PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

KVALSVIKVEIEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Ferdigattest

Samsvarserklæring

Seksjonering

Vedtekter

Retningslinjer

Årsmelding for 2023

Protokoll fra årsmøte 2024

Opplysninger fra forretningsfører

Matrikkelrapport

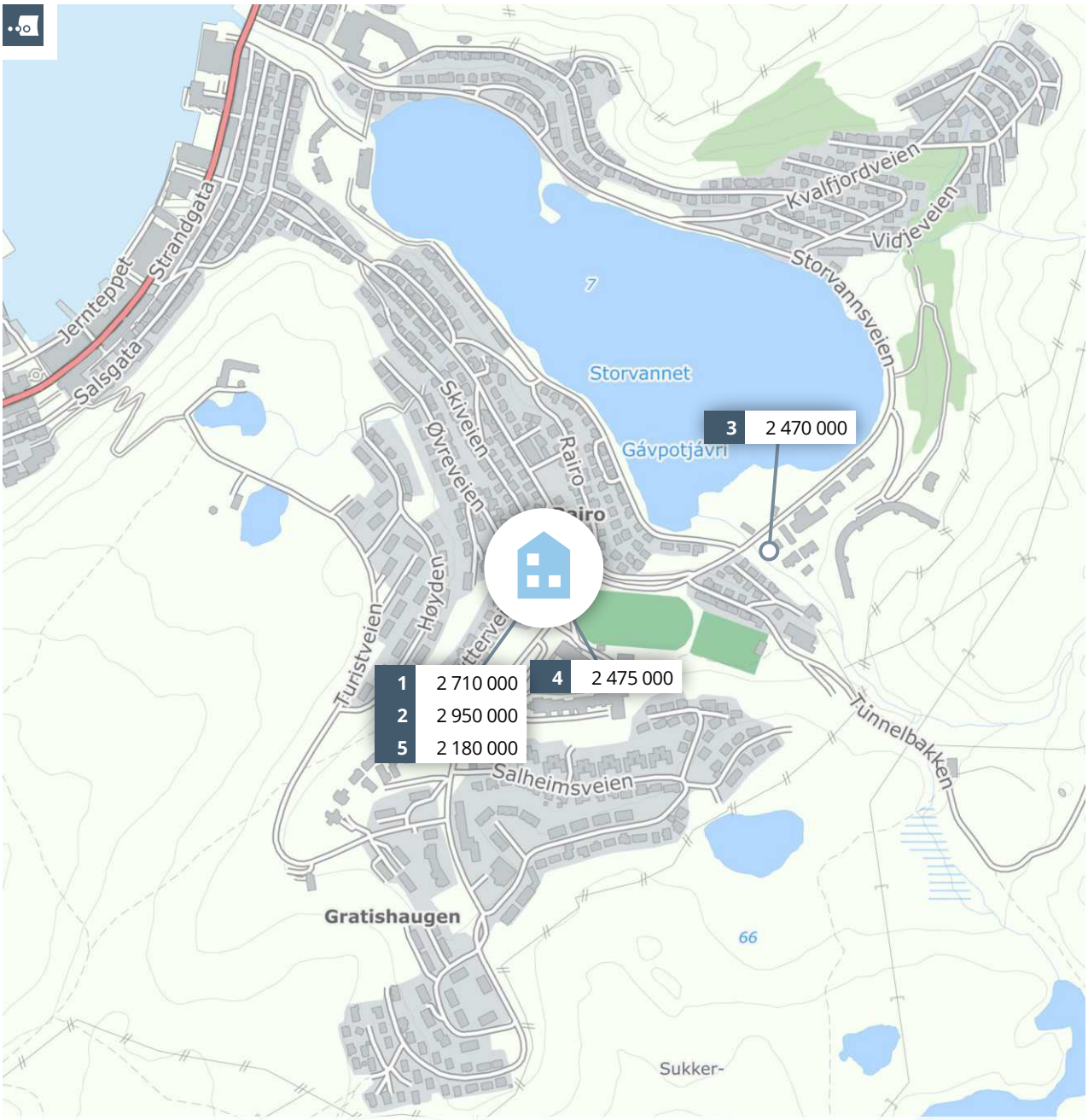
Eiendomskart

Planopplysninger

Energikarakter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

KVALSVIKVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 25.02.2025

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

Kvalsvikveien 1, 9603 HAMMERFEST

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 24 BNR 7 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS RAIRO

Verdivurdert til

2 700 000

-	2 700 000	40 909
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kvalsvikveien 5 63 m² 2004 3. etg 2 sov	14.08.2024	2 650 000	**2 710 000**	0	2 710 000	**43 016**
2 Kvalsvikveien 5 77 m² 2004 2. etg 3 sov	24.03.2023	2 600 000	**2 950 000**	0	2 950 000	**38 312**
3 Storvannsveien 116 57 m² 2005 2. etg 1 sov	07.06.2023	2 190 000	**2 470 000**	0	2 470 000	**43 333**
4 Kvalsvikveien 1 81 m² 2004 1. etg 3 sov	31.07.2020	2 530 000	**2 475 000**	0	2 475 000	**30 556**
5 Kvalsvikveien 5 63 m² 2005 3. etg 2 sov	27.01.2023	2 300 000	**2 180 000**	0	2 180 000	**34 603**

Stilren selveierleilighet fra 2004 med blant annet stue, kjøkken, bad og 2 soverom. Videre er det både inn- og utvendig bod, i tillegg til medfølgende garasjeplass. Leiligheten har en sentral beliggenhet med gangavstand til blant annet dagligvarebutikk, bussholdeplass, flotte turområder og sentrum.

Leiligheten holder en gjennomgående pen og tidsriktig standard, og det er gjort flere oppgraderinger de siste årene som:
- Byttet dusjkabinett i 2022.
- Byttet fra halogen til led spotter (Philips Hue) i 2023.
- Malt kjøkkeninnredning, byttet benkeplate, satt inn ny kjøkkenvask, servant, komfyr og platetopp i 2024.
- Byttet taklys på bad og soverom (Philips Hue) i 2024.
- Montert plissé gardiner i stue og på kjøkken i 2024.
- Satt inn nye garderobeskap på begge soverom i 2024.
- Malt alle rom unntatt bad, bod og gjesterom i 2024.
- Lagt nytt gulv og varmefolie i alle rom unntatt bod i 2024.
- Satt inn ny baderomsinnredning og badersomvifte i 2025.
- Byttet termostat på bad, og montert termostat på soverom og gjesterom i 2025.
- Byttet stikkontakter, lysbrytere og ventilluker fra hvit til sort i 2025.

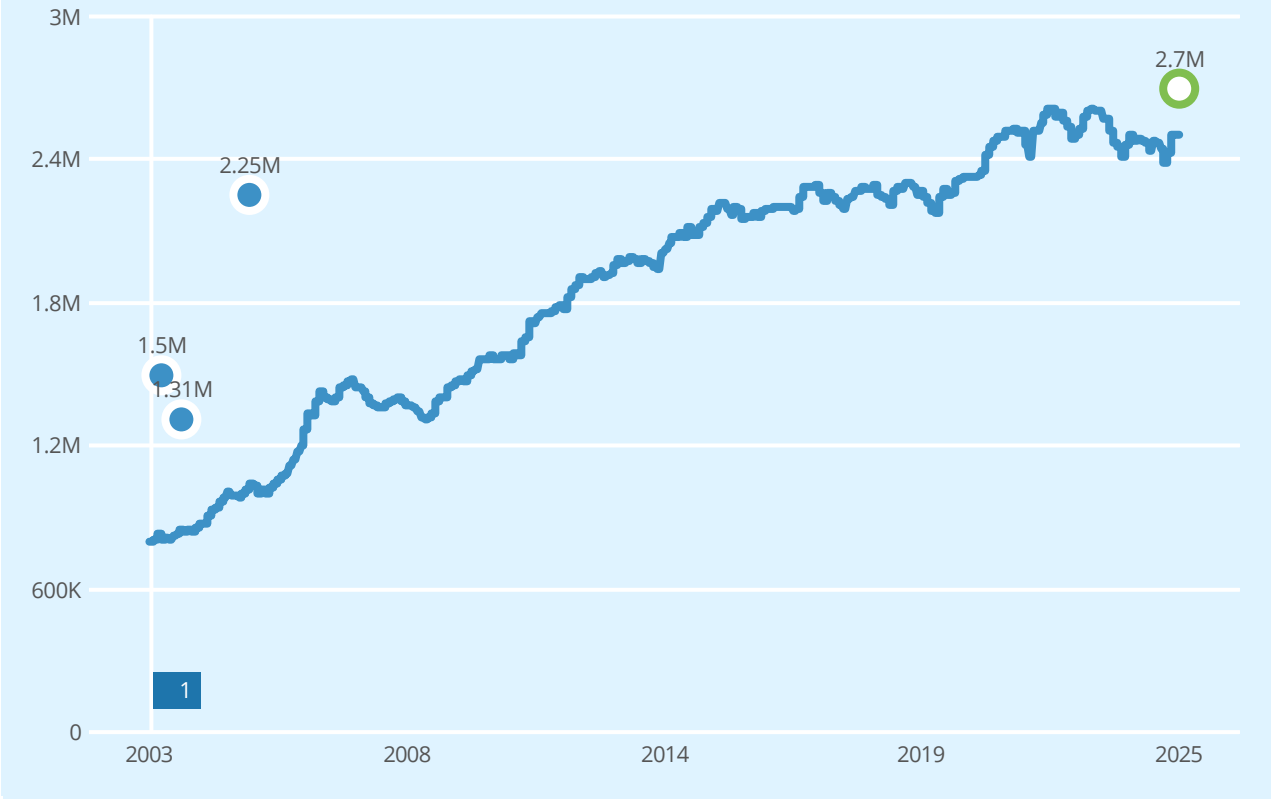
De to siste punktene er under ferdigstillelse, og verdivurderingen er satt med utgangspunkt i at det er utført.

Estimert prisintervall i dagens marked er kr. 2 600 000,- til kr. 2 800 000,-.

Megler har ikke innhentet ytterligere informasjon fra kommune eller forretningsfører.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
28.02.2020	06.03.2020	07.04.2020	2 250 000	2 250 000	0	2 250 000
03.07.2008	26.09.2008	25.11.2008	1 810 000	1 308 000	-	1 308 000
17.12.2004		17.12.2004	-	1 500 000	-	1 500 000

Leiligheter til salgs i 9603 HAMMERFEST nå

10
leiligheter til salgs

1.8M

1 675 000 Prisantydning i snitt

1.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Leiligheter solgt i 9603 HAMMERFEST siste 9 mnd

20
leiligheter solgt

2.1M

2 079 000 Prisantydning i snitt

2 060 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

54
dager

for 5.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 909 Kvalsvikveien 1 Totalpris 2 700 000

31 347 HAMMERFEST kommune i snitt siste 9 mnd

23 143 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124251001

Selger 1 navn
Håkon Ytresand

Gateadresse
Kvalsvikveien 1

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

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

Beskrivelse: Ble påvist sprekk i flis på badet under tilstandsrapporten.

Document reference: 124251001

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytte av dusjkabinett er utført av Bademiljø. Bytte av baderomsinnredning og baderomsvifte er ikke dokumentert.
Arbeid utført av	Bademiljø

Filer

fdv.pdf Melding om utført arbeid.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørtek AS har montert ny vask på kjøkken. Montering av ny vask på bad er ikke dokumentert.
Arbeid utført av	Rørtek AS

Filer

Rørtek AS.pdf

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

Beskrivelse	Har meldt inn sak til borettslaget om at det er en liten lekkasje på terrasse. (lekkasjen er ute, det kommer ingen vann inn i leiligheten) BoNord er kontaktet og har vært på befaring. Avventer enda svar fra borrettslaget på veien videre. (om det blir forsikringssak eller om det blir dekt av borrettslaget).

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Legging 45 m2 flexwatt (varmefolie) i stue, kjøkken, 2 soverom og montering av 3 termostater.
Arbeid utført av	Elektriker 1 Alta A.S

Filer

Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 124251001

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

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport er utført.

Filer

Tilstandsrapport_21852-1165_1.pdf

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

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: 124251001

Tilleggskommentar

Det knirker i gulvet ved inngangen til badet.

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: 124251001

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Ytresand	3543d8631bc2e12c9150118f918766dcfa055a3b	14.04.2025 12:59:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 124251001

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kvalsvikveien 1, 9603 HAMMERFEST

HAMMERFEST kommune

gnr. 24, bnr. 7, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 10.02.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21852-1165 **Referansenummer:** RQ1197

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

Byggtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Byggtakst as.

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

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen
Uavhengig Takstingeniør
ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no
476 68 965

Norsk takst

Byggtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Egenskaper særlig for varmeisolering, vindsperresjikt og ventilasjon vil være
svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.
Utdrag fra rapporten.
De aller fleste utvendig bygningsdeler fra byggeår og det må påregnes utbedringer og mindre utskiftninger samt vedlikehold.
Innvendig registreres hovedsakelig normal slitasjen sett i forhold til alder.
Badet er fra byggeår å halvparten av normal levetid er passert og det registreres mot fall til sluk og tegn til tidligere sprekker langs gulv og vegg og det må påregnes at tette sjiktet er svekket.
Det registreres enkelt avvik på det elektrisk anlegget og manglende samsvarserklæring, anlegget bør sjekkes/utbedres av elektriker.
Rundt pipe registreres det tegn til tidligere fuktskade men det måles ikke forhøyede fuktverdier under befaringen men bygningsdel bør holdes under observasjon og utbedringer må påregnes.
Knirk i gulv
For øvrig henvises det til rapporten som helhet og dens enkelt punkt.

Garasje del er tilstandsvurdering

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plast.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og betongplater
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra stue bygd opp av trykkimpregnert bjelker og dekke samt malt fururekkeverk med liggende plater.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
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 Stue.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.
Frittstående hvitvarer
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer fra byggeår
Ny brannsluker apparat pg røykbarsel montert i stue

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

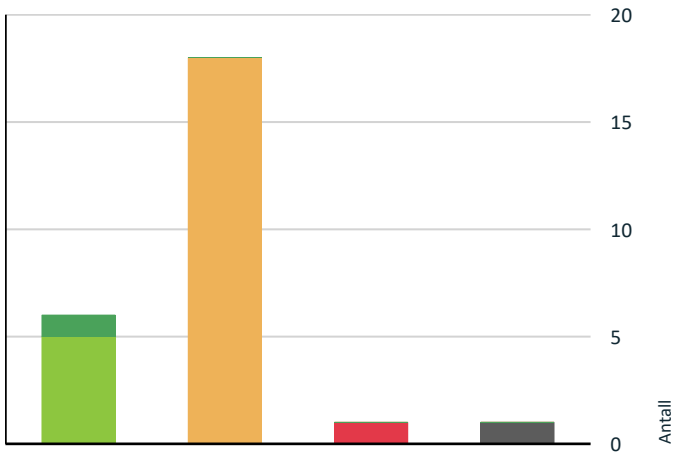
Boligbygg med flere boenheter

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

Ingen større avvik registret etter byggeår

Sammendrag av boligens tilstand

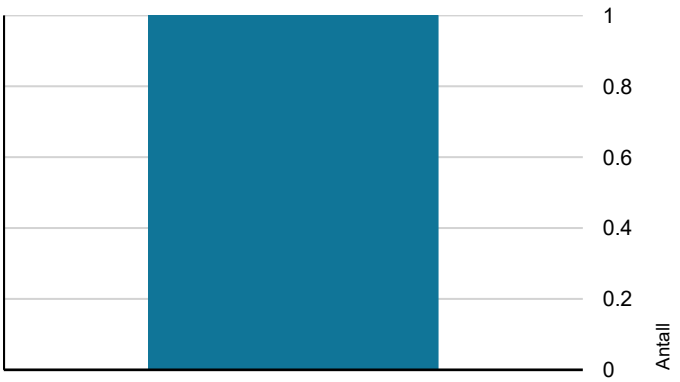
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tegn til tidligere sprekker i overgang mellom vegg og gulv og en må påregne at membran er defekt
Det er to forskjellige farger på fugemassen som er benyttet i overgang vegg/ gulv. Det vurderes derfor til at det er etter fuget i dette området

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Utvendig > Dører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør tar karm.
Skader på hoveddør

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Oppkanten til døren er for liten.

