PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

BATTERIET 2-307

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger/planløsning

Ferdigattest

Seksjonering

Vedtekter

Informasjon om sameiet og beboerforening

Ordensregler

Årsmelding 2023

Protokoll årsmøte 2024

Protokoll ekstraordinært årsmøte 2024

Opplysninger fra forretningsfører

Matrikkelrapport

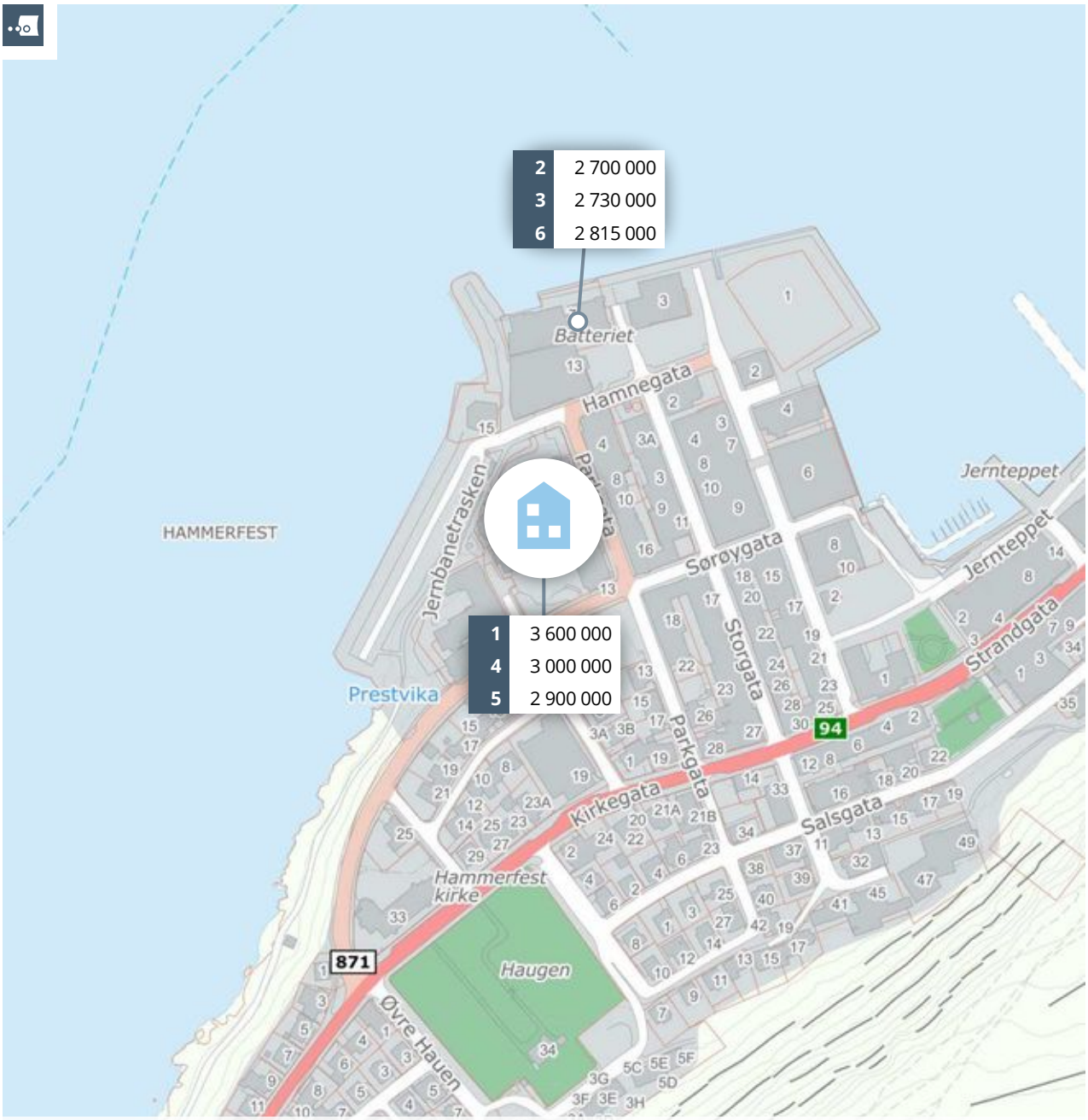
Eiendomskart

Planopplysninger

Energikarakter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

BATTERIET 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 13.03.2025

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

Batteriet 2, 9600 HAMMERFEST

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 25 BNR 161 FNR 0 SNR 23 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS NEDRE HAUEN

Verdivurdert til

2 950 000

0	2 950 000	55 660
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	- m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	1 453
Formue	11 804
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

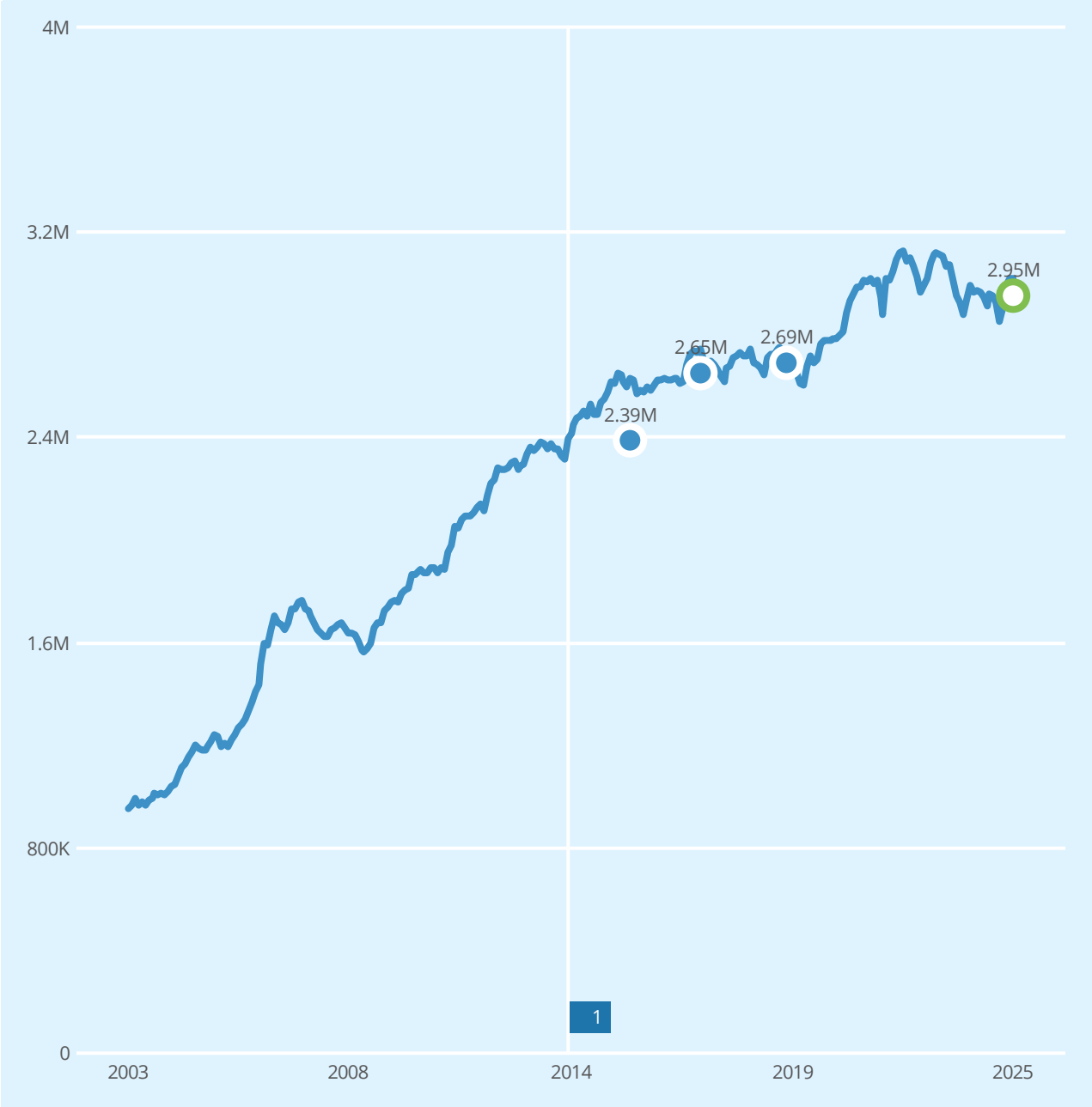
EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Batteriet 2 67 m²	2015	3. etg	2 sov	25.09.2023	3 750 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**53 731**
2	Hamnegata 7 46 m²	2007	3. etg	1 sov	08.06.2024	2 700 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**58 696**
3	Hamnegata 7 47 m²	2007	5. etg	1 sov	05.07.2024	2 790 000	**2 730 000**	0	2 730 000	**58 085**
4	Batteriet 2 58 m²	2015	4. etg	1 sov	26.02.2025	3 050 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**51 724**
5	Batteriet 2 54 m²	2015	3. etg	1 sov	23.01.2023	2 950 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**53 704**
6	Hamnegata 7 59 m²	2007	1. etg	2 sov	17.02.2023	2 750 000	**2 815 000**	0	2 815 000	**47 712**

