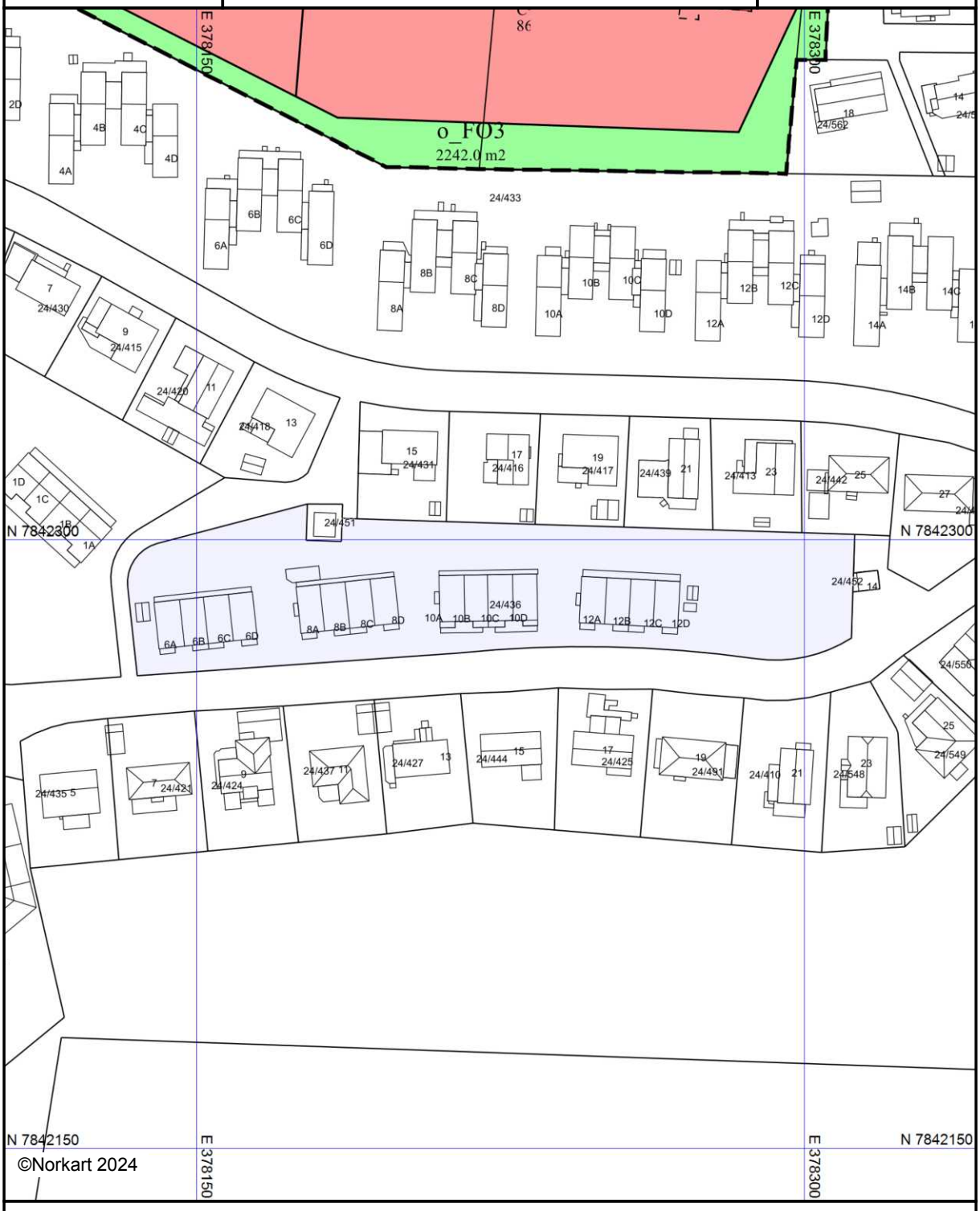
Reguleringsplankart

Eiendom: 24/436

Målestokk: 1:1500

N

UTM-35



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Barnehage

Undervisning

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

Friområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

enova

Energiattest



Adresse **Freidigveien 10A, 9603 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **14.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295762**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192390370**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **436**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1972**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **228,78 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **317,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 511 kWh**

Freidigveien 10A

Nabolaget Gratishaugen/Blinken - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	7 min 0.7 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	4 min 2.5 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	7 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Blinken Linje 31	4 min 0.3 km
Hammerfest lufthavn	8 min
Alta lufthavn	1 t 56 min

BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.5 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 77 barn	20 min 1.8 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	8 min 4.7 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest	2 min
Coop Extra Bryggen	21 min

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	6 min
Apotek 1 Hammerfest	5 min
Hammerfest Vinmonopol	6 min

SPORT

Baksalen skole	6 min
idrettsall Nye Baksalen skole	8 min
Gym1 Hammerfest	6 min
Feel24 Hammerfest	5 min

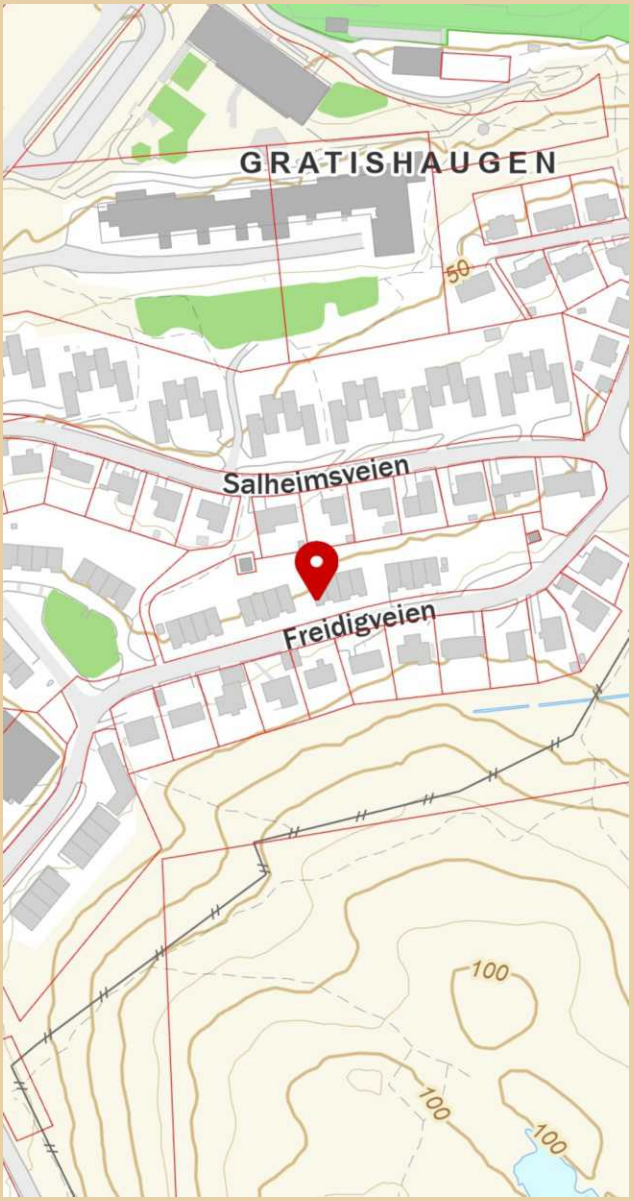
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

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:
Freidigveien 10A, 9603 Hammerfest
Gnr. 24, Bnr. 436, andelsnr. 9 i FREIDIGVEGEN BORETTSLAG, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124260021

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.