Overflate avflassing på plater
Mørk trevirke og manglende vedlikehold i dekke over veranda.(fare for fuktskader)

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

knirk i gulv
Listverker dekker i glipp mot gulv
Tegn til tidligere fukt svelling rundt pipe
Foringer går ikke ned til gulv.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Knirk i gulv

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Jordings ledning ligger løs i vannskap
Manglende mansjetter rundt rørføringer

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer fra byggeår

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

Det er avvik:

hull i fliser og membran

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tegn til tidligere sprekker i overgang mellom vegg og gulv og en må påregne at membran er defekt
Det er to forskjellige farger på fugemassen som er benyttet i overgang vegg/ gulv. Det vurderes derfor til at det er etter fuget i dette området

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

Det er avvik:

Skader på toalett mekanismen

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Manglende kantlist
sprekk i flis.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny gulv med varmefolie i stue, kjøkken og begge soverommen
2024	Modernisering	Malt vegger i stue/ kjøkken samt kjøkkeninnredning
2024	Modernisering	Ny platetopp, komfyr, benkeplate og kjøkkenvaske og armatur
2023	Modernisering	Montert spotter i tak i stue.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plast.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning og betongplater

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Undertak må tettes forsvarlig


Tegn til tidligere fuktskader


Utettheter i undertak

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.


Fukt svelling i foring

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Dør tar karm.
Skader på hoveddør

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



Dør tar karm.



Skader på hoveddør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue bygd opp av trykkimpregnert bjelker og dekke samt malt fururekkeverk med liggende plater.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Oppkanten til døren er for liten.

Overflate avflassing på plater
Mørk trevirke og manglende vedlikehold i dekke over veranda.(fare for fuktskader)

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Oppkanten til døren er for liten.



Overflate avflassing



Mørk trevirke og manglende vedlikehold i dekke over veranda.(fare for fuktskader)

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

knirk i gulv
Listverker dekker i glipp mot gulv
Tegn til tidligere fukt svelling rundt pipe
Foringer går ikke ned til gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det måles ikke forhøyede fuktverdier i tak plater under befaring men bygningsdel bør holdes under observasjon og utbedringer må påregnes stedvis i forhold til merknader.



Listverker dekker i glipp mot gulv



Tegn til fukt svelling rundt pipe



Det måles ikke forhøyede fuktverdier i plater under befaring men bygningsdel bør holdes under observasjon



Foringer går ikke ned til gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

• Det er avvik:

Knirk i gulv

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dør tar i karm



Skader på dør til bad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

hull i fliser og membran

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hull bør tettes



Hull i fliser etter tidligere dusj hjørne

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tegn til tidligere sprekker i overgang mellom vegg og gulv og en må påregne at membran er defekt
Det er to forskjellige farger på fugemassen som er benyttet i overgang vegg/ gulv. Det vurderes derfor til at det er etter fuget i dette området

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Det må lages avrenningsmulighet inn til dusj/sluk.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i flisfuger



Motfall til sluk

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tegn til tidligere sprekker i overgang mellom vegg og gulv og en må påregne at membran er defekt
Det er to forskjellige farger på fugemassen som er benyttet i overgang vegg/ gulv. Det vurderes derfor til at det er etter fuget i dette området

Konsekvens/tiltak
• 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.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skader på toalett mekanismen

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadet deler må byttes

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er induksjonstopp og stekeovn.
Frittstående hvitvarer

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Manglende kantlist
sprekk i flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må påregnes sett i forhold til merknader



sprekk i flis.



Manglende kantlist

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

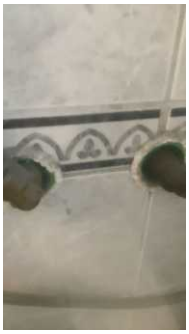
Jordings ledning ligger løs i vannskap
Manglende mansjetter rundt rørføringer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Nærmer undersøkelser i forhold til jording må utføres



Løs jordings ledning



Manglende mansjetter rundt rørføringer

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004 **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

Konsekvens/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.



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

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Elektrisk anlegg fra byggeår med åpne og skjulte føringer.
Automatsikringer fra byggeår

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det mangler samsvarserklæring og det registreres løs jordings ledning må anlegget sjekkes av elektriker.
Utbedringer må påregnes

Generell kommentar

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



Eier opplyser at det vil bli montert nye dekkplater rundt punkt som mangler

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ny brannsluker apparat pg røykbarsel montert i stue

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

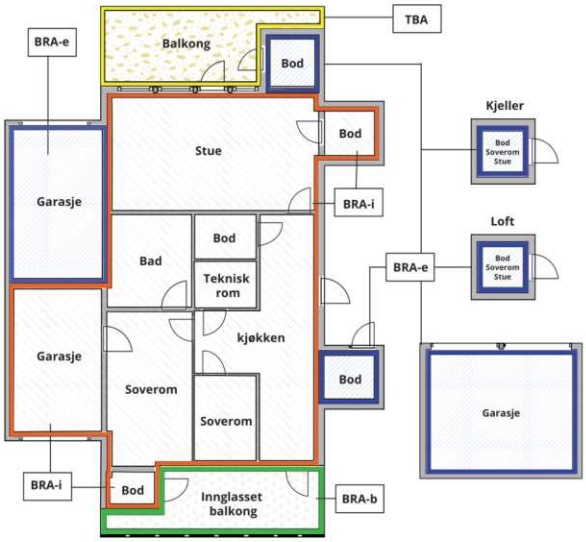
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	66			66	8
SUM	**66**				**8**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Kjøkken, Bod, Stue		

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.
Eier opplyser om garasje og bod i underetasjen. Garasjeplassen måles til 15m2 og bodet til 5 m2. Dette arealet er ikke tatt med i areal rapporten over.
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart
gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	3

Kommentar

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Håkon Ytresand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	7		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvalsvikveien 1

Hjemmelshaver
Ytresand Håkon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde i Baksalen, ikke langt fra Storvannet i Hammerfest kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, lekeområder, gode servicetilbud og fine rekreasjonsområder. Her finner du blant annet nye baksalen skole og ny dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2015-2026. (vedtatt 13.10.2016).

Om tomten

Felleseiet tomt på 2952 m2
Lett skrående med ukjent tomtegrunn.
Felleseiendommen er opparbeidet med grøntarealer rundt og mellom byggene, og det er asfaltert adkomst til garasjeanlegg og felles trapperom. Videre er uteareale ne beplantet med plen og prydvekster. Og det er etablert små leke arealer.
Det er parkering i garasje med leddheisport og bodrom i bakkant. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 250 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	19.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

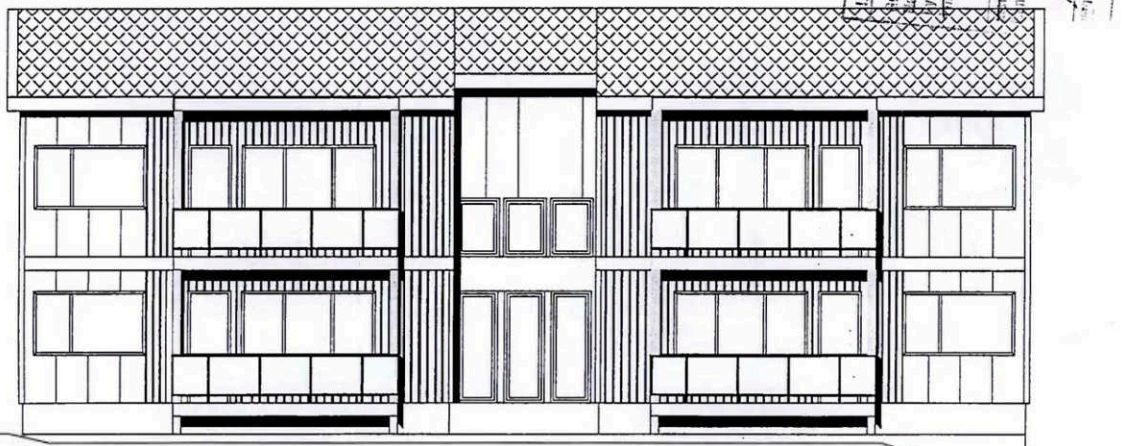
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RQ1197

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



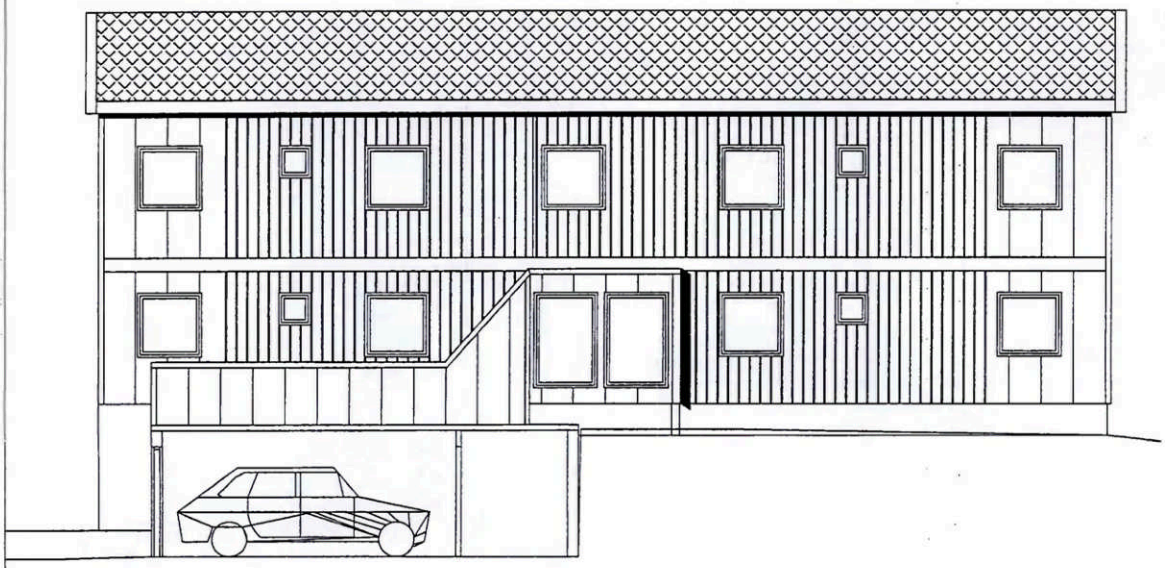
REV	REV. GJELDER:	DATO	SIGN	KONTR.

PROSJEKT:
Skytterveien - Hammerfest

Fasade Sør-Vest Blokk 3

MÅLESTOKK	TEGN.NR.
1:100	F-3.2
SIGN.	**DATO**
FD	15.11.02

NNBK
Nordnorsk Byggekontroll A/S



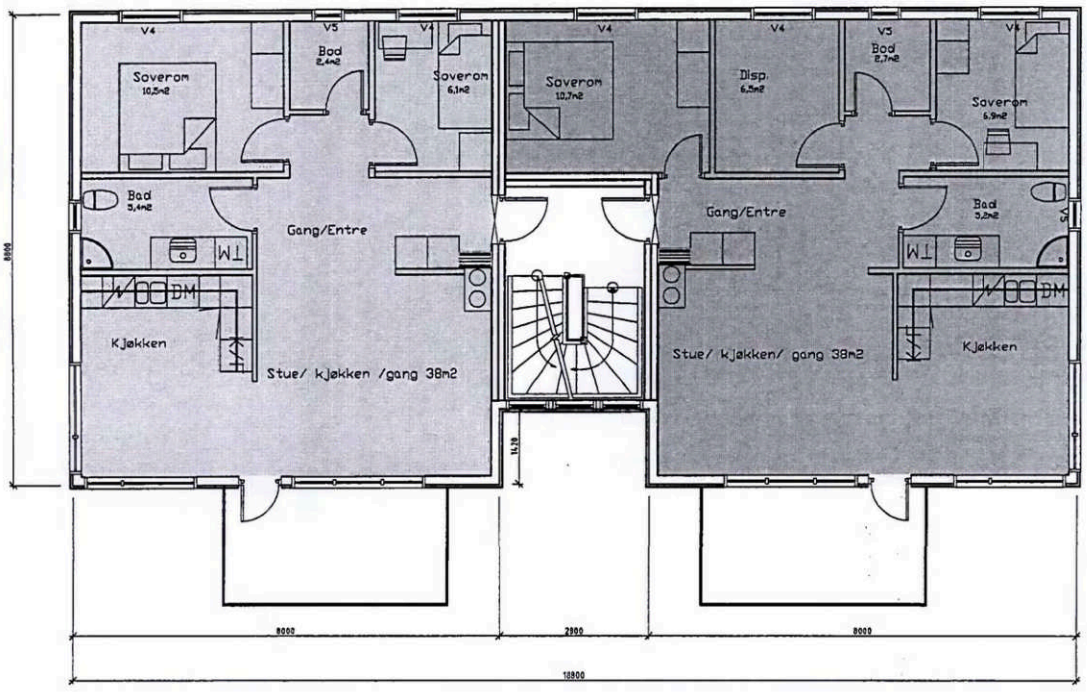
REV	REV. GJELDER:	DATO	SIGN	KONTR.

PROSJEKT:
Skytterveien - Hammerfest

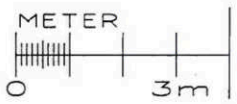
Fasade Nord-Øst Blokk 3

MÅLESTOKK	TEGN.NR.
1:100	F-4.2
SIGN.	**DATO**
FD	15.11.02

NNBK
Nordnorsk Byggekontroll A/S







Leilighet 3 65.1 m2

Leilighet 4 73.1 m2

REV	REV. GJELDER:	DATO	SIGN	KONTR.

PROSJEKT:

Skytterveien

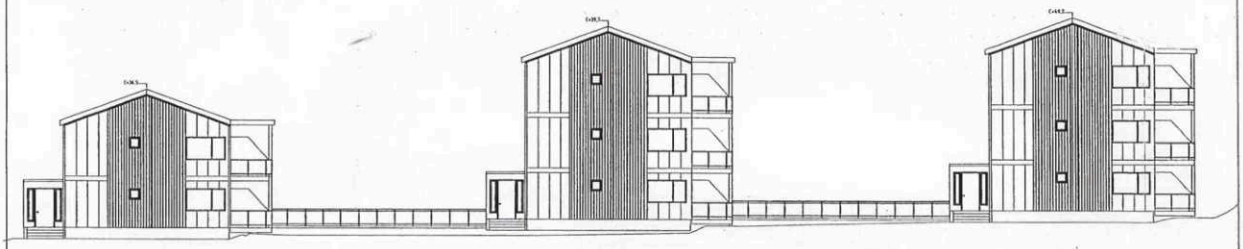
Nordnorsk Utbygging (NNU)

Plan for hus 1,2 og 3 2 etg.

MÅLESTOKK	TEGN.NR.
1:100	P-2
SIGN.	**DATO**
FD	12.04.02

NNBK
Nordnorsk Byggekontroll A/S

E-3



REV.	REV. GJELDER:	DATO	SIGN	KONTR.

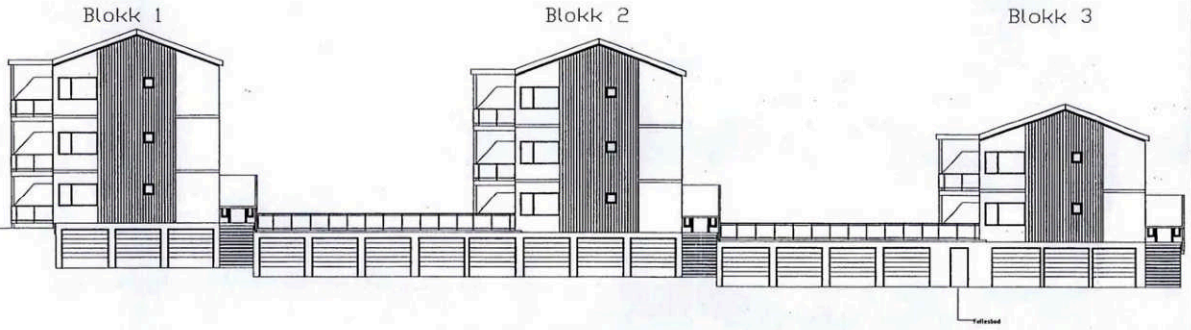
PROSJEKT:
Skytterveien 2 - Hammerfest

Fasade Nord-Vest

MÅLESTOKK	TEGN.NR.
1:200	F-2
SIGN.	DATO
FD	08.11.02

NNBK
Nordnorsk Byggekontroll A/S

E-4



REV	REV. GJELDER:	DATO	SIGN	KONTR.