Nyere leilighet med en tilbaketrukken beliggenhet fra bykjernen. Leiligheten er i 3. etasje av bygget og har enkel adkomst via trapp og heis, og sameiet har øvrig flere flotte fellesarealer og en aktiv beboerforening. Planløsningen er enkel med en kombinert stue-/kjøkkenløsning, et romslig soverom, og et bad med opplegg for vaskemaskin. Fra stuen har du også egen veranda hvor du kan nyte finværsdager.

Estimert prisintervall i dagens marked er kr. 2 850 000,- til kr. 3 050 000,-.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
10.12.2018	17.07.2019	23.08.2019	2 690 000	2 690 000	0	2 690 000
12.05.2017	22.05.2017	03.08.2017	2 600 000	2 650 000	0	2 650 000
07.08.2015		07.08.2015	-	2 390 000	-	2 390 000

Leiligheter til salgs i 9600 HAMMERFEST nå

2
leiligheter til salgs

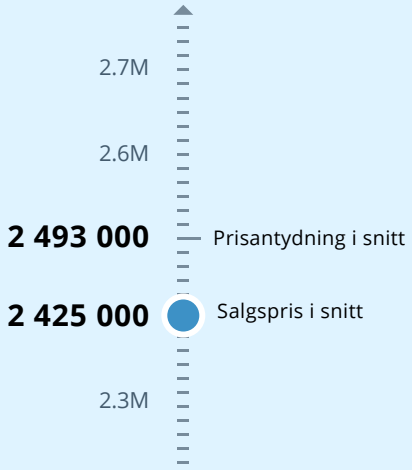


Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Leiligheter solgt i 9600 HAMMERFEST siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

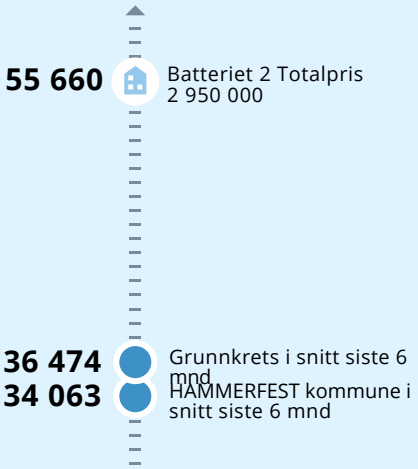


Solgt i snitt i løpet av

152
dager

for 3.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124251002

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bjørnar Johansen	Janne Rosvold

Gateadresse
Batteriet 2

Poststed	Postnr
HAMMERFEST	9600

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124251002

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet lys over kjøkkenbenk

Arbeid utført av: H Blix

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

☐ Nei ☑ Ja

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

Document reference: 124251002

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: Vann fra oppvask kum flommet over å forårsaket skade på gulv. Utbedret av sameiets forsikring i 2022-2023.

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: 124251002

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 124251002

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Johansen	da459817ce691911ac7a981d df65c4b9759547a8	28.02.2025 08:41:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Janne Rosvold	1ce99a0b08aa4da98ba1141 726af6894e87e0f6c	28.02.2025 09:39:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

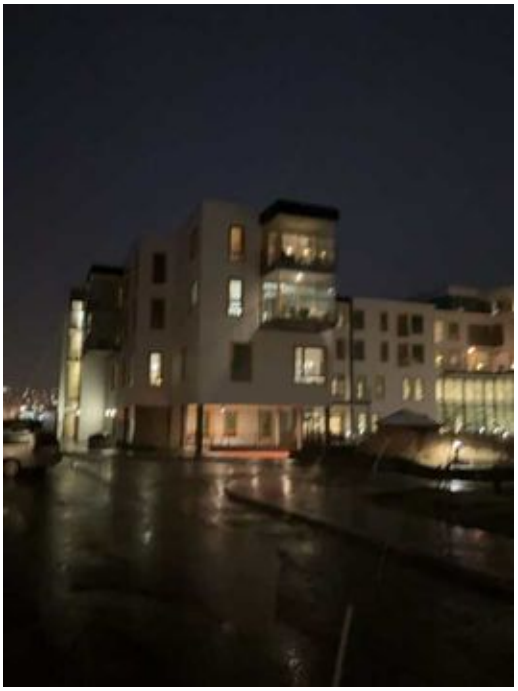
Document reference: 124251002

- 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
Batteriet 2 , 9600 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 25, bnr. 161, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 01.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21852-1171 **Referansenummer:** KY3801

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

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Boligen fremstår normalt i god stand og uten noen større vesentlige avvik en det en kan forvente. Det registreres en del skader på gulv og dørblad og karm til badet
For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger oppført med en kombinasjon av stålkonstruksjoner og sandwichelementer i prefabrikkert betong, med antatt 7,5 cm skumplast som isolasjon.
Utvendige overflater med plane fasadeplater.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har hoved ytterdør med finer overflate og malt balkongdør i tre med 3 lags glass
Balkong på ca 6 m2 oppført i betongkonstruksjon samt rekkverk i stål

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Tak bestående av malt betong samt stedvis nedforede tak med takplater.
Etasjeskiller er av betongdekke med oppforede gulv og parkett
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon på badet i boligperm
Bade er bygd opp som en badekabin
Veggene har fliser.
Ståltak
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet er bygg opp som en såkalt badekabin
Området mellom badet er inspisert via luke samt gulvene og vegger er fuktsøkt uten funn av forhøyede fuktverdier

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern og plast
Boligen har balansert ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Dørcallinganlegg med døråpner mot hovedinngang montert i entré.
Oppvarming fra felles varmeanlegg via varmeradiatorer, samt vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer samt skjult fordelingsnett.
Brannslukning via sprinkleranlegg koblet opp mot felles varslingssystem. Branntavle montert ved inngangsparti.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

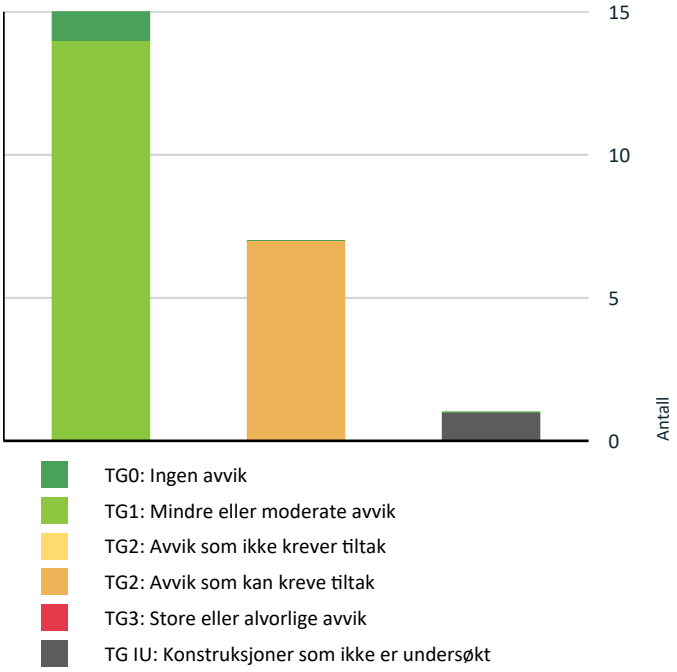
Boligbygg med flere boenheter

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

Ingen større avvik registret etter byggeår

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.
Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig vil ikke bli anført som egne
punkter på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig for enhver ved egen befaring vil
ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten.
Skjulte konstruksjoner er ikke kjent, og ved befaring er det ikke fremlagt dokumenter som
beskriver disse forhold. Beskrivelse av skulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessige
byggeskikk fra byggetiden, dette kan inneholde avvik og forbehold tas derfor. Før rapporten tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant.
Dersom rapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Mindre avvik i vindus foring på soverommet

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Stedvis oppsprekking av parkett
Kuvinger i parkett skjøter
Glippe mellom list og gulv.
Åpninger mellom flis og parkett gulv i gang.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Mindre knirk i parkett

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Skader på dørblad og karmer stedvis
Løst list.

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Mindre avflassing/misfarging av fuger

Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tegn til kuvinger i parkettgulv
Skjevheter i fronter
Merker på benkeplate
Sprek i fuge mot tak

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer samt skjult fordelingsnett.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2015

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.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med en kombinasjon av stålkonstruksjoner og sandwichelementer i prefabrikkert betong, med antatt 7,5 cm skumplast som isolasjon. Utvendige overflater med plane fasadeplater.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre avvik i vindus foring på soverommet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflate behandling må påregnes.



Mindre avvik i vindus foring på soverommet

TG 1 Dører

Bygningen har hoved ytterdør med finer overflate og malt balkongdør i tre med 3 lags glass

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 6 m2 oppført i betongkonstruksjon samt rekkverk i stål

INNVENDIG

TG 2 Overflater

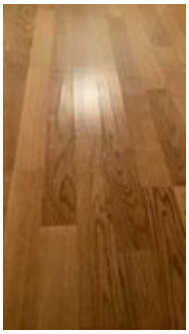
Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Tak bestående av malt betong samt stedvis nedforede tak med takplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis oppsprekking av parkett
Kuvinger i parkett skjøter
Glippe mellom list og gulv.
Åpninger mellom flis og parkett gulv i gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer må vurderes etter nærmer undersøkelser



Sprekker i parkettgulv.



Kuvinger i parkett skjøter

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med oppforede gulv og parkett

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre knirk i parkett

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skader på dørblad og karmer stedvis
Løst list.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer/utskiftning/overflatebehandling må vurderes

Tilstandsrapport



Skader på dørblad



Løs list

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon på badet i boligperm
Bade er bygd opp som en badekabin

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Ståltak

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre avflassing/misfarging av fuger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rengjøring/ evt utbedringer av fuger må vurderes etter nærmere undersøkelser



Mindre avflassing/misfarging av fuger

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk og tettesjikt fra byggeår

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet er bygg opp som en såkalt badekabin
Området mellom badet er inspisert via luke samt gulvene og vegger er fuktsøkt uten funn av forhøyede fuktverdier



baksiden av badekabin, ikke tegn til fuktskader



Gulv fuktsøkt uten funn

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tilstandsrapport

Tegn til kuvinger i parkettgulv
Skjevheter i fronter
Merker på benkeplate
Sprek i fuge mot tak

Konsekvens/tiltak
• De påviste skader må utbedres.



Merker i benkeplate



Skjevheter i fronter



Kuvinger i parkett

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Dørcallinganlegg med døråpner mot hovedinngang montert i entré.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming fra felles varmeanlegg via varmeradiatorer, samt vannbåren gulvvarme på bad/vaskerom.

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.

Sikringsskap med automatsikringer samt skjult fordelingsnett.

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.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier opplyser i egenerklæringen at det montert nytt lys på kjøkken.
   Samsvarserklæringer er ikke fremlagt

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da anlegget ikke har samsvarserklæring bør anlegget sjekkes av fagfolk.
    Evt utbedringskostnader er ikke estimert med dette kan ikke utelukkes.
    Normal el kontroll ligger på 10000/20000 kr evt avvik som skulle avdekkes kommer som tillegg.

Generell kommentar

Det mangler ett dekklokk på den ene dimeren, dette bør fremskaffes



Lokk mangler på dimmer

TG 0 Branntekniske forhold

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.

Brannslukning via sprinkleranlegg koblet opp mot felles varslingssystem. Branntavle montert ved inngangsparti.

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

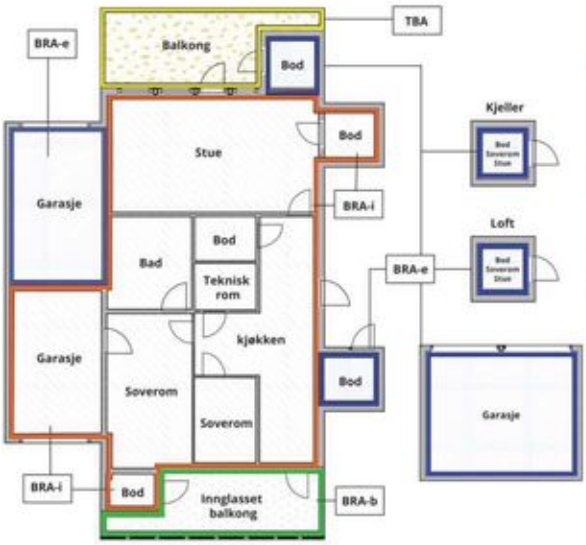
Hva er måleverdig areal?

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)**
3 Etasje	53			53	6
SUM	**53**				**6**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Kott		

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.
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: Se egenerklæring
Eier opplyser i egenerklæringen at det har vært utført arbeide på det elektrisk samt i forhold til oversvømmelse av vann fra oppvaskkum 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	52	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Bod/lager i under etasjen er ikke målt opp, men grov estimert til rundt 5 m2 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. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Bjørnar Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	25	161		23	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Batteriet 2

Hjemmelshaver
Johansen Bjørnar, Rosvold Janne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Seksjonsleilighet i et attraktivt og sentralt område for bolig og lettere næringsvirksomhet. Eiendommen har god adkomst med heisfunksjon til alle etasjene, og er således tilpasset fremtidig bruk ved tjenlig adkomst for alle brukergrupper. Flott utsikt samt nærhet offentlige tjenester i sentrum av Hammerfest.

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

Reguleringsplan Kirkeparken omsorgssenter. Planidentifikasjon: 20130001. Planen vedtatt 20.06.2013.

Om tomten

Eiendommen består av opparbeidet park- og rekreasjonsområde. Øvrig areal på gateplan er hovedsakelig asfaltert.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 690 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	01.03.2025	

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/KY3801

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



C	1	Fasade mot nord, tilrettelagt for tilgang, innarbeidet utfordringer, vegg mot nord i akse 1/A-M fjernet, lagt til rom	27.04.2012	Alfa
B	1	Fasadene justert etter møte	23.03.2012	Alfa
Rev.	Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.

Prosjektnavn: Plan 3. etg

Tegningsnummer: A.103

Revisjon: 2

BYGGHERRE

Hammerfest Eiendom KF — PCO: ola.erik.luft@sweco.no
Storgata 17 — Kjærki: alle.hansen@hammerfest.kommune.no
Postboks 661, 9615 Hammerfest

TOTALENTREPRENØR

Contek AS — 47 89 99 88 / 91 68 09 60
Bjellovaheim 4 — erlend.duckstein@contek.no
Postboks 5154, 9291 Tromsø — torfinn.bullvik@contek.no

PROSJEKTERENDE

ARK	Rismark Arkitekter as Storgata 72A Postboks 1101, 9261 Tromsø	77 66 34 08 / 45 03 63 67 lars@rismarkark.no jarus@rismarkark.no
RIB	Sweco Norge AS Strandveien 72B Postboks 921, 9299 Tromsø	98 80 21 33 / 99 71 74 83 peter.myhre@sweco.no katrine.apelseth@sweco.no
RIV	a-x Nord-Klima Bojtenveien 164 Postboks 3005, 9266 Tromsø	90 28 28 23 anders.suend@nord-klima.no
RIV	Norconsult AS Sjøgata 37 Postboks 226, 9253 Tromsø	46 43 43 83 oystein.gjerdrum@norconsult.com
RIE	H-Elko AS Strandgata 49, 9600 Hammerfest Postboks 2020, 9506 Hammerfest Postboks 9022, 7462 Trondheim	99 12 48 51 / 91 51 43 86 terje@helko.no / jan@helko.no jan@helko.no terje.eriksen@kommunalteknikk.no
BRA	Total Brannsikring as Hovmeien Postboks 1189, 9504 Alta	46 86 37 28 maalfrid@totalbrann.no
ARK	Steinsvik Arkitektkontor AS Postveien 21 Postboks 2240, 9268 Tromsø	41 82 87 83 mail@steinsvikarkitekt.no

Hammerfest kommune

Hammerfest Plate- og Omsorgssenter / Barbet/Parken bolger

P R O S J E K T E R I N G S U N D E R L A G

Plan 3. etg			Rev. 2
Arkitektnr. JKE/LIA	Skalatrin A0=1:100 A2=1:200	Tegningsnummer A.103	Revisjon 2
Dato 23.03.2012	Tegningsnr. mm	Prosjektnr. 201124 Revisjon innarbeidet pr.	Format A0



Fasade Vest



Fasade Sør

Fase	Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Sign.