PROSJEKT:
Skytterveien 2 - Hammerfest

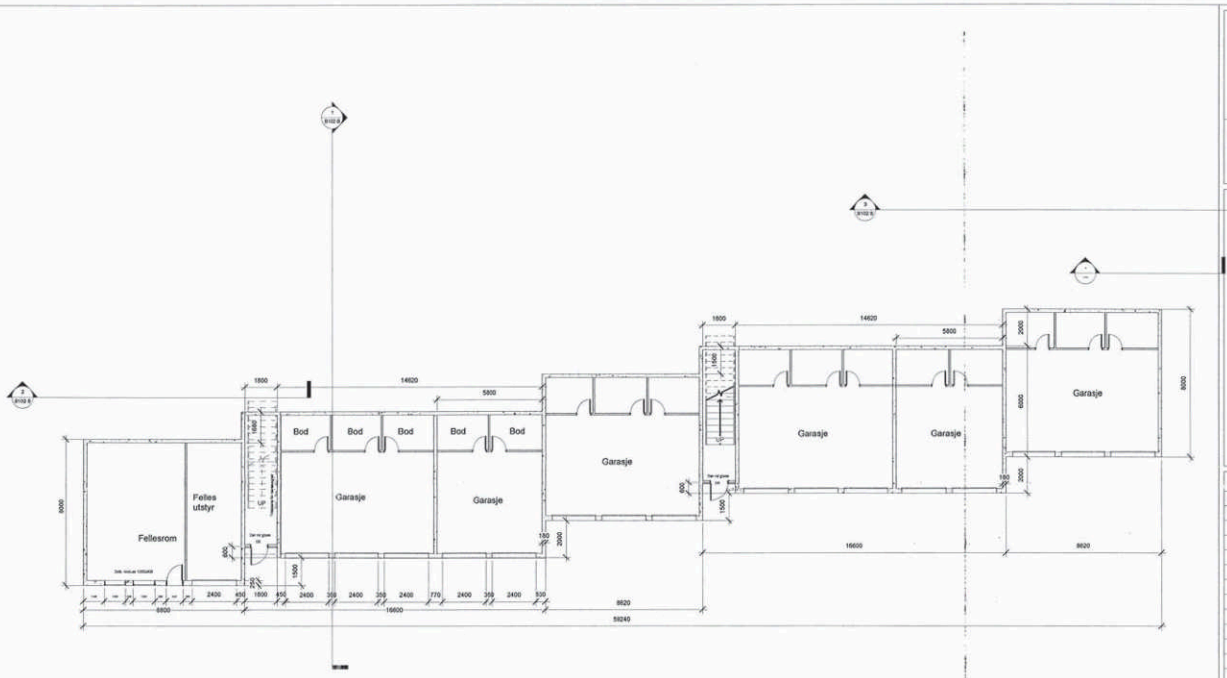
Fasade Sør-Øst

MÅLESTOKK	TEGN.NR.
1:200	F-1
SIGN.	**DATO**
FD	08.11.02

NNBK
Nordnorsk Byggekontroll A/S

E-10





1 Level 1
1 : 100

NNBK AS

POSTBOKS 2253, 9269 TROMSØ

TLF. 776 00530
FAX 777 00531
E-mail:tromso@nnbk.no

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

No.	Description	Date
B	Suplering målsetting	18.09.03
C	Dører i trapperom	20.11.03

Skyttervn. 2

OASEN

Plan garasje/ sportsboder

Project number	20203030
Date	23.07.03
Drawn by	Author
Checked by	Checker
	A102 C
Scale	1:100

0 50 100 Printet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Hammerfest kommune
Plan, kultur og utvikling

Melding om enkeltvedtak

Nordnorsk Byggekontroll AS
Postboks 461
9615 HAMMERFEST

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	02/02433-34	Jan Wiggo Pedersen, 78 42 25 79	24/7	17.02.2005

Anmodning om ferdigattest- Kvalsvikveien 1, 3 og 5

Viser til tillatelse til bygging av 3 stykker bolighus rammetillatelse 23.12.02, igangsettingstillatelse, datert 16.07.03 samt anmodning om ferdigattest registrert 22.02.05.

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

Kontrollansvarlig foretak Overhalla Industrier AS og T Johansen Entr. AS, har med sin dokumentasjon bekreftet ovenfor Hammerfest kommune at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av Plan og bygningsloven.

Med bakgrunn i sluttkontrollen og avsluttende dokumentasjon utstedes det i medhold av Plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for 3 stykker boliger i Kvalsvikveien 1, 3 og 5, gnr.24 bnr.7/ 547.

Med vennlig hilsen
HAMMERFEST KOMMUNE

Odd Edvardsen
Sektorleder

Jan Wiggo Pedersen
Avd.ing.

Kopi til:
Brannstasjonen 9600 HAMMERFEST
Mikal Mikalsen Sektor for teknisk drift,
Trude S. Eriksen Sektor for teknisk drift,

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE		
Firma/Navn	Håkon Ytresand	
Kontaktperson	Håkon Ytresand	
Adresse	Kvalsvikveien 1	
Postboks		
Postnr/Sted	9603	Hammerfest
Telefon		
Epost		
Kundenr		

ANLEGGSADRESSE		
Firma/Navn	Håkon Ytresand	
Adresse	Kvalsvikveien 1	
Postnr/Sted	9603	Hammerfest
Husnr/Bokstav		
Boligmappe-Id		

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Påbegynt dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
6360	10.07.2024	10.07.2024

UTARBEIDET AV		
Firma/Navn	Elektriker 1 Alta AS	
Kontaktperson		
Adresse	Vepsveien 2	
Postnr/Sted	9514 ALTA	
Telefon	97725522	
Epost	ojh@elektriker1alta.no	
Nelfo medlemsnr	202409	
Organisasjonsnr	917314721	
Elvirksomhets-ID	102530	

Elektriker 1 Alta a.s

ANLEGGSBESKRIVELSE

☒ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☐ Endring	✓ Prosjektering ✓ Utførelse
Utført i henhold til:	NEK 400: ✓	(Angi utgave):	2022
	Annet:	(Beskriv norm):	
Måler nr:			Type installasjon: bolig

BESKRIVELSE/KOMMENTAR

Legging 45 m2 flexwatt i stue, kjøkken, 2 soverom. 3 stk. termostater.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

FAGLIG ANSVARLIG / BEMYNDIGET PERSON

Navn	Ove Hansen
Dato	22.07.2024
Signatur	Ove Hansen

Elektriske installasjons- og reparasjonsarbeid skal utføres av fagfolk. Henvend deg til en registrert installatør. Det er kun enkle ting man har lov til å gjøre selv, så som å skifte støpsel, henge opp lampe som ikke er en del av den faste installasjonen, montere og skifte varmeovn som leveres med støpsel.

Gode råd

- Bruk aldri sterkere pære enn lampen er godkjent for
- Bruk kun godkjent utstyr
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Hold gardiner vekk fra elektriske ovner
- Legg ikke skjøteledninger gjennom døråpninger
- Unngå koblingsklyser
- Unngå lange skjøteledninger
- Ikke utfør arbeid som krever fagkompetanse
- Slå av elektriske apparater som ikke er i bruk
- Er sikringer, brytere, stikkontakter og/eller koblingsbokser unormalt varme kan det tyde på overbelastning
- Slå av TV-apparatet med av/på knappen

Boligbranner med elektrisk årsak kan unngås!

Ikke la deg friste til å være «hobbyelektriker»
Velger du å samarbeide med en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter. Inngrep og forandringer i det elektriske anlegget er en viktig jobb som stiller høye krav til kunnskaper og faglig utdannelse.

Et godt anlegg
Et brukstilpasset og vedlikeholdt anlegg er trygt og klart til bruk hver gang. Ta ikke sjansen på å gjøre egeninnsats. Blir det brann eller andre skader som skyldes «hobbyelektrikeren», skaper dette problemer og kan få økonomiske konsekvenser, bl.a. avkorting av forsikringen.

Dette gjør du for sikkerheten
Sørg for at en elektroinstallatør regelmessig foretar en grundig sjekk av det elektriske anlegget, helst hvert tredje år. Engasjerer du en registrert elektroinstallatør er du trygg på at arbeidet utføres i samsvar med lover og forskrifter.

Strøm er en usynlig og nyttig, men farlig vare
Vi forventer at strømmen er der og at bruken er ukomplisert og trygg. Virkeligheten er dessverre ikke slik. Mange husstander har ikke sørget for å bestille kontroll av det elektriske anlegget på år, og har heller ikke fått utvidet/forsterket anlegget etter hvert som nye og flere elektriske apparater anskaffes. Kontakt en registrert elektroinstallatør.

Elulykker rammer tilsynelatende tilfeldig
Du kan unngå de fleste feilkilder hvis du er ditt ansvar bevisst og sørger for å vedlikeholde det elektriske anlegget.

Elektriske branner
Elektrisk utstyr og feil bruk av elektrisk utstyr utgjør en betydelig del av branner i Norge. Ca. 20 mennesker omkommer årlig på grunn av branner med elektrisk årsak.

Overspenningsvern
Monteres i tilknytningsskap eller hovedfordeling. Sikrer elanlegget og elektrisk utstyr mot overspenninger, for eksempel under tordenvær.

Mange boliger er sikret
Er du blant dem som har sagt nei takk, eller ikke en gang har hørt om jordfeilbryter, overspenningsvern eller andre forhåndsregler du bør ta?
Ta kontakt med din registrerte elektroinstallatør snarest!

RETURNERES TIL:

Postb. Eiendom,Adv. Thor Haugen Eiendom AS
Postboks 390
9615 Hammerfest

TINGLYST
21 JULI 2004
HAMMERFEST TINGRETT
DAGBOKNR.: 2525

Begjæring om:
☒ **Oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Reseksjonering**

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
2004	Hammerfest	24	7		
2004	Hammerfest	24	547 → Sammenføyd med 24-7		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
983 554 474	Nord - Norsk Utbygging AS	1/1

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	93	F	13	B	93	F	25				37				49			
2	B	111	F	14	B	111	F	26				38				50			
3	B	93	F	15	B	93	F	27				39				51			
4	B	111	F	16	B	111	F	28				40				52			
5	B	93	F	17				29				41				53			
6	B	111	F	18				30				42				54			
7	B	93	F	19				31				43				55			
8	B	111	F	20												56			
9	B	93	F	21												57			
10	B	111	F	22												58			
11	B	93	F	23												59			
12	B	111	F	24												60			

Doknr: 2525 Tinglyst: 21.07 2004 Emb. 083
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: **1.632** =nevner: **1.632**

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
04.06.2004	x x	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tromsø **04.06.2004**	X X	

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

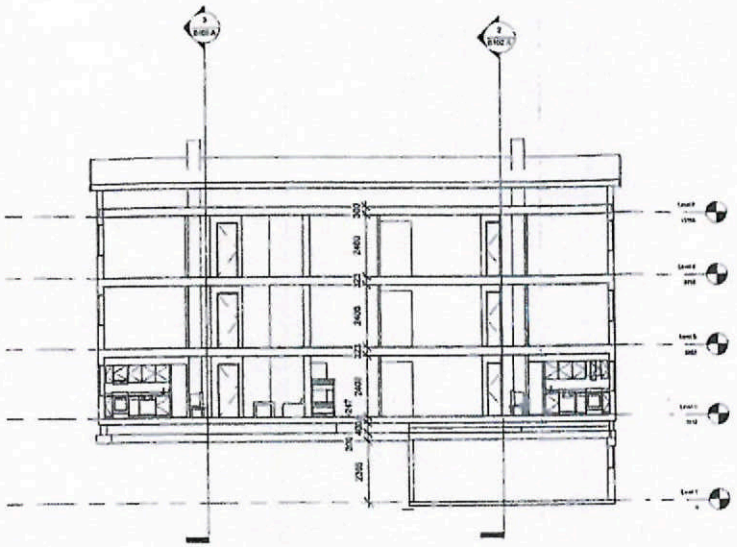
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
24	547			Hammerfest **kommune**

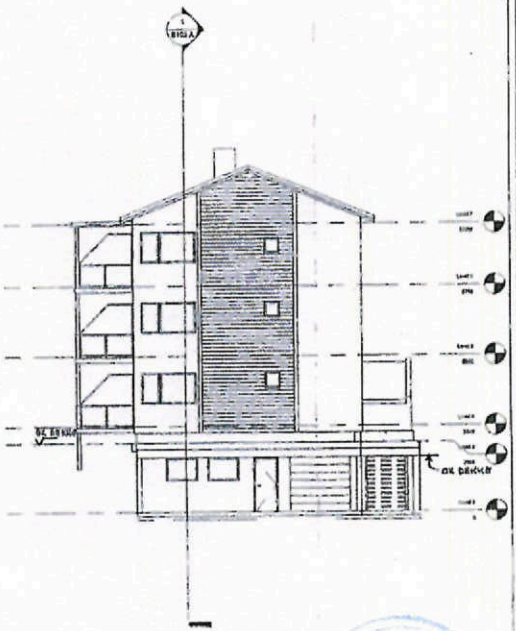
Dato	Stempel og underskrift
21/7-04	HAMMERFEST KOMMUNE Byggesak

STATENS KARTVERK

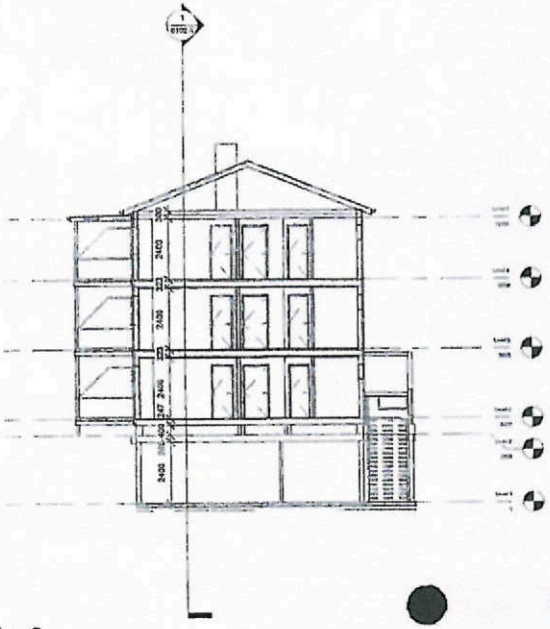
DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
04.06.2004	x x	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING



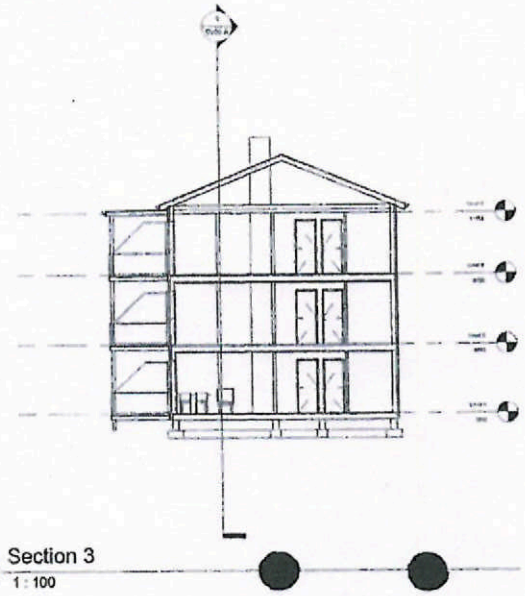
1 Section 1
1 : 100



4 Section 5
1 : 100



2 Section 2
1 : 100



3 Section 3
1 : 100

NNBK AS

POSTBOKS 2853, 9269 TROMSØ

TLF. 776 00630
FAX 777 00631
E-mail tromso@nnbk.no

Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail

Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail

No.	Description	Date

Skyttervn. 2

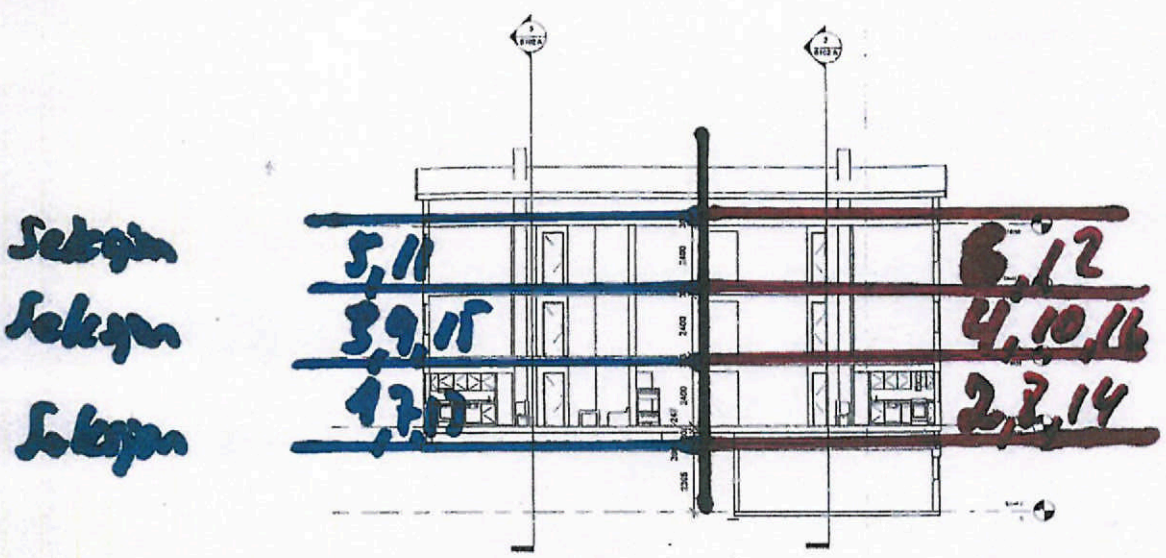
OASEN

Snitt hus 1

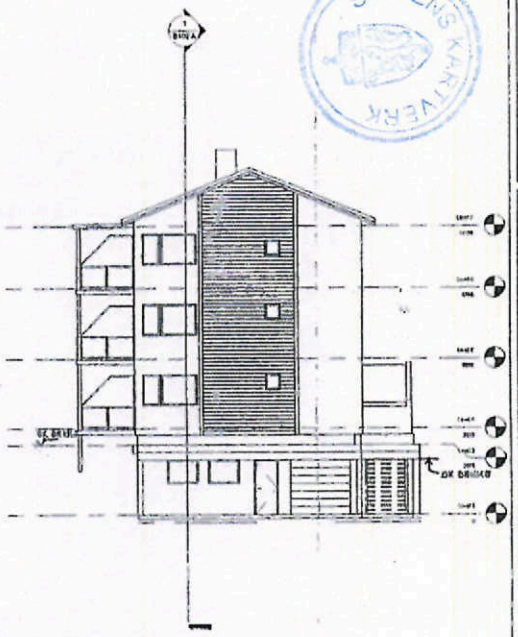
Project number	20203030
Date	23.07.03
Drawn by	Arne Dale
Checked by	Arne Dale