Tegningsnavn: Fasade Sør og Vest

Tegningsnummer: A.150

Revisjon: 1

BYGGHERRE

BH PRO — Hammerfest Eiendom KF — POS: nils.eirik.toft@sweco.no
Storgata 17 — Kpark: atle.hansen@hammerfest.kommune.no
Postboks 551, 9615 Hammerfest

TOTALENTREPRENØR

PRL A — Consto AS — 47 89 99 89 / 91 68 09 40
Sjølundveien 4 — erlend.danielsen@consto.no
Postboks 6154, 9291 Tromsø — torfinn.bobakk@consto.no

PROSJEKTERENDE

ARK — Borealis Arkitekter as — 77 66 34 08 / 45 00 63 67
Storgata 124 — lars@borealisark.no
Postboks 1131, 9261 Tromsø — jorun@borealisark.no

RIB — Sweco Norge AS — 98 80 21 33 / 99 71 74 83
Strandveien 106 — peter.myhre@sweco.no
Postboks 931, 9259 Tromsø — katrine.apelandt@sweco.no

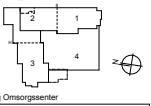
RIV — a.a Nord-Klima — 93 20 28 33
Evjenveien 144 — anders.overli@nord-klima.no
Postboks 5305, 9286 Tromsø

RIR — Norconsult AS — 45 40 43 83
Sjøgata 39 — oystein.gjerdrum@norconsult.com
Postboks 228, 9253 Tromsø

RIE — H.Blix AS — 95 12 48 51 / 91 51 43 86
Strandgata 45, 9600 Hammerfest — terje@hblix.no / jan@hblix.no
Autronica Fire and Security AS — 77 00 25 50
Postboks 5620, 7463 Trondheim — helge.arstad@autronicafire.no

RIBr — Total Brannsikring as — 45 86 37 28
Hannevisen — maalfrid@totbrann.no
Postboks 1189, 9504 Alta

LARK — Steinsvik Arkitektkontor AS — 41 50 67 83
Fishveien 21 — mari@steinsvikarkitekt.no
Postboks 2286, 9269 Tromsø



Gnr. 25
Bnr. 2, 161, 180, 188, 192, 193, 205 og 223

Hammerfest kommune
Hammerfest Pleie- og Omsorgssenter

R A M M E S Ø K N A D

Fasade Sør og Vest

Fase: 1

Saksbehandler: JKE / LK
Tegnet: vfan
Dato: 20.06.2013

Målestokk: A1=1:150 A3=1:300
Målenr/ref. mrk.

Tegningsnummer: A.150

Revisjon:

Prosjekt nr: 2012-24 Borealis Arkitekter as

Kontroll: LK

CONSTO AS
Postboks 6154
9291 TROMSØ

Att. Torfinn P Bobakk

Vår ref.	Deres ref.	Saksbehandler	Direkte innvalg	Dato
2013/531-111		Sigmund Jostein Andersen	78 40 25 98	01.12.2015

Ferdigattest - 25/161 - Batteriet 2 - Kirkeparken omsorgssenter med parkeringsanlegg

Saksnr: 15/233 Behandlet i: Delegert Plan og Utvikling

Byggested:	Parkgata 1, 2, 4, 5 og 6 (Batteriet/Kirkeparken), 9600 HAMMERFEST	Gnr/Bnr:	25/161
Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m²	Bruksareal:	m²

Vi viser til søknad om ferdigattest for Batteriet 2 – Kirkeparken omsorgssenter med parkeringsanlegg mottatt 07.10.15.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med saksbehandler.

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2013/531

Med hilsen

Arild P. Johansen
bygningssjef

Sigmund Jostein Andersen
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor nødvendigvis ikke underskrift

Kopi til:
Hammerfest kommune v/ Håkon Rønbeck Postboks 1224 9616 HAMMERFEST

Vedlegg 1: Orientering om klageadgang og vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket

Vedlegg 1: Orientering om klageadgang og *vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket.*

Vedtaket kan påklages, jf plan- og bygningsloven § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til : Hammerfest kommune, Plan og utvikling , Pb 1224 K, 9616 Hammerfest.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaket ble mottatt, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form

Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jf forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket

Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket.
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at partene har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger jf. forvaltningslovens § 27b.

Innsyn i saksdokumentene

Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.

Melding til tinglysing

Rett kopi bekreftes
Anne-Berit Grøtåsen

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601863576
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964830533	HAMMERFEST KOMMUNE	Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
994076442	BATTERIET AS		Postboks 6154, 9291 TROMSØ

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
2004	25	161

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
2004	25	161	0	1	3238 / 16110	Næringseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	2	1731 / 16110	Næringseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	3	1849 / 16110	Næringseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	4	2778 / 16110	Næringseksjon	Nei	Ja
2004	25	161	0	5	2315 / 16110	Næringseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	6	64 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	7	56 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	8	56 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	9	47 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	10	72 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	11	70 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	12	69 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	13	48 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	14	52 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	15	52 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokmr: 669217 Tinglyst: 03.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
2004	25	161	0	16	48 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	17	64 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	18	65 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	19	65 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	20	57 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	21	46 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	22	68 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	23	54 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	24	82 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	25	55 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	26	54 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	27	105 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	28	85 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	29	85 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	30	124 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	31	118 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	32	124 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	33	46 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	34	46 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	35	35 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	36	45 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	37	68 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	38	45 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	39	43 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	40	85 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	41	87 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	42	97 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	43	96 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	44	67 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	45	86 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	46	46 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	47	68 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	48	54 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
2004	25	161	0	49	82 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	50	55 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	51	54 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	52	105 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	53	86 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	54	85 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	55	124 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	56	155 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	57	77 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	58	88 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	59	74 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	60	80 / 16110	Boligseksjon	Ja	Nei
2004	25	161	0	61	69 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	62	82 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei
2004	25	161	0	63	84 / 16110	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

Navn på rekvirent	Plass for tinglysingsstempel
Batteriet as c/o Barlindhaug Eiendom as	
Adresse: Pb 6154 Langnes	
Postnr.: 9291 Poststed: Tromsø	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr: 994 076 442 Ref.nr:	

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
2004	Hammerfest	25	161		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
994 076 442	Batteriet as	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	3238	B	13	B	48		25	B	55	B	37	B	68	B	49	B	82	
2	N	1731		14	B	52		26	B	54	B	38	B	45		50	B	55	B
3	N	1849	B	15	B	52		27	B	105		39	B	43	B	51	B	54	B
4	N	2778	G	16	B	48		28	B	85		40	B	85		52	B	105	
5	N	2315		17	B	64		29	B	85		41	B	87		53	B	86	
6	B	64		18	B	65		30	B	124		42	B	97		54	B	85	
7	B	56		19	B	65		31	B	118		43	B	96		55	B	124	
8	B	56		20	B	57		32	B	124		44	B	67		56	B	155	
9	B	47		21	B	46		33	B	46		45	B	86		57	B	77	
10	B	72		22	B	68	B	34	B	46		46	B	46		58	B	88	B
11	B	70		23	B	54	B	35	B	35	B	47	B	68	B	59	B	74	B
12	B	69		24	B	82		36	B	45		48	B	54	B	60	B	80	B

Sum tellere: 15875 = nevner: 16110

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

S.nr 6-63 har gang/atkomstrett til trappe- og heisrom samt rett til plassering av postkasser i S.nr 2.
S.nr 6-21 har bruksrett til TA-Snr 4.

Vedlegg 1. - ERKLÆRING OM ~~PARKERINGS~~ RETTIGHET I FAST EIENDOM

Dato: 20/5-15 Utstederens underskrift: TRONO PETTER RODEKISEN

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 avgrensing 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 fastslått 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 mv.

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 tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebrøken reduseres)
Hammerfest 20/5-2015	Trond Elle Foldvik Trond Petter Rikstad	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Kommune
25	161			HAMMERFEST 2004

Dato	Stempel og underskrift
15.06.2015	Sissel Nilsen

HAMMERFEST KOMMUNE

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

STATENS KARTVERK

Dato	Utstederens underskrift
20/5-15	Trond Dietrich Robstad Jr.

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.
2004	Hammerfest	25	161		

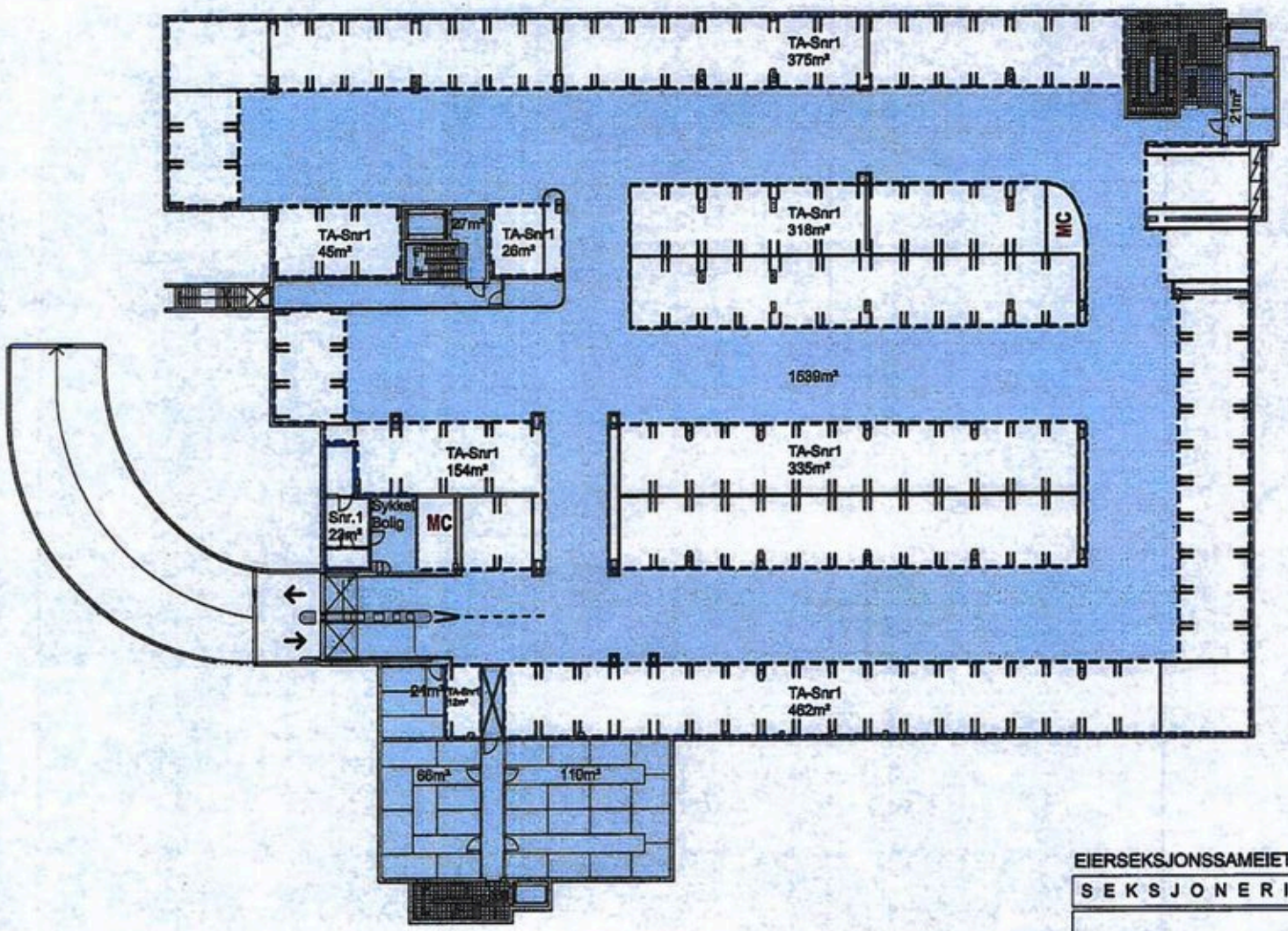
3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
61	B	69		91				121				151			1	181			
62	B	82		92				122				152				182			
63	B	84		93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	16110	= nevner:	16110

Dato	Utstederens underskrift
2015-15	Trond Ebbe Pettersen



EIERSEKSJONSSAMEIET BATTERIPARKEN

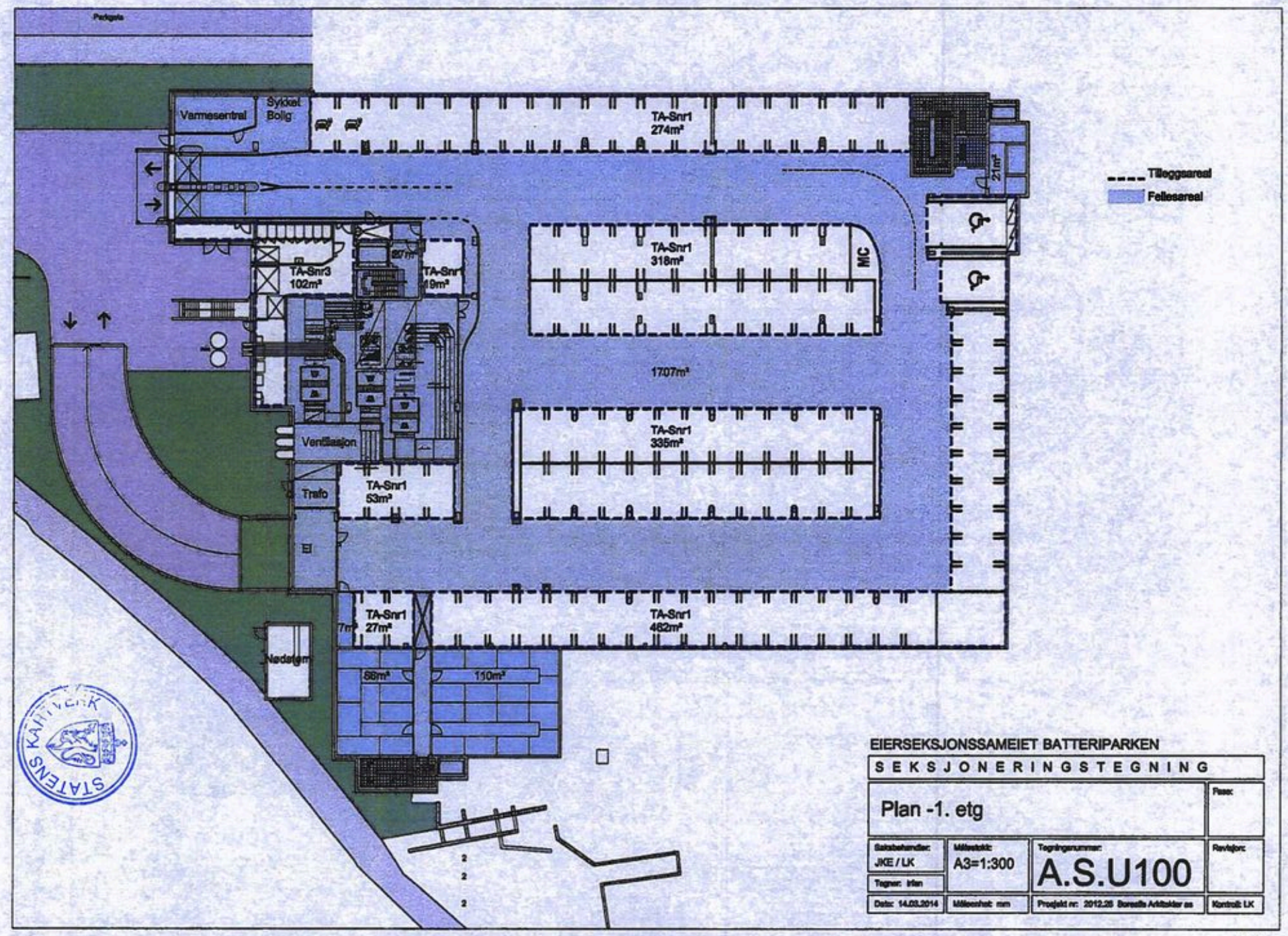
SEKSJONERINGSTEGNING

Plan -2. etg

Fase:

Saksbehandler:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Revisjon:
JKE / LK	A3=1:300	A.S.U200	
Tegner: irfan			
Dato: 14.03.2014	Måleenhet: mm	Prosjekt nr: 2012.28 Borealis Arkitekter as	Kontrollt: LK

STATENS KARTVERK



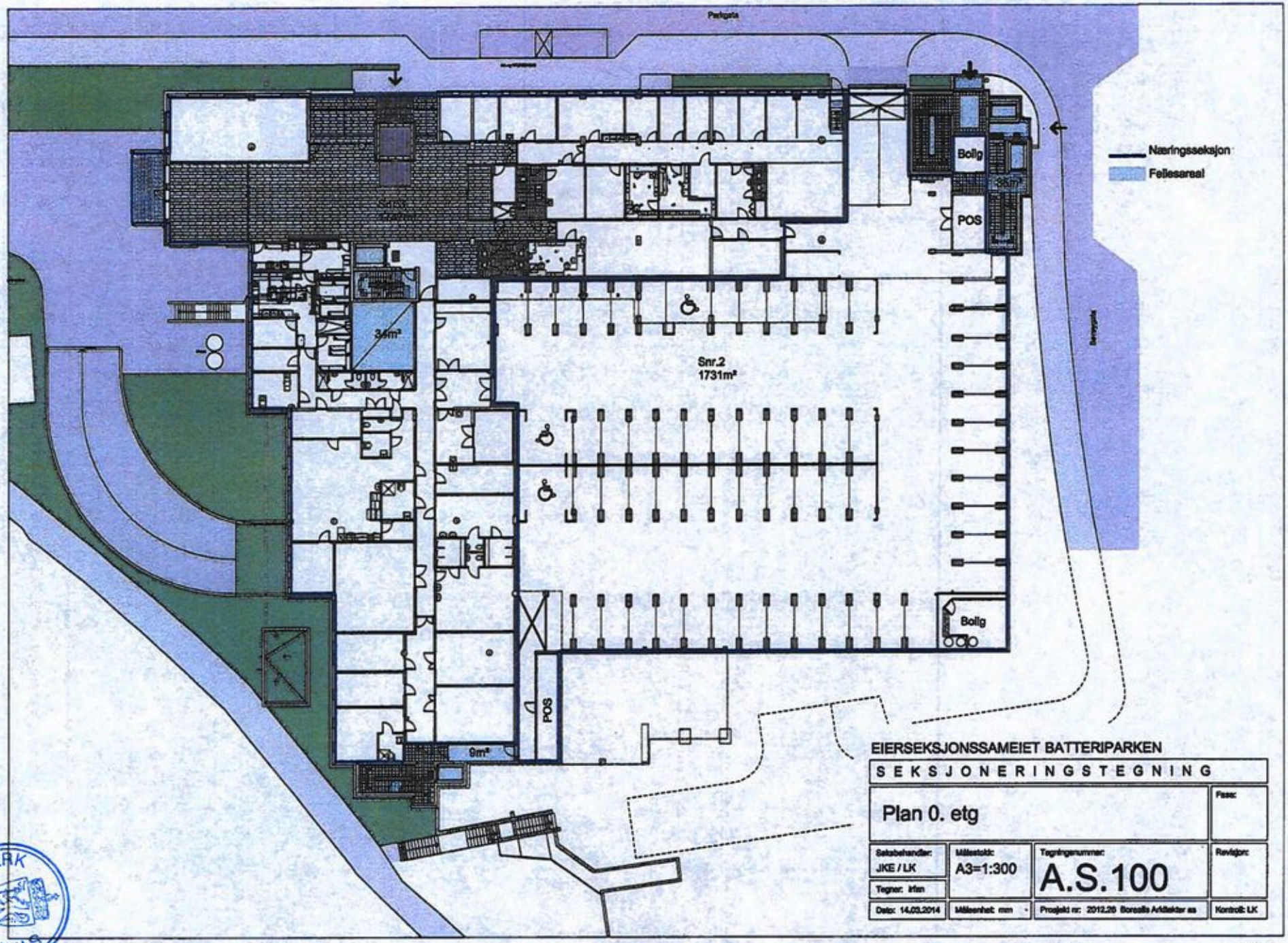
EIERSEKSJONSSAMEIET BATTERIPARKEN

SEKSJONERINGSTEGNING

Plan -1. etg

Fase:

Saksbehandler:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Revisjon:
JKE / LK	A3=1:300	A.S.U100	
Tegner: irfan			
Dato: 14.03.2014	Måleenhet: mm	Prosjekt nr: 2012.28 Boreslia Arkitekter as	Kontroll: LK