B102

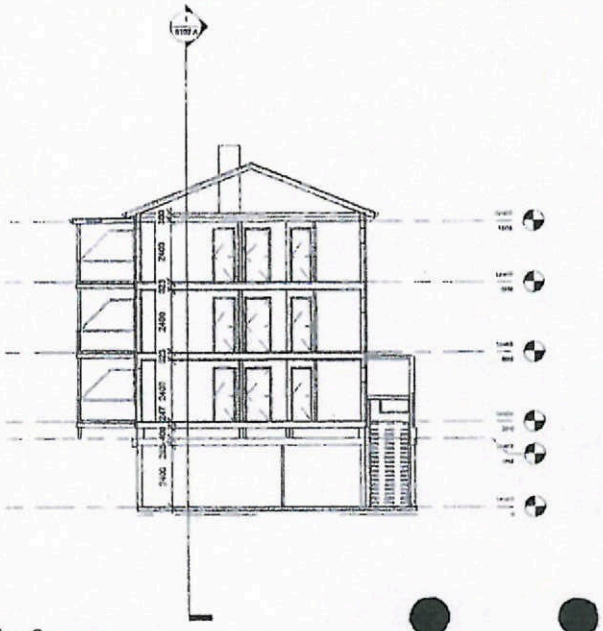
Scale 1:100



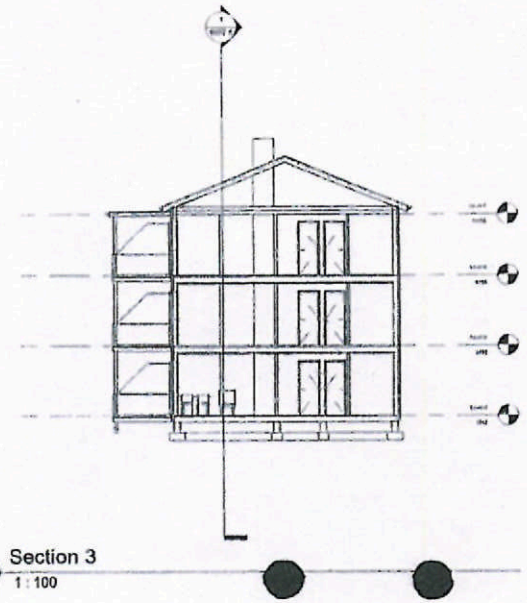
1 Section 1
1 : 100



4 Section 5
1 : 100



2 Section 2
1 : 100



3 Section 3
1 : 100

NNBK AS

POSTBOKS 2253, 9269 TROMSØ

TLF. 776 00630
FAX 77T 00531
E-mail tromso@nnbk.no

Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail

Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail

No.	Description	Date

Skyttervn. 2

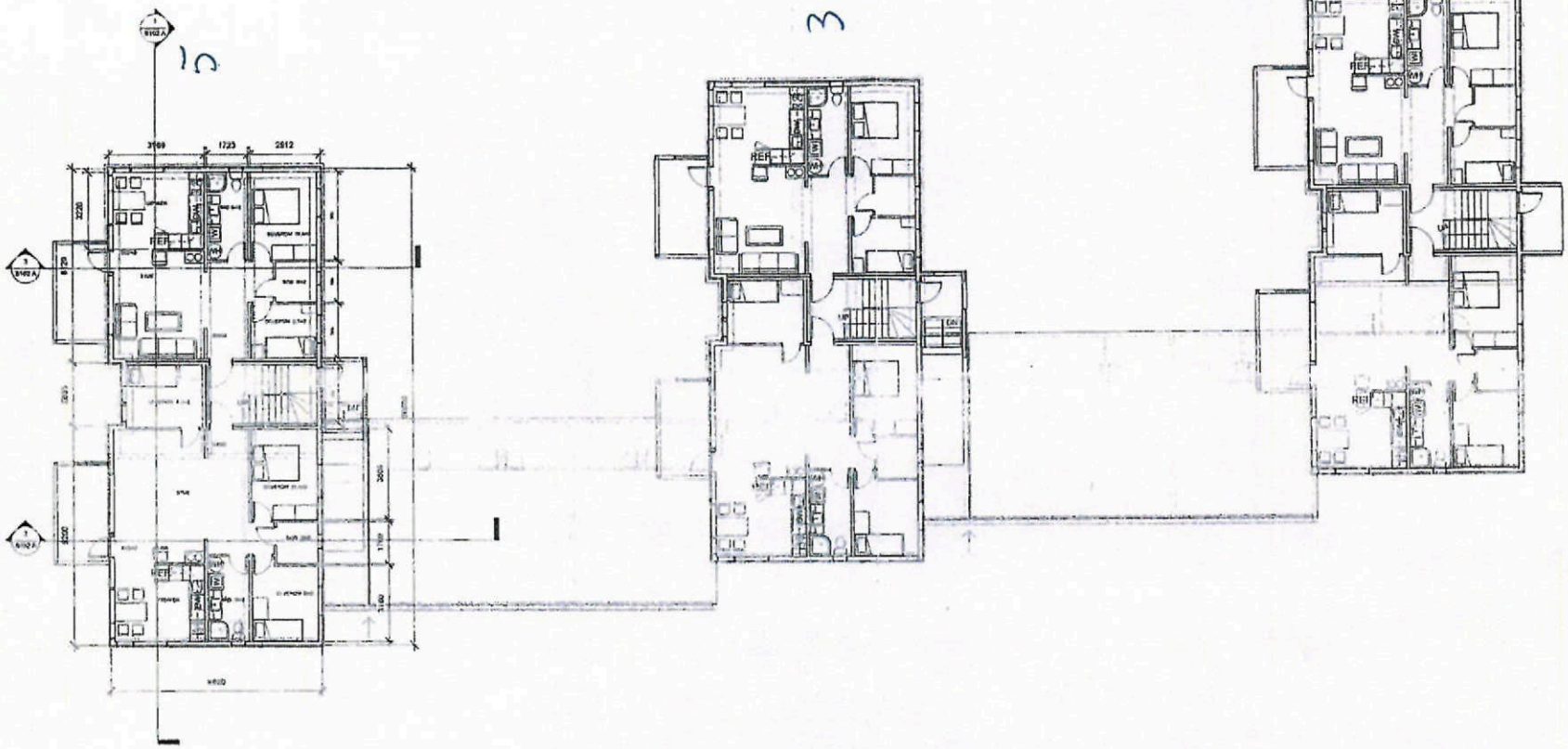
OASEN

Snitt hus 1

Project number	20203030
Date	23.07.03
Drawn by	Arne Dale
Checked by	Arne Dale

B102

Scale 1:100



1 Level 4
1 : 100

NNBK AS

POSTBOKS 2253, 9269 TROMSØ

TLF. 776 00530
FAX 77T 00531
E-mail tromso@nnbk.no

Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail

Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail

No.	Description	Date
A	Div. endringer	18.09.03

Skyttervn. 2

OASEN

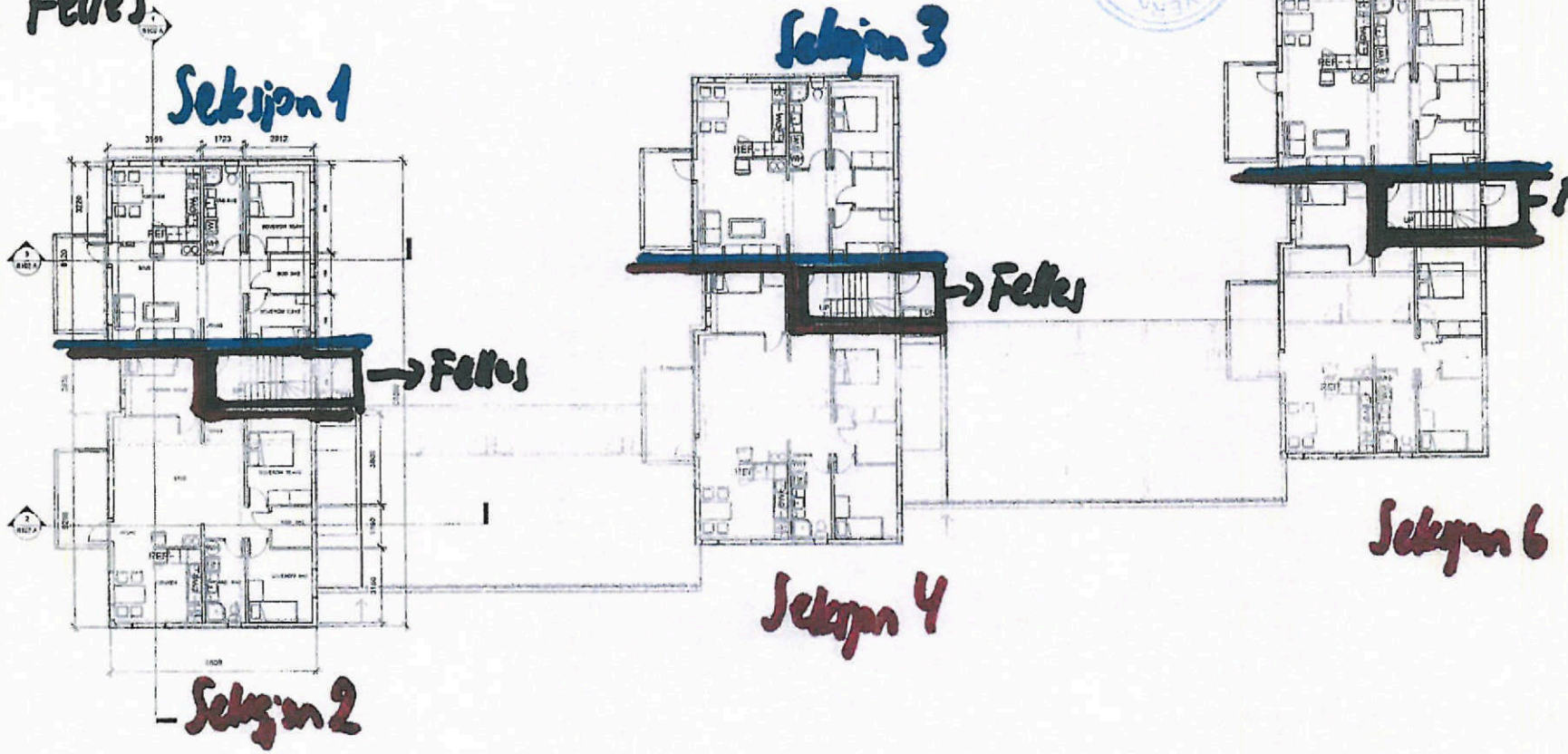
Plan 1, boliger

Project number	20203030
Date	23.07.03
Drawn by	Arne Dale
Checked by	Checker

A103

Scale 1:100

- Seksjon 1, 3 og 5
- Seksjon 2, 4 og 6
- Felles



STATENS KARTVERK

1 Level 4
1 : 100

NNBK AS

POSTBOKS 2253, 9299 TROMSØ

TLF 776 00530
FAX 777 00531
E-mail tromso@nnbk.no

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

No.	Description	Date
A	Div. endringer	15.09.03

Skyttervn. 2

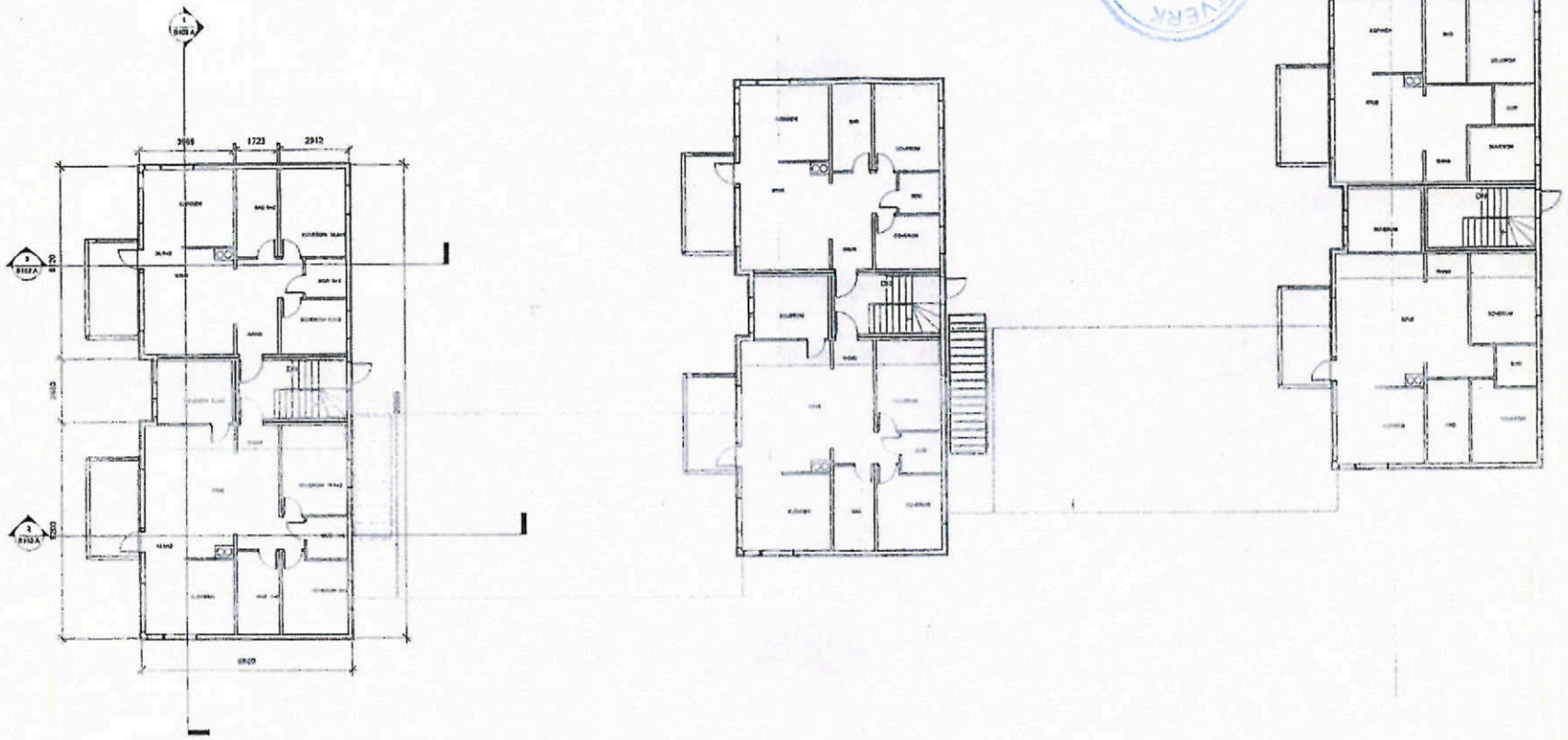
OASEN

Plan 1, boliger

Project number	20203030
Date	23.07.03
Drawn by	Arne Dale
Checked by	Checker

A103

Scale 1:100



1 Level 5
1 : 100

NNBK AS

POSTBOKS 2253, 9299 TROMSØ

TLF 776 00530
FAX 777 00531
E-mail tromso@nnbk.no

Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail
Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail

No.	Description	Date
A	Diverse	18.09.03

Skyttervn. 2

OASEN

Plan 2, boliger

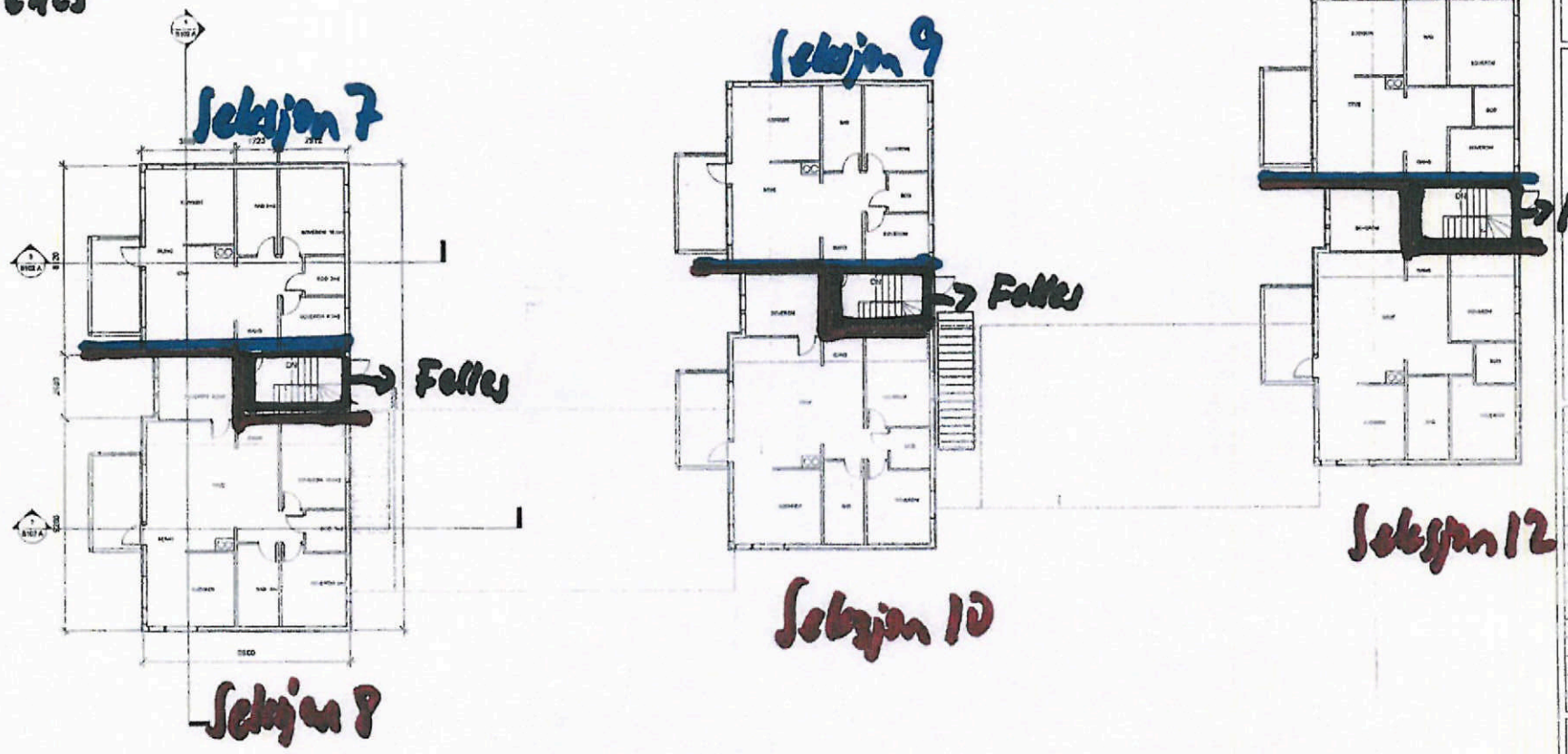
Project number	20203030
Date	23.07.03
Drawn by	Arne Dale
Checked by	Arne Dale

A104 A

Scale 1:100

25 SEP 2003

- Sekjon 7, 9 og 11
- Sekjon 8, 10 og 12
- Felles



1 Level 5
1 : 100

NNBK AS

POSTBOKS 2253, 9269 TROMSØ

TLF 776 00530
FAX 777 00531
E-mail tromso@nnbk.no

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

No.	Description	Date
A	Diverse	18.09.03

Skyttervn. 2

OASEN

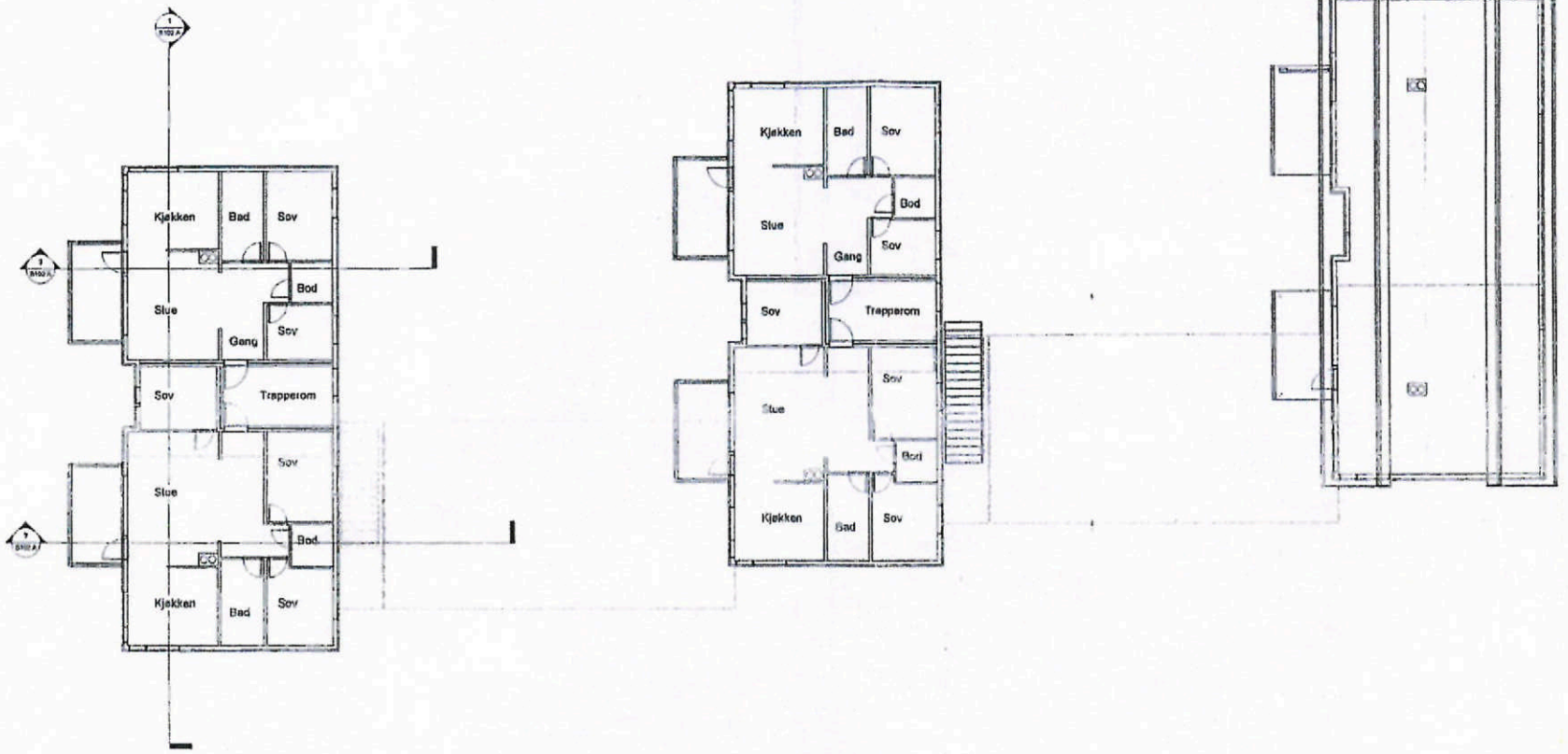
Plan 2, boliger

Project number	20203030
Date	23.07.03
Drawn by	Arne Dale
Checked by	Arne Dale

A104 A

Scale 1:100

25 SEP 2003



1 Level 6
1 : 100

NNBK AS

POSTBOKS 2253, 9269 TROMSØ
TLF 776 00530
FAX 77T 00531
E-mail tromso@nnbk.no

Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail

Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail

No.	Description	Date

Skyttervn. 2

OASEN

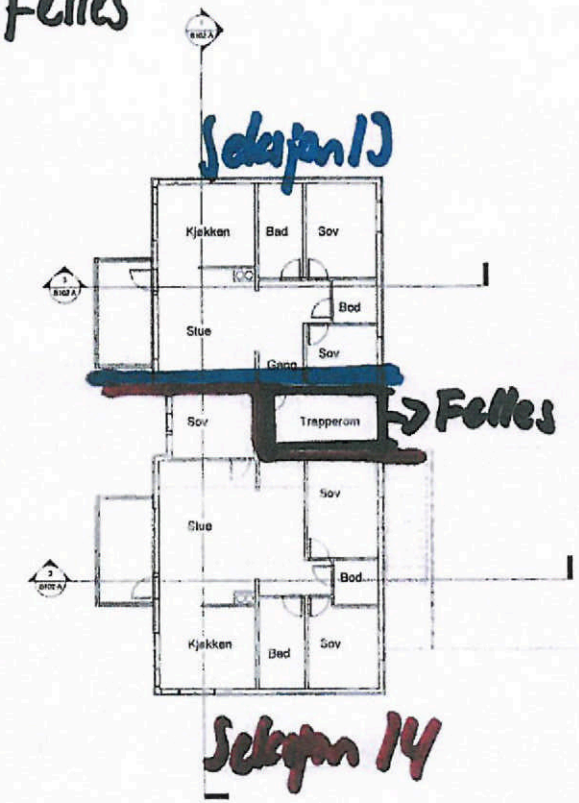
Plan 3, boliger

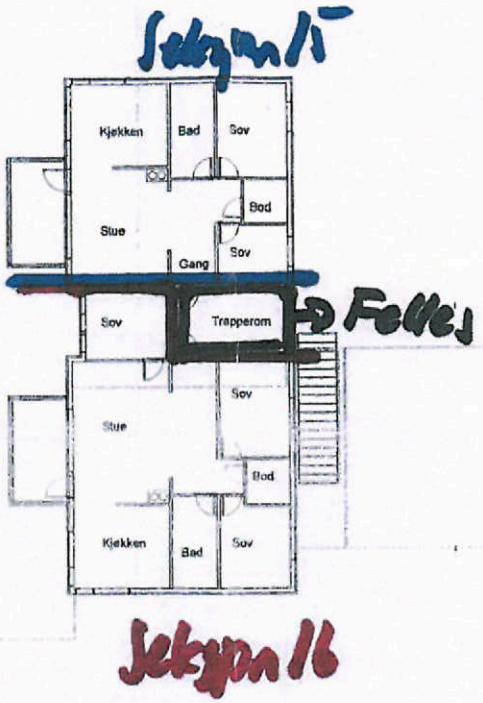
Project number	20203030
Date	23.07.03
Drawn by	Arne Dale
Checked by	Arne Dale

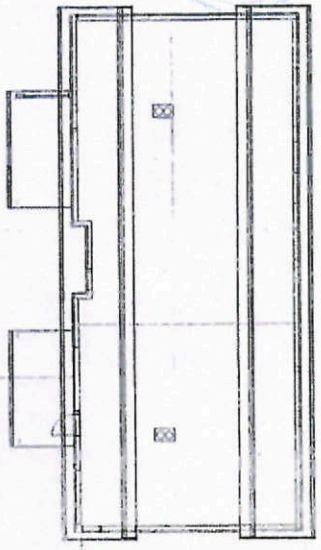
A105

Scale 1:100

- Seksjon 13 og 15
- Seksjon 14 og 16
- Felles







1 Level 6
1 : 100

NNBK AS

POSTBOKS 2253, 9269 TROMSØ

TLF 776 00530
FAX 777 00531
E-mail tromso@nnbk.no

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

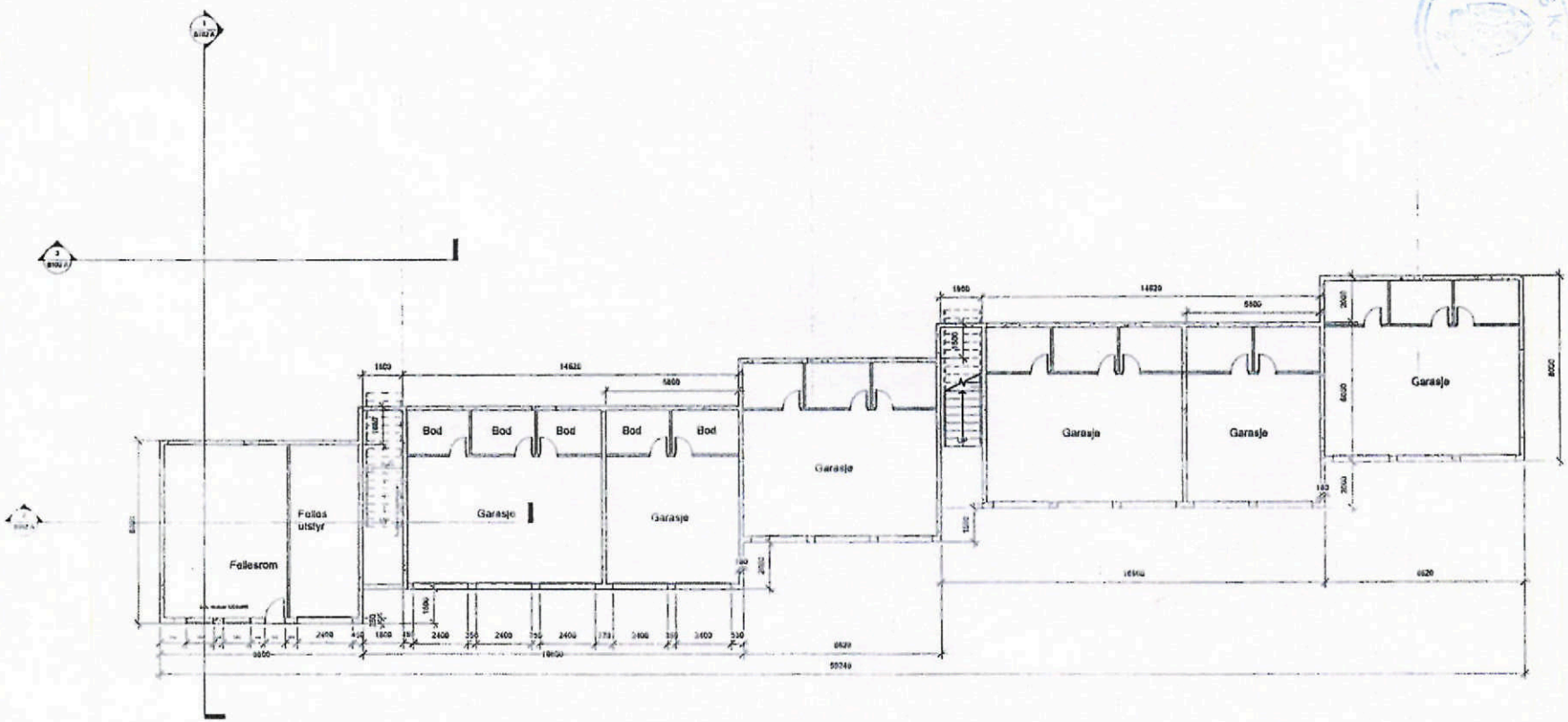
No.	Description	Date

Skyttervn. 2

OASEN

Plan 3, boliger

Project number	20203030
Date	23.07.03
Drawn by	Arne Dale
Checked by	Arne Dale
A105	
Scale	1:100



1 Level 1
1 : 100

NNBK AS

POSTBOKS 2263, 9269 TROMSØ

TLF 776 00530
FAX 777 00531
E-mail tromso@nnbk.no

Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail

Consultant	Consultant
Address	Address
Address	Address
Phone	Phone
Fax	Fax
e-mail	e-mail