EIERSEKSJONSSAMEIET BATTERIPARKEN

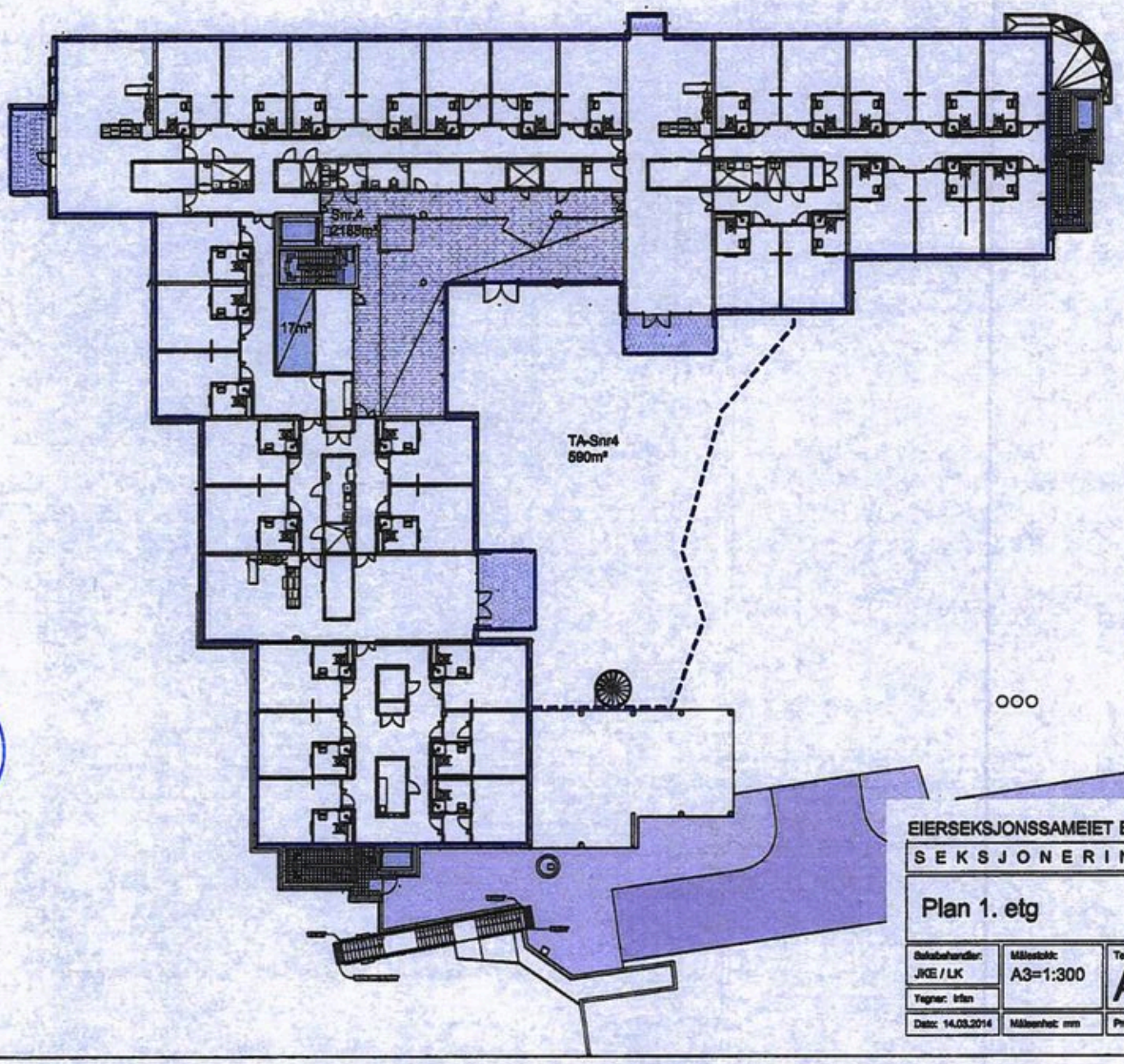
SEKSJONERINGSTEGNING

Plan 0. etg

Saksbehandler: JKE / LK	Målestokk: A3=1:300	Tegningsnummer: A.S.100	Revisjon:
Tegnet: irfan			
Dato: 14.03.2014	Måleenhet: mm	Prosjekt nr: 2012.26 Boresita Arkitekter as	Kontrollt: LK

Fase:

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

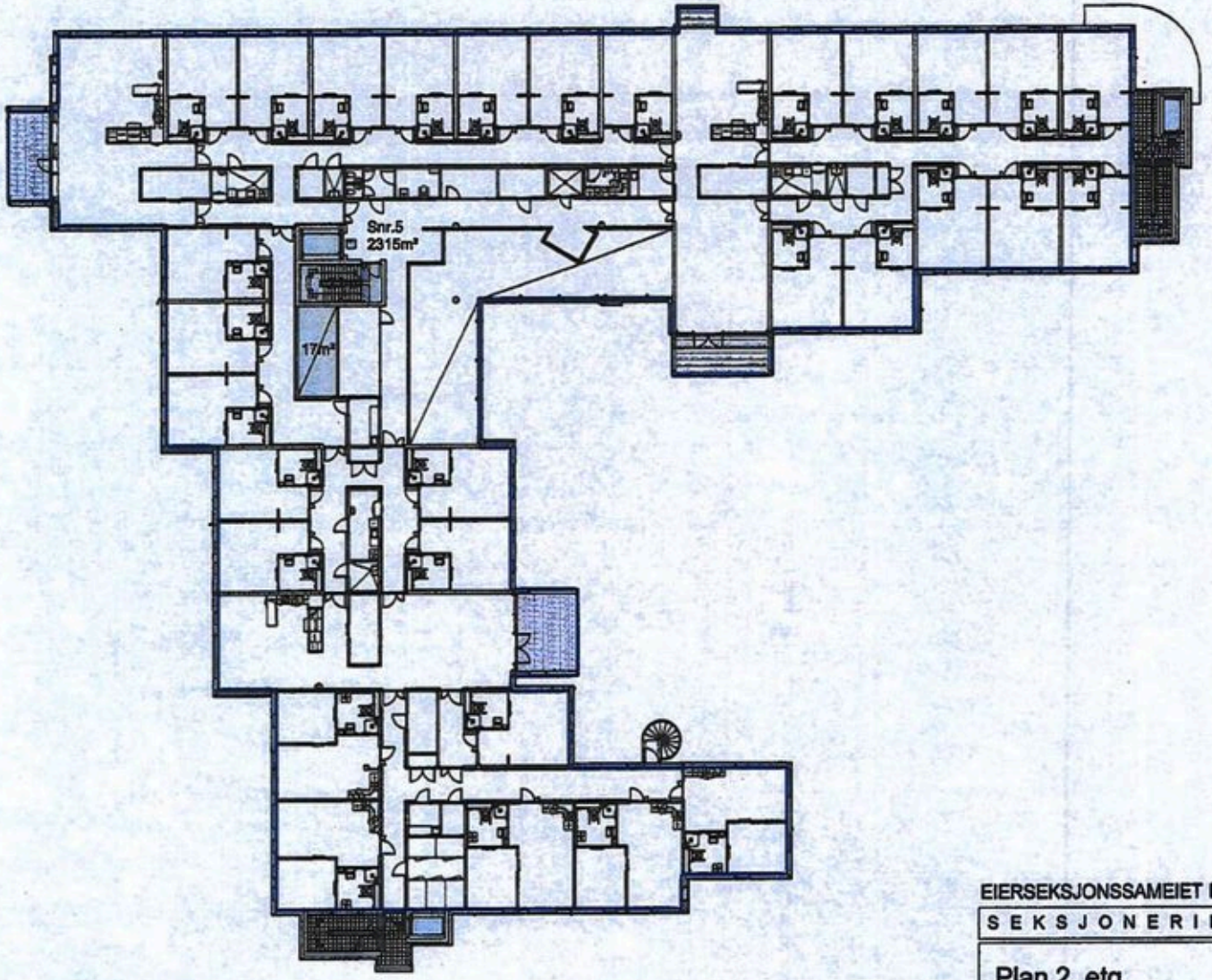
EIERSEKSJONSSAMEIET BATTERIPARKEN

SEKSJONERINGSTEGNING

Plan 1. etg

Fase:

Saksbehandler: JKE / LK	Målestokk: A3=1:300	Tegningsnummer: A.S.101	Revisjon:
Tegner: Irfan			
Dato: 14.03.2014	Målenhet: mm	Prosjekt nr: 2012.26 Boreslia Arkitekter as	Kontroll: LK