No.	Description	Date
B	Sopsering målsetting	16.09.05

Skyttervn. 2

OASEN

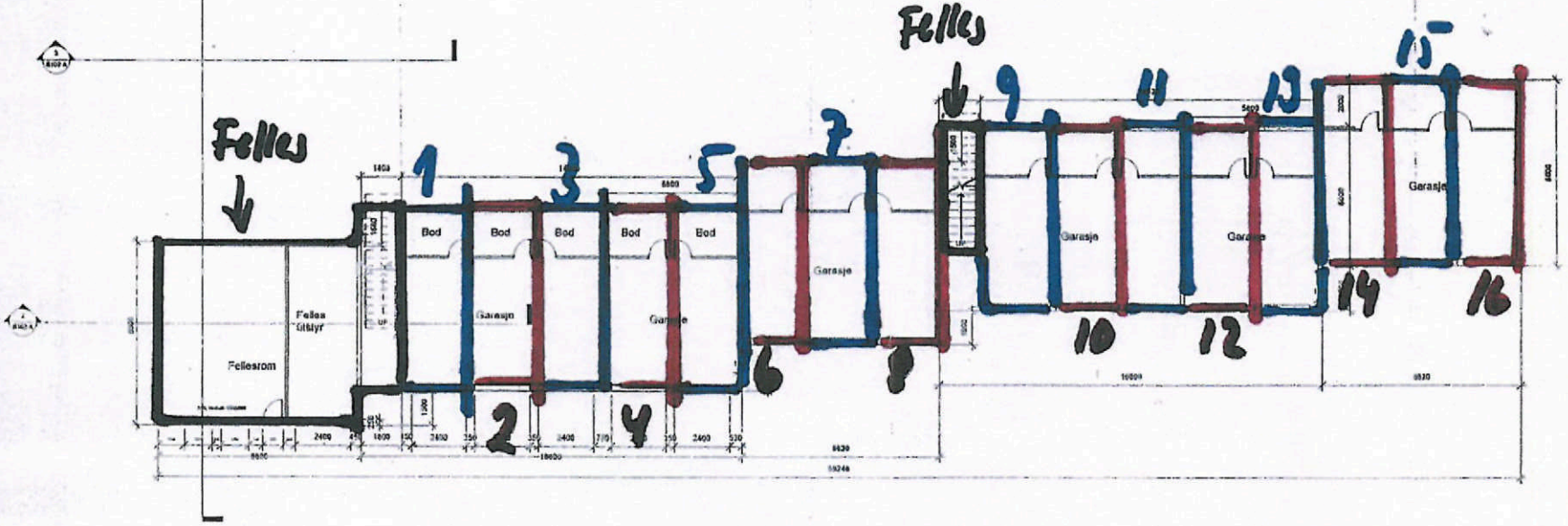
Plan garasje/ sportsboder

Project number	20203030
Date	23.07.03
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A102 B

Scale 1:100

- Garasjer, tilh. seksj. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15
- Garasjer, tilh. seksj. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 og 16
- Felles.



Level 1
1 : 100

NNBK AS

POSTBOKS 2753, 9269 TROMSØ

TLF 776 00530
FAX 776 00531
E-mail tromso@nnbk.no

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

Consultant
Address
Address
Phone
Fax
e-mail

No.	Description	Date
B	Suplering målsetting	18.09.03

Skyttervn. 2

OASEN

Plan garasje/ sportsboder

Project number	20203030
Date	23.07.03
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A102 B

Scale 1:100

V E D T E K T E R

for

Sameiet Kvalsviktunet

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 11.10.2018.

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Sameiet Kvalsviktunet.

Sameiet består av 16 seksjoner av eiendommen Kvalsvikveien 1, 3 og 5, gnr. 24, bnr. 7 i Hammerfest kommune.

Eierbrøken skal være 93/1632 del for hver 3-romsleilighet og 111/1632 del form hver 4-romsleilighet.
Fordeling av kostnader for forsikring og vedlikehold gjøres etter eierbrøk. Øvrige fellesutgifter (strøm, snørydding etc.) fordeles likt med 1/16 på hver leilighet.

Sameiet har forretningskontor i Hammerfest kommune. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av sameiets eiendom i Hammerfest kommune.

§ 2. Forhold mellom seksjonseierne

Sameiet består av alle eiere til de 16 bruksenhetene i sameiet.

Seksjonseierne har enerett til sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene slik det er beregnet og vanlig benyttet. Bruksenheten kan kun benyttes til boligformål. Seksjonseiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Fellesarealet må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygningens bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende kan føres gjennom leiligheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseierne plikter å utøve sin råderett overenstemmelse med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt av sameiet.

§ 3. Ladepunkt for el-bil o.l

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 4. Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter et å-konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

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

Seksjonseierne har lovbestemt panterett i hver seksjon i sameiet for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp.

§ 5. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går fram til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt dekkes av seksjonseieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold.

Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 6. Salg og erverv av seksjon, registering av seksjonseiere og utleie

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Eier av seksjon som ikke bor i leiligheten må melde sin egen adresse til styret.

§ 7. Styret

Sameiet skal ha et styre på minimum tre medlemmer og maks. 6 medlemmer og minimum et varamedlem, maks. 3 varamedlemmer, som velges for to år av gangen. Styrelederen velges særskilt.

§ 8. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

Styret skal føre protokoll over styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 9. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet

Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid.

Styret kan fatte avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 10. Styrets representasjonsadgang

To styremedlemmer i fellesskap representerer og forplikter seksjonseierne med sine underskrifter i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 11. Årsmøtet

Årsmøtet utøver den øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av seksjonseierne krever det, og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøte med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet av seksjonseierens husstandsmedlemmer rett til å være tilstede og uttale seg. Revisor har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§12. Innkalling/ saker som skal behandles på årsmøtet

Innkalling til det ordinære årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste for møtet. Seksjonseiermøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke årsmøtet velger en annen møteleder.

Ordinært årsmøte skal minst inneholde følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap for foregående år
3. Forslag til budsjett
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer

6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 13. Årsmøtets vedtak

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 14. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov. Regnskap for foregående regnskapsår skal fremlegges på ordinært

årsmøte.

Regnskapet skal revideres av en person valgt av årsmøtet.

§ 15. Forretningsførsel

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelle andre ansatte. Styret gir instrukser, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt sørger for eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 16. Pålegg om salg/ fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 17. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 18. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

RETNINGSLINJER

FOR

SAMEIET KVALSVIKTUNET

Historikk

Sameiet Kvalsviktunet består av 16 leiligheter m/garasje og boder,en fellesgarasje og et møterom,og ble bygd i 2004.

Hva er et sameie?

Et sameie består av leilighetene,fellesanlegg og uteområder.Sameiet eies av beboerne,og hver beboer har rett til å delta i beslutninger på sameiets vegne i for eksempel generalforsamling.

Generalforsamling

Generalforsamling er sameiets øverste myndighet,og kan gi styret instrukser om sameiets drift.
Ordinær generalforsamling avholdes innen 30.juni hvert år

Styret

Generalforsamlingen velger styret som består av 4 representanter, en leder to styremedlemmer og en varamedlem.

Styret velges for to år av gangen
Styret er ansvarlig for den daglige driften,økonomien og vedlikehold.
Styret informerer også beboerne om hva som skjer i sameiet.

PRAKTISKE OPPLYSNINGER

Avfallstømming

Renovasjonsbilen kommer annen hver mandag.
Avfallscontaineren skal være lett tilgjengelig til brukerne og ved tømming.
Det skal kun kastes sortert husholdningsavfall dvs røde,grønne og hvite poser i avfallscontaineren,annet avfall skal leveres miljøstasjon eller bringes til Grøtnes.

Snørydding

Styret i sameiet bestiller brøyting ved behov.

Parkering

Parkering i garasje eller på parkeringsplass,men ikke til hinder for andre å komme inn/ut av sine garasjer.
Det skal ikke parkeres foran avfallscontainer.
Ved snøfall må ikke biler parkeres til hinder for brøyting.Ved bortreise vinterstid bes det om at biler å annet parkeres i garasje.

Vann og kloakkrør

Plumbo eller andre etsende midler skal ikke brukes,kun mild avløpsrens.

Dyrehold

Dyrehold skal søkes styret

Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom,for eksempel oppskraping av dører og karmer,skader på blomster,planter,grøntanlegg m.v.

Dyreeier forplikter seg til å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets eiendom,trapper,veier,plener,i bed o.l.

Dyreeier må være innforstått med at dyrehold vil kunne være til ulempe eller sjenanse for øvrige beboere.Dersom det fremsettes berettige klager om at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller lignende eller på en annen måte er til ulempe,for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter dyreeier seg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.
I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Mat i skål eller annen form for mating av dyr utendørs(kaste matavfall)skal ikke forekomme,dette kan tiltrekke andre uønskede dyr/fugler.

Vedlikehold

Enhver beboer er ansvarlig for vedlikehold i egen leilighet, sameiet for fellesarealer.
Fornying/reparasjon/omlegging av elektrisk-og røranlegg skal utføres av autorisert personell.Styret skal ha beskjed om slikt arbeide og når det skal utføres.
Installasjon av vedovn/peis/oljeovn skal meldes til Brann og Feiervesenet og godkjennes før bruk.
Beplanting i fellesareal og annet kosmetisk arbeide utvendig som ikke er avtalt med styret på forhånd vil ikke bli dekket av sameiet.
Forandring av farge på bygg utvendig uten at dette er avgjort i styret tillates ikke.

Renhold

Gulvvask av oppganger utføres ukentlig av innleid vaskefirma.
Vask av vinduer,vegger,dører i ganger samt måking av snø og kosting av utetrapper har beboerne ansvar for.
Vask av fellesrom tas på dugnad ved behov.

Generelt

Styret gir informasjon til beboere ved via postkasse/oppslagstavle eller beboermøte.
Enhver beboer plikter å påse at leilighetene benyttes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere.Det må taes hensyn til alminnelig behov for søvn og hvile. Det skal være alminnelig nattero mellom kl **2300 og 0700.**
Ved større sammenkomster eller støyvoldende arbeider bør naboer i samme bygg varsles,men en slik varsel tilsidesetter ikke alminnelig hensyn til naboene.
Avskiltede biler,hengere eller annet motorisert kjøretøy skal ikke stå parkert på parkeringsplassen.Blir dette allikevel nødvendig over en kortere periode skal det søkes styret om tillatelse.
Sykler,sparker og lignede utstyr oppbevares ikke i inngangsparti,gang, trapperom eller andre steder som er til hinder for andre beboere.
Ved grilling på veranda skal det **ikke** brukes kullgrill.
Forsikringsskader som kommer inn under boligforsikring skal meldes skriftlig til styret.
Ved opphold på felles areal skal det ryddes etter bruk.

Styret i Sameiet Kvalsviktunet.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Kvalsviktunet

Tidspunkt: Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Sted: Sjøgata 4, 3.etg.

Velkommen til ordinært årsmøte

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

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Kvalsviktunet, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle seksjonseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per seksjon.
- 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 seksjonseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en seksjonseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som seksjonseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

08.04.2024

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Kvalsviktunet

Fullmakt - årsmøte torsdag 18.04.2024

På årsmøte kan seksjonseier 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 årsmøte 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 årsmøte i Sameiet Kvalsviktunet torsdag 18.04.2024.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Kvalsviktunet

Tidspunkt: Torsdag 18.04.2024 kl. 18:00
Sted: Sjøgata 4, 3.etg.

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

08.04.2024

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Kvalsviktunet

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 08.04.2024

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 36.000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 22.06.2023).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte 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: Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlemmer. Levi Wiik er på valg.

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

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem.

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

Årsmelding 2023 for Sameiet Kvalsviktunet

Generelle opplysninger

Sameiet Kvalsviktunet, org.nr.987422440, er lokalisert i Hammerfest kommune.
Sameiet består av 16 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP589284. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets 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. Sameiet Kvalsviktunet benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Kvalsviktunet sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært FinnmarksRevisjon AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2023 er kr -31,-.
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 502.911,-.

I tillegg har boligselskapet kr 308.796,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Aud Lillian Pedersen
Styremedlem, Levi Wiik
Styremedlem, Adrian Bjørgve
Varamedlem, Oskar Simen Schjeldrupsen

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 1 møter hvor 1 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2023 arbeidet med følgende:

Advokatfirmaet Kvasstind har vært leid inn til å skjøte om og tinglyse 8 stk. leiligheter på riktige seksjoner. Dette har kostet kr. 190.070,- i 2023. Leilighetene er nå skjøtet om og tinglyst på riktige seksjoner.

Styrets planer i 2024

Styret planlegger i 2024:

Oppgradere/bytte ut renner foran garasjene. Mange av rennene er ødelagte/dårlige, og varmekablene virker dårlig. Dette fører til mye vann i garasjene ved mildvær vinterstid.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	514 416	514 478	490 608	589 670
Sum inntekter		514 416	514 478	490 608	589 670
Kostnader					
Styrehonorar	2	36 000	36 000	36 000	36 000
Revisjonshonorar	3	5 438	6 000	5 250	6 000
Forretningsfjrerhonorar		42 916	41 345	41 345	45 062
Konsulenthonorar	4	204 039	8 000	4 594	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	492	61 000	4 830	60 000
Annet vedlikehold	6	88 178	75 000	64 595	75 000
Kostnader TV/Internett		57 408	57 360	57 415	60 480
Forsikring		83 114	83 000	77 826	88 101
Energi og brensel	7	20 916	18 000	15 131	22 000
Andre driftskostnader	8	1 783	15 000	1 182	18 000
Sum kostnader		540 284	400 705	308 168	420 643
Driftsresultat		-25 868	113 773	182 440	169 027
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	9	25 837	783	8 962	20 000
Resultat finansposter		25 837	783	8 962	20 000
OrdinNjrt resultat fjr skatt		-31	114 556	191 402	189 027
¡ rets resultat		-31	114 556	191 402	189 027
Disponering:					
Overfjrt til/fra egenkapital		-31	0	191 402	0
Sum disponering		-31	0	191 402	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Øremerkede midler	10	308 796	202 443
Sum anleggsmidler		308 796	202 443
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		68 941	87 898
Fordring finansieringsforetak		2 582	0
Sum fordringer		71 523	87 898
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		502 911	576 472
Innskudd skattetrekkskonto		0	11
Sum bankinnskudd og kontanter		502 911	576 484
Sum omløpsmidler		574 434	664 382
SUM EIENDELER		883 230	866 824

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		773 069	581 667
Årets endringer egenkapital		-31	191 402
Sum egenkapital 31.12		773 038	773 069
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		110 193	93 756
Sum kortsiktig gjeld		110 193	93 756
Sum gjeld		110 193	93 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		883 230	866 824

31.12.23
Sameiet Kvalsviktunet

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Aud Lillian Pedersen	Adrian Bjørgve	Levi Wiik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for sm³ foretak.

¡ rsregnskapet baserer seg p³ regnskapslovens regler om oppsett av ³ rsregnskap.

Inntekter:
Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omlŋpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres med nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	501 216	501 278	477 408	576 470
Garasjeleie	13 200	13 200	13 200	13 200
Sum	514 416	514 478	490 608	589 670

Boligselskapet best³ r av 16 boligseksjoner.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjŋrelse til styre- og bedriftsforsamling	36 000	36 000	36 000	36 000
Sum	36 000	36 000	36 000	36 000

Belŋpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

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

Note 3 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	5 438	6 000	5 250	6 000
Sum	5 438	6 000	5 250	6 000

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

Note 4 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for ŋkonomisk r³ dgivning	375	3 000	0	4 000
Honorar for juridisk r³ dgivning	190 070	0	0	0
Teknisk r³ dgivning	13 594	5 000	4 594	6 000
Sum	204 039	8 000	4 594	10 000

đkonomisk r³ dgivning er styrebistand levert av Bonord.
Juridisk r³ dgivning er bistand fra Advokatfirmaet Kvasstind AS ifm opprydning seksjonering, tinglysning o.l.
Teknisk r³ dgivning er ³ rlig oppdatering og lisens av Bevar HMS, kr 4 594, resterende gjelder teknisk bistand levert av Bonord.

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	492	6 000	0	60 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	55 000	4 830	0
Sum	492	61 000	4 830	60 000

Styret mener at det gjennomfrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Snbryting og gressklipping	88 178	75 000	64 595	75 000
Sum	88 178	75 000	64 595	75 000

Note 7 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strmkostnader	20 916	18 000	15 131	22 000
Sum	20 916	18 000	15 131	22 000

Note 8 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Verktyy	0	6 000	0	7 000
Kontorrekvisita	0	2 000	0	3 000
Drivstoff	605	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 178	2 000	1 182	2 000
Andre driftskostnader	0	5 000	0	6 000
Sum	1 783	15 000	1 182	18 000

Note 9 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	25 837	783	8 962	20 000
Sum	25 837	783	8 962	20 000

Note 10 - đremerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	202 443	201 106
Innskudd	106 353	1 337
Sum	308 796	202 443

đremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kvalsviktunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kvalsviktunet

Styreleder	Aud Lillian Pedersen (sign.)	08.04.2024
Styremedlem	Adrian Bjørgve (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Levi Wiik (sign.)	08.04.2024

FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til sameiermøte i
Sameiet Kvalsviktunet

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kvalsviktunet som viser et underskudd på kr 31. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 styret ta standpunkt til sameiets 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.

Hammerfest, 9. april 2024
FinnmarksRevisjon AS

Birgit Opdahl Hansen
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kvalsviktunet torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 - Sjøgata 4, 3.etg..

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

6 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
6 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Aud Lillian Pedersen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Aud Lillian Pedersen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Levi Wiik 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 08.04.2024

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2023 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 36.000,-.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 36.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 22.06.2023).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte 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:
Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlemmer. Levi Wiik er på valg.

Vedtak:
Levi Wiik velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 1 varamedlem.

Vedtak:
Oskar Simen Schjeldrupsen velges til varamedlem for 1 år.

Protokoll for Sameiet Kvalsviktunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aud Lillian Pedersen (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Levi Wiik (sign.)	18.04.2024

Boligopplysninger:

Sameiet Kvalsviktunet		Vår ref.:	2370/4
KVALSVIKVEIEN 1/202		Type:	Sameier
9603 HAMMERFEST		Eiere:	Hákon Ytresand
Organisasjonsnr:	987 422 440	Seksjonsnr:	11

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 2 970

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 970

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (kr):	0	Gjeld siste årsoppg.:	7 153
Klient ajourf. kr:		Klient gj. s. årsoppg.:	115 713

4: Styrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Aud Lillian Pedersen
Adresse:	KVALSVIKVEIEN 3/201
Postnr/-sted:	9603 HAMMERFEST
Telefon:	Mob.: 92430359
E-post:	audlill@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.04.2025

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	7 153	Andre inntekter:	2 075
Annen formue:	68 656	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	24/7 - seksjon:11
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP589284

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2005	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemkrs:	Nei	Antall rom:	3	BRA	93
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 3		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Kvalsviktunet	Vår ref.:	2370/4
KVALSVIKVEIEN 1/202	Type:	Sameier
9603 HAMMERFEST	Eiere:	Håkon Ytresand
Organisasjonsnr: 987 422 440		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

g.nr 24 b nr 7

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

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	21.07.2004	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	93/1632	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	24/7, 24/7/0/1, 24/7/0/2, 24/7/0/3, 24/7/0/4, 24/7/0/5, 24/7/0/6, 24/7/0/7, 24/7/0/8, 24/7/0/9, 24/7/0/10, 24/7/0/11, 24/7/0/12, 24/7/0/13, 24/7/0/14, 24/7/0/15, 24/7/0/16
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	24/7, 24/7/0/1, 24/7/0/2, 24/7/0/3, 24/7/0/4, 24/7/0/5, 24/7/0/6, 24/7/0/7, 24/7/0/8, 24/7/0/9, 24/7/0/10, 24/7/0/11, 24/7/0/12, 24/7/0/13, 24/7/0/14, 24/7/0/15, 24/7/0/16
Seksjonering Seksjonering	21.07.2004			24/7, 24/7/0/11

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
YTRESAND HÅKON	Hjemmelshaver (H) 1/1	KVALSVIKVEIEN 1 9603 9603 HAMMERFEST	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvalsvikveien 1	H0202	24/7/0/11	77	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kvalsvikveien 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9603 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	201 Rairo	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11631207		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2005

1: Bygning 11631207: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 01.01.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	441
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	441
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	490
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	490
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	190
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.12.2002	27.02.2004
Igangsettingstillatelse	16.07.2003	27.02.2004
Tatt i bruk	01.01.2005	03.05.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvalsvikveien 1	H0202	24/7/0/11	77	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	172	0	172	190	0	190
H01	2	172	0	172	190	0	190
U01	0	97	0	97	110	0	110

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 24/7

Bruksnavn	SKYTTERVEIEN 002 M0389	Beregnet areal	2952
Etablert dato	18.02.1903	Historisk oppgitt areal	2894,9
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

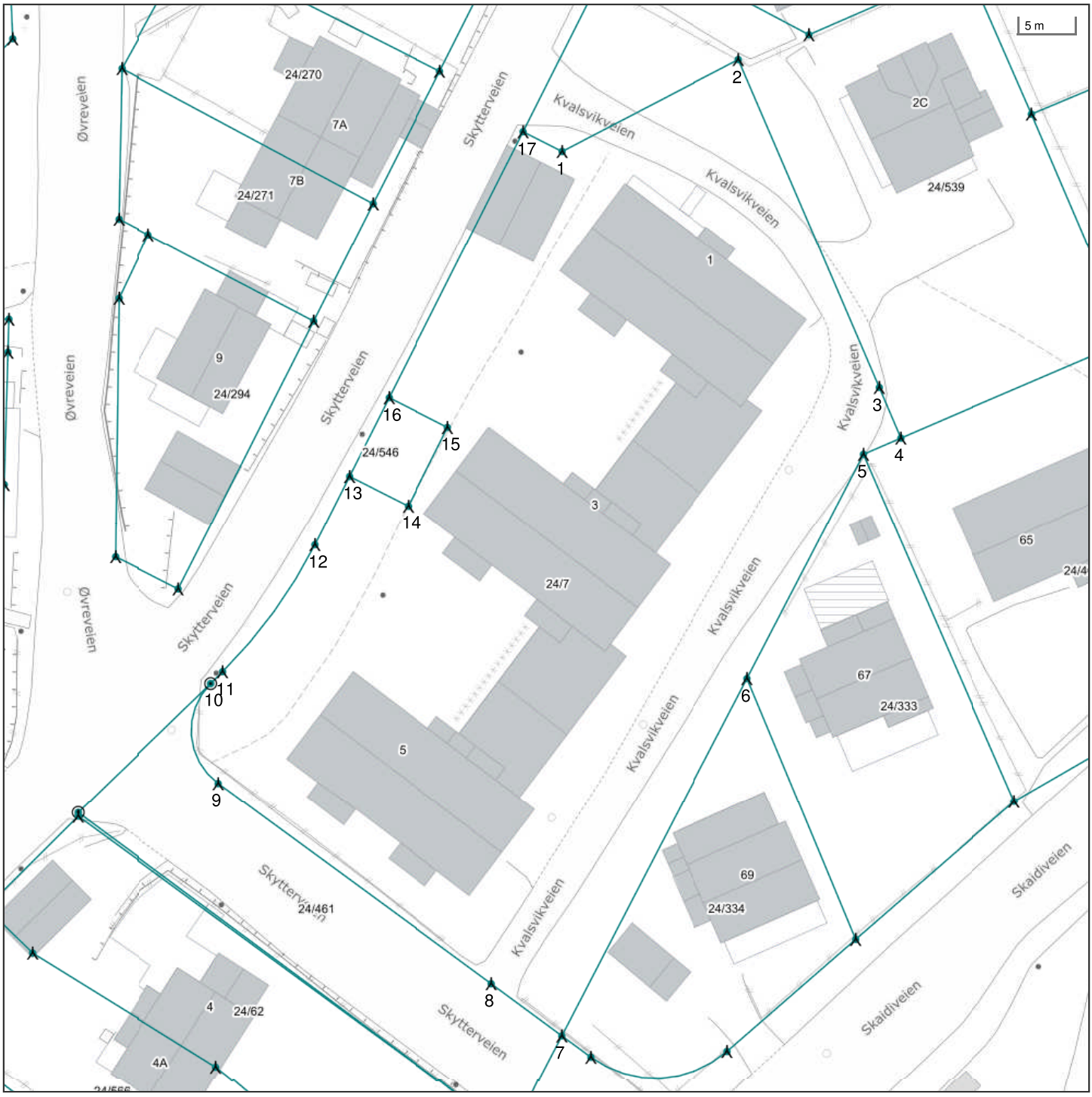
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7842669.64	378196.25	0	Ja	2952	

Utskriftsdato: 01.04.2025

Eiendomskart for eiendom 5603 - 24/7//11



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	2 952,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7842669,64	**Øst**	378196,25	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7842688,29	378198,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,99	
2	7842695,76	378214,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	18,15	
3	7842665,28	378226,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	32,47	
4	7842660,59	378227,74	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	4,99	
5	7842659,31	378224,26	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,71	
6	7842639,49	378212,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,01	
7	7842607,97	378193,91	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	36,63	
8	7842613,04	378187,73	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	7,99	
9	7842632,57	378163,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	30,85	
10	7842641,69	378163,66	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,36	6,00
11	7842642,71	378164,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	1,53	
12	7842653,79	378173,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	14,34	45,31
13	7842659,85	378177,3	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,99	
14	7842656,86	378182,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,00	
15	7842663,8	378186,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,01	
16	7842666,79	378181,29	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	6,00	
17	7842690,28	378194,84	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,12	

Hammerfest kommune

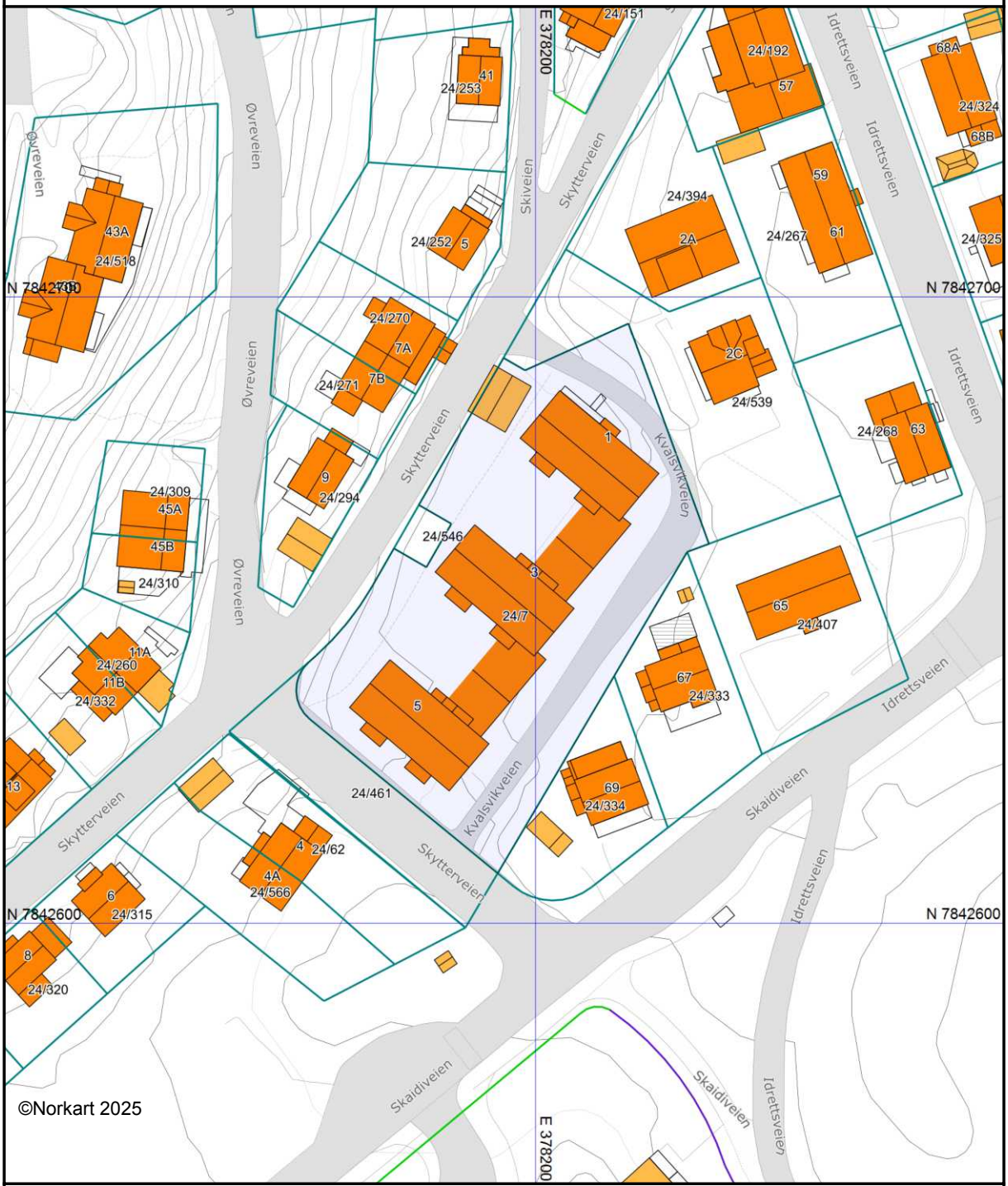
Grunnkart

Eiendom: 24/7/0/11
Adresse: Kvalsvikveien 1
Dato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

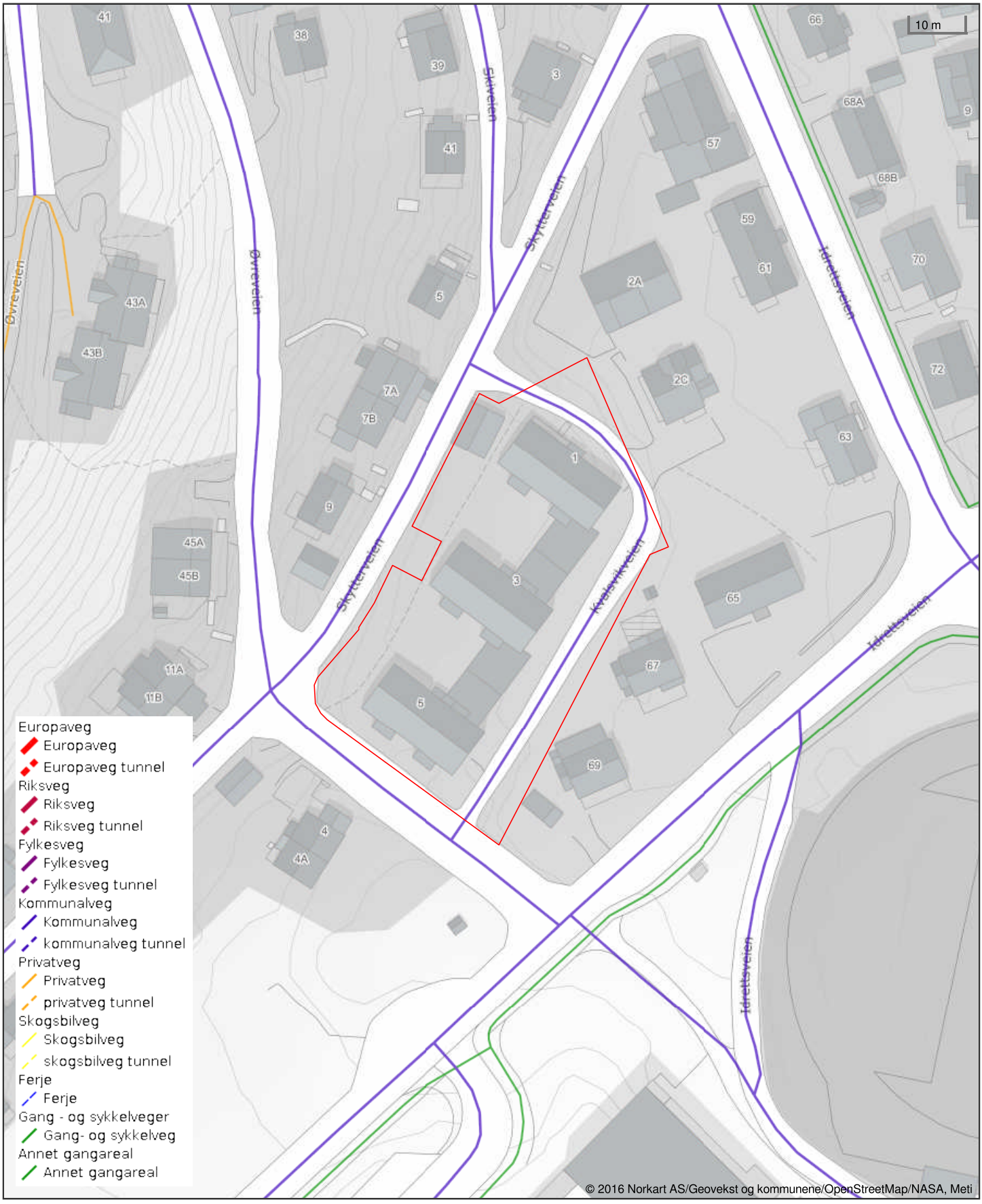
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 01.04.2025

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 24/7//



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.**	7	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	11
Adresse	Kvalsvikveien 1, 9603 HAMMERFEST								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 951 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_ **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 2 952 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20020007

Navn	Skytterveien 2
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.09.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/97/Planbestemmelser%20Skytterveien%202.pdf
Delarealer	**Delareal** 162 m^2 **Formål** Boliger
	Delareal 1 609 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** 16 Boliger
	Delareal 471 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 708 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass

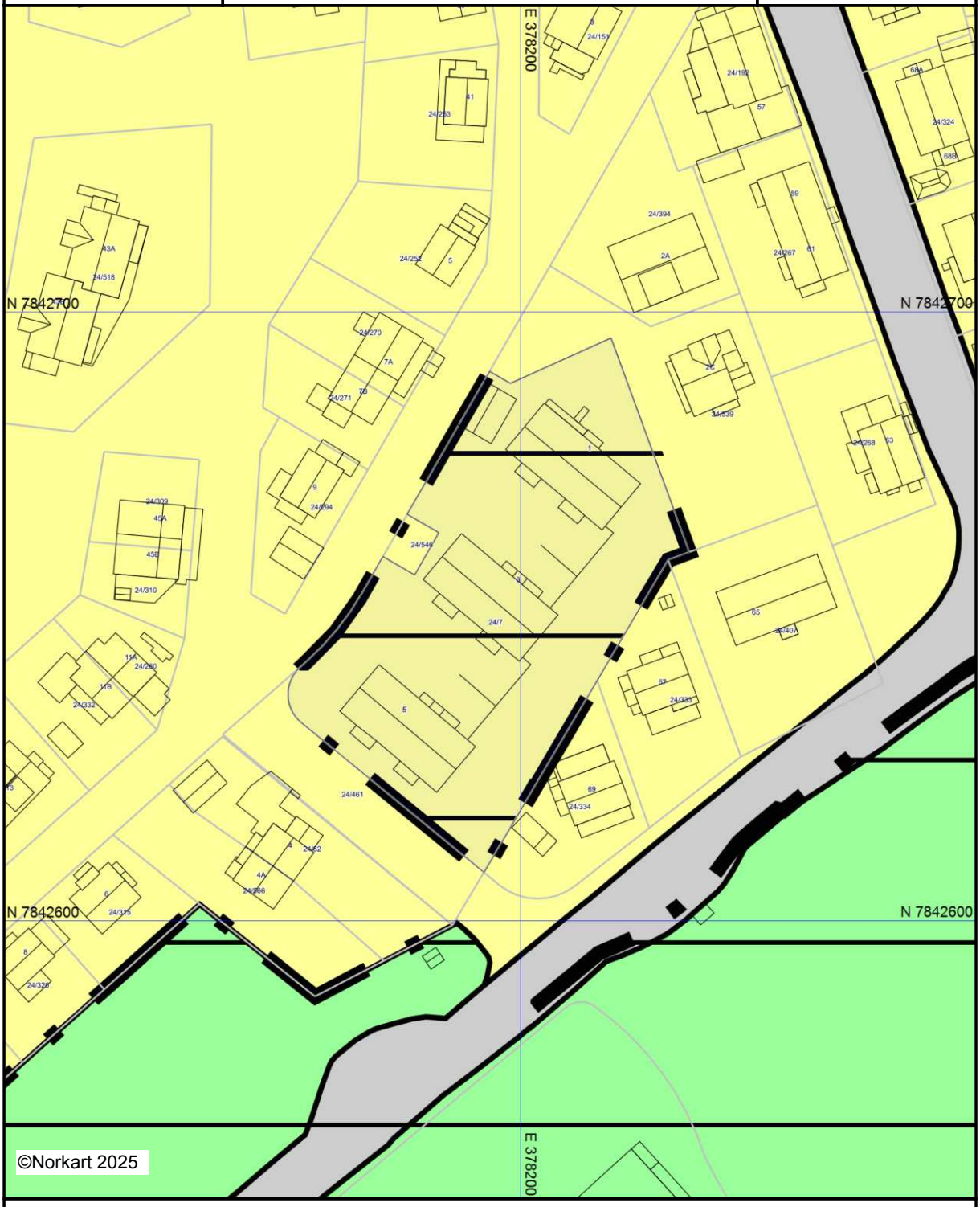
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/7/0/11
Adresse: Kvalsvikveien 1
Utskriftsdato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Gang-/sykkelveg - framtidig
Turveg/turdrag - nåværende

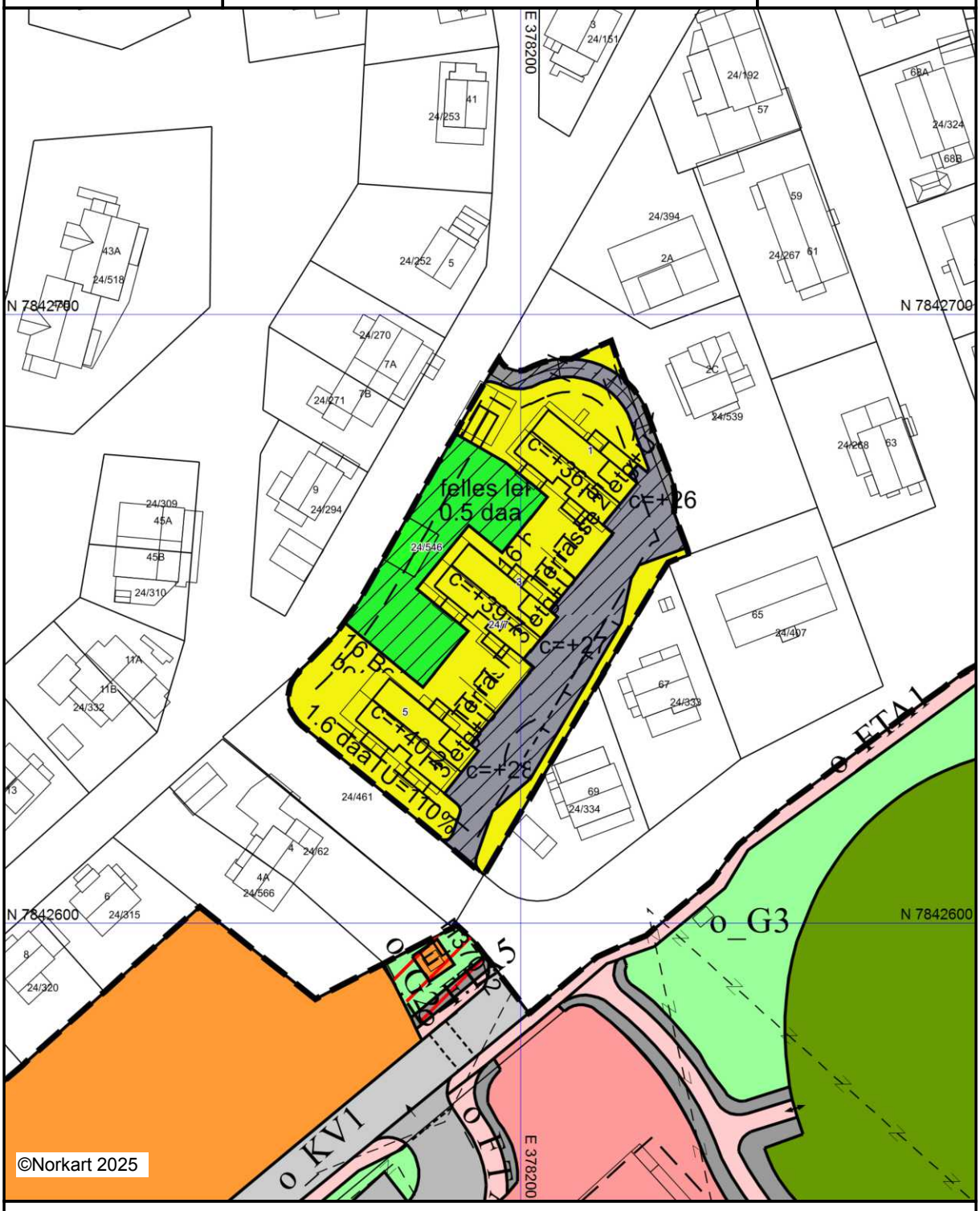
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/7/0/11
Adresse: Kvalsvikveien 1
Utskriftsdato: 01.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



SIGURD HAMRAN ARKITEKTER AS GRØNNEGATA 13 POSTBOKS 1005 9260 TROMSØ TLF. 77 60 30 40 FAX 77 60 30 41

ALT. 1

HAMMERFEST KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKYTTERVEIEN 2, EIENDOMMENE GNR. 24, BNR 7, 546 OG 547 I HAMMERFEST

Dato: 14.08.02
Dato for siste revisjon:.....
Dato for godkjenning:..05.09.02

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse bestemmelser for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også plan- og bygningsloven, kommunens vedtekter til denne samt Teknisk forskrift.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er området regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles adkomst og parkering
7.2 Felles lekeareal for barn

III

I medhold av plan- og bygningsloven § 26 gis følgende bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1.BYGGEOMRÅDER

1.1 Boliger

Bankforbindelse: Nordlandsbanken ASA Kontonummer: 8990 05 00549 Organisasjonsnr. NO 98
396 746 MVA

a) På areal til boligformål skal det oppføres horisontaldelte seksmannsboliger i 2 og 3 etasjer pluss sokkel med tilsammen 16 leiligheter. Bebyggelsens høyde skal ikke overskride de på plankartet angitte mønehøyder.

b) Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet innenfor de angitte byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 20 - 25 grader. Bebyggelsen skal i seg selv og i forhold til omgivelsene gis en tiltalende utforming, materialbruk og fargesetting og tilpasses terrenget slik at skjemmende terrenginngrep unngås.

c) En garasje pr. bolig i bebyggelsen plasseres i sokkel under bolighusenes nedre, østre ende, og delvis nedgravd i terrenget mellom bolighusene som vist på plankartet. Garasjene mellom bolighusene bygges med flatt tak og takflatene kan påmonteres brystning og nyttes til felles uteterrasser for beboerne.

d) Graden av utnytting (TU) skal ikke overstige 110 % som vist på plankartet. Ved beregning av TU regnes fellesarealene med i tomtearealet. TU skal forøvrig beregnes i henhold til Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

e) Opparbeidelsen av utearealene med beplantning, innhegninger mv. skal skje etter en samlet plan som en del av feltutbyggingen, og skal ferdigstilles samtidig med at boligene tas i bruk. Privat lagring på utearealene tillates ikke.

f) Eiendommen gnr. 24, bnr. 546 innenfor planområdet tillates flyttet og bebygd med garasje for grunneieren.

7.FELLESOMRÅDER

7.1 Generelt:

a)Alle fellesområder vist på plankartet skal opparbeides som en del av feltutbyggingen etter kommunale retningslinjer og gjeldende forskrifter og etter planer godkjent av kommunen. Fellesområdene skal ferdigstilles samtidig med at boligene tas i bruk.

b) Fremføring av el. kabler og vann- og avløpsledninger skal kunne legges i fellesområdene.

c) Fellesområene skal vedlikeholdes av bruksrettshaverne.

7.2 Felles adkomst og parkering:

Felles adkomst og parkering vist på plankartet skal være felles for for boligene innenfor planområdet. Det anlegges min. 4 gjesteparkeringsplasser for bebyggelsen på fellesarealet.

7.3 Felles leikeareal for barn:

a) Felles leikeareal for barn skal være felles for boligene innenfor planområdet.

b) Eksisterende vegetasjon på leikearealet skal vernes. Evt. nyplanting skal skje etter en samlet plan. Rigging, lagring og deponering på leikearealet tillates ikke. Gangstien gjennom leikearealet skal opparbeides som en del av lekeplassen og holdes åpen for felleseierne.

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende felles bestemmelser:

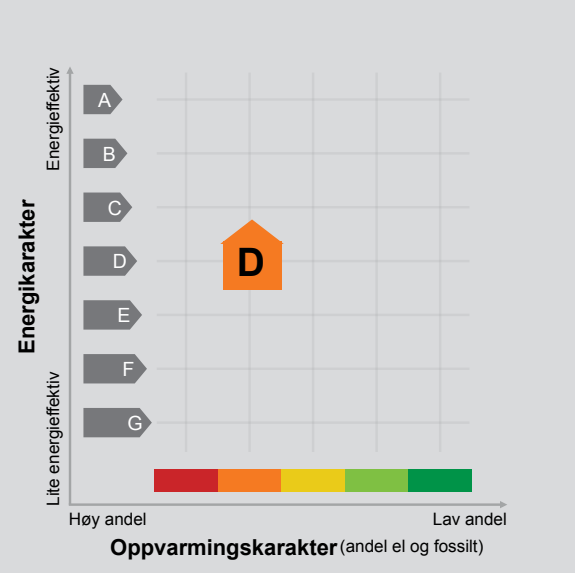
a) Dersom det i forbindelse med arbeider innenfor planområdet kommer frem levninger, gjenstander eller andre spor fra tidligere tider, må arbeidet stanses umiddelbart ogmelding gis til kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens § 8. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturminnemyndighetene har gitt sitt samtykke.

b) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er godkjent, kan det ikke gjennomføres privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

Sigurd Hamran Arkitekter A/S
14.08.02Kai Bertheussen

ENERGIATTEST

Adresse	Kvalsvikveien 1
Postnummer	9603
Sted	HAMMERFEST
Kommunenavn	Hammerfest
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11631207
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-106920
Dato	14.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Kvalsvikveien 1

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 292 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Fuglenes skole (1-7 kl.) 146 elever, 11 klasser	6 min 2.8 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	18 min 1.3 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	6 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Baksalen skole Linje 31	2 min 0.1 km
Hammerfest lufthavn	8 min
Alta lufthavn	2 t 11 min

BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	13 min 0.9 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 3 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest	8 min
Coop Extra Bryggen	14 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 2025

VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	20 min
Apotek 1 Hammerfest	16 min
Hammerfest Vinmonopol	20 min

SPORT

idrettsall Nye Baksalen skole	3 min
Baksalen skole	4 min
Feel24 Hammerfest (2024)	21 min
Gym1 Hammerfest	23 min

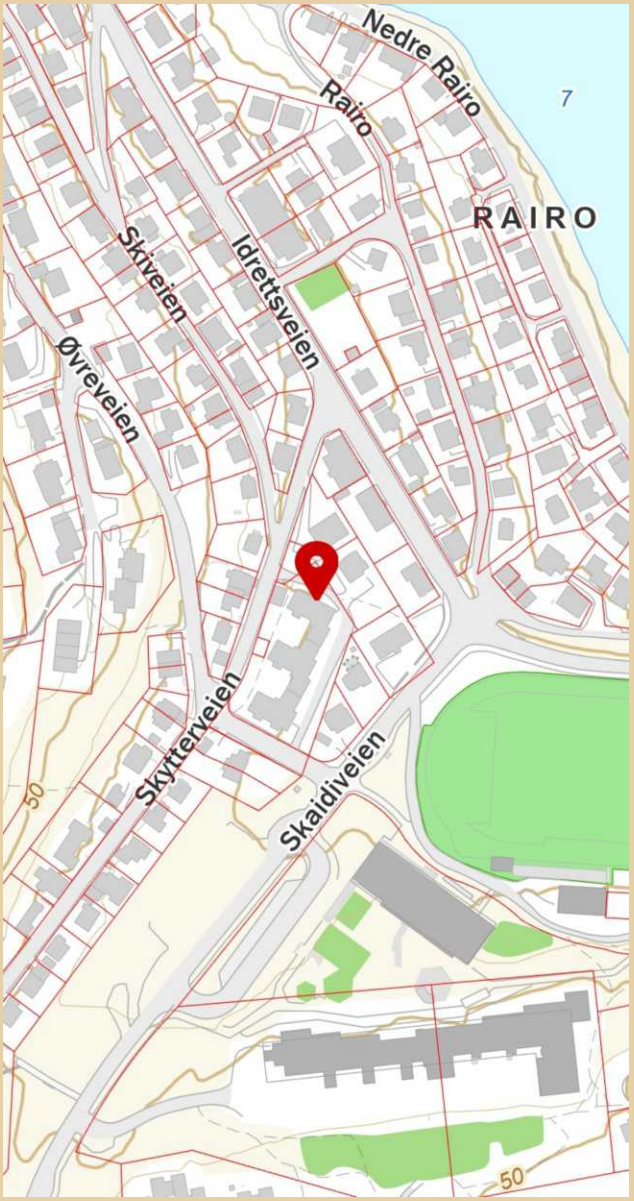
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

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 2025

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:
Kvalsvikveien 1, 9603 Hammerfest
Gnr. 24, Bnr. 7, Snr. 11, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124251001

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.