Næringsseksjon
Fellesareal

EIERSEKSJONSSAMEIET BATTERIPARKEN

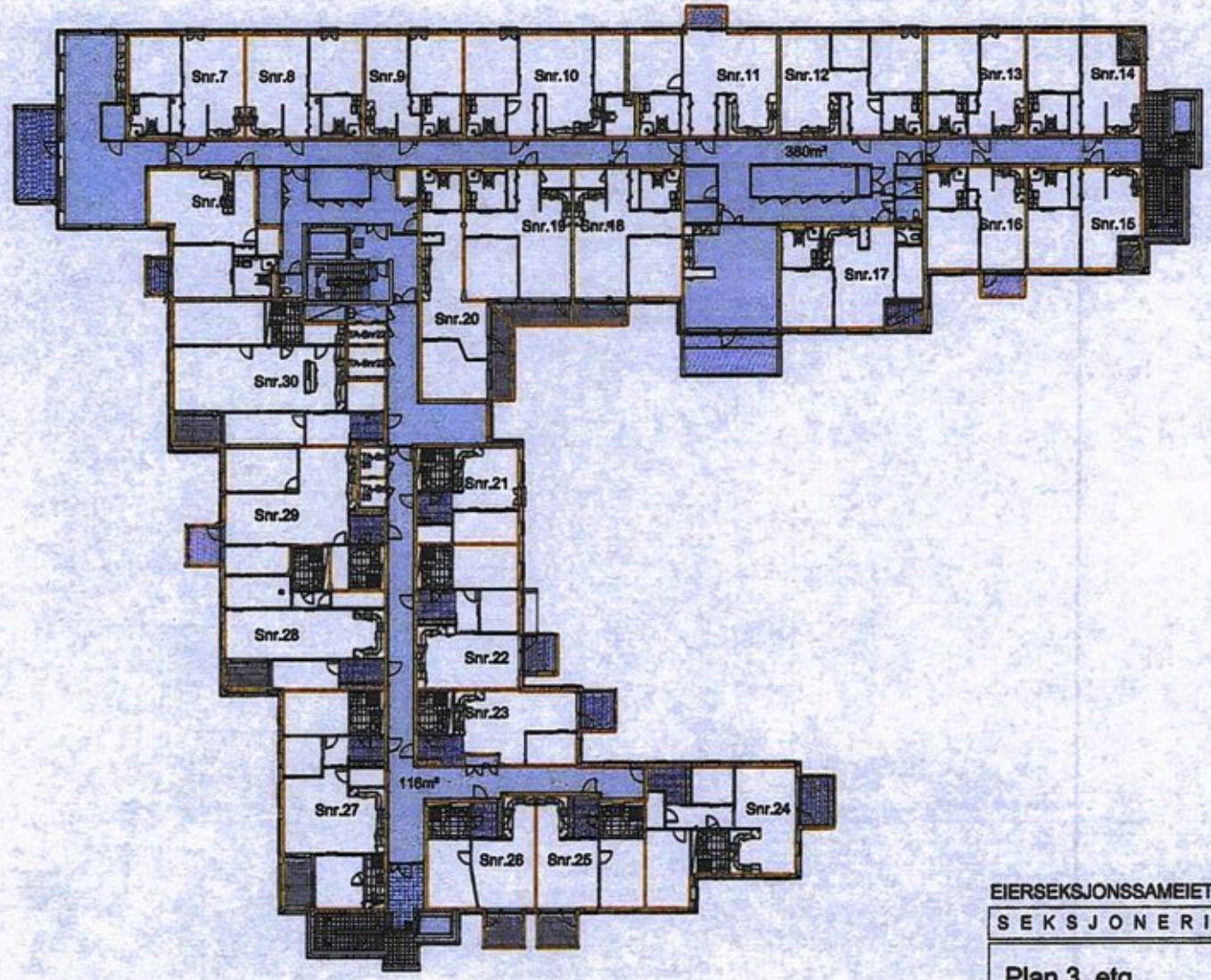
SEKSJONERINGSTEGNING

Plan 2. etg

Fase:

Saksbehandler:	Målestokk:	Tegningsnummer:	Revisjon:
JIKE / LK	A3=1:300	A.S.102	
Tegner: Irfan			
Dato: 14.03.2014	Måleenhet: mm	Prosjekt nr: 2012.29 Boreslia Arkitekter as	Kontroll: LK

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

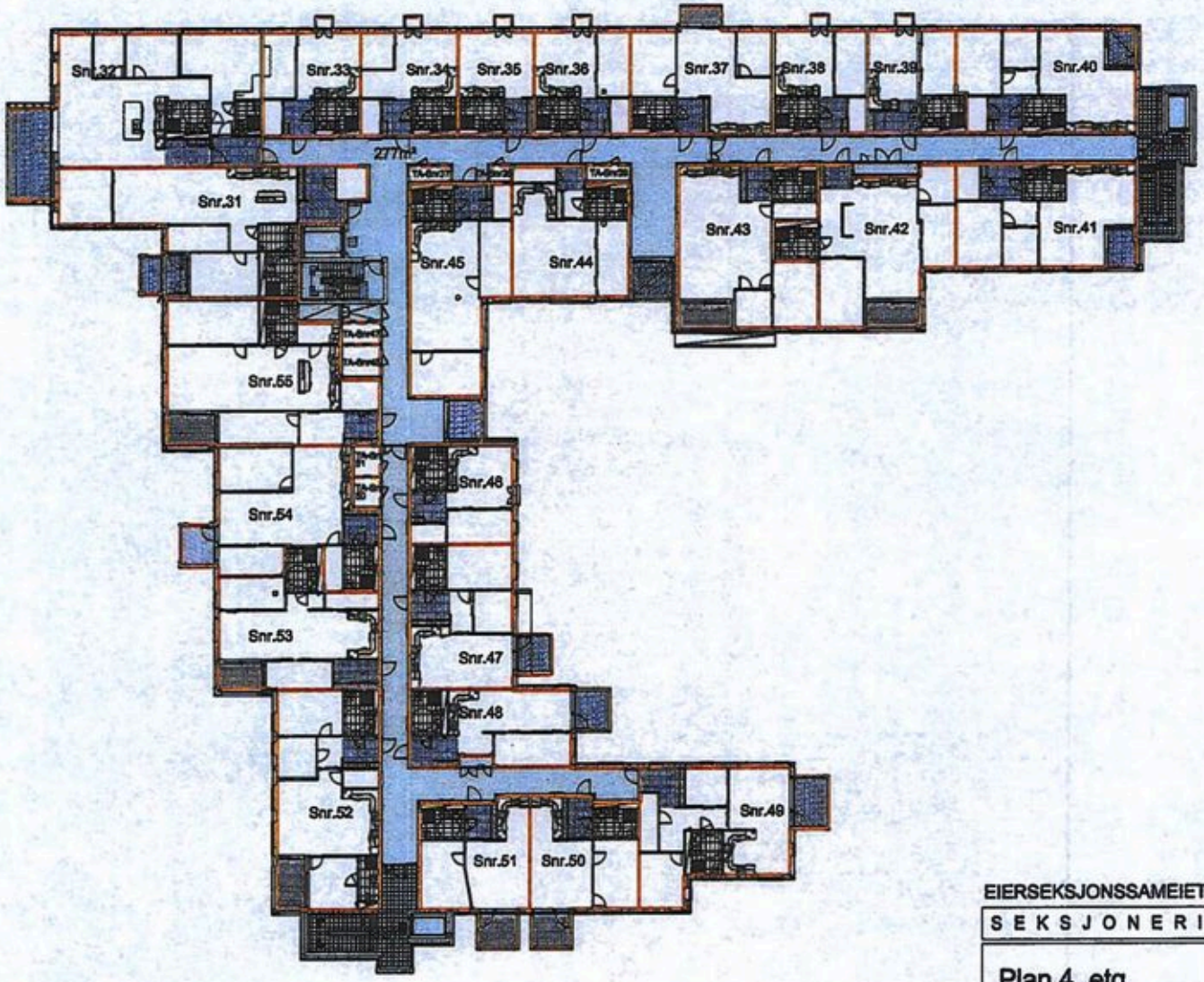
EIERSEKSJONSSAMEIET BATTERIPARKEN

SEKSJONERINGSTEGNING

Plan 3. etg

Fase:

Saksbehandler: JKE / LK	Målestokk: A3=1:300	Tegningsnummer: A.S.103	Revisjon:
Tegner: Irfan			
Dato: 14.03.2014	Måleenhet: mm	Prosjekt nr: 2012.26 Borealis Arkitekter as	Kontroll: LK



EIERSEKSJONSSAMEIET BATTERIPARKEN

SEKSJONERINGSTEGNING

Plan 4. etg

Fase:

Saksbehandler: JKE / LK	Målestokk: A3=1:300	Tegningsnummer: A.S.104	Revisjon:
Tegner: Irfan			
Dato: 14.03.2014	Måleenhet: mm	Prosjekt nr: 2012.28 Borsellis Arkitekter as	Kontroll: LK

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

EIERSEKSJONSSAMEIET BATTERIPARKEN

SEKSJONERINGSTEGNING

Plan 5. etg

Fase:

Saksbehandler: JIKE / LK	Målestokk: A3=1:300	Tegningsnummer: A.S.105	Revisjon:
Tegnet: Iften			
Dato: 14.03.2014	Måleenhet: mm	Prosjekt nr: 2012.26 Boresilla Arkitekter as	Kontrollt: LK


o_VG1
1032.485 m2
/forretn./kontor
5.3 daa
4,00
BT1
2798.708 m2
BRA=12200m2
UT1
380.89
B
246
o_AGH
1206.803 m2
o_GS
o_GG
o_GTT1
STATENS KARTVERK

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET BATTERIPARKEN
EIENDOMMEN GNR 25 BNR 161 I HAMMERFEST KOMMUNE
Sist endret på årsmøtet den 15.05.2019

§ 1 NAVN/FORMÅL

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Batteriparken. Sameiet har forretningskontor i Hammerfest kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen jfr. § 2, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 EIENDOMMEN

Sameiet omfatter eiendommen gnr 25 bnr 161 i Hammerfest kommune.

Sameiet består av 5 næringsseksjoner (parkeringsanlegg og omsorgssenter) og 58 boligseksjoner (hvorav 15 omsorgsboliger) i henhold til vedlagte seksjoneringsbegjæring.

Seksjonene består av hoveddel og tilleggsdeler, slik disse er angitt på seksjoneringsbegjæring og seksjoneringstegninger.

Til hver seksjon hører en ideell andel av eiendomsrett til grunneiendommen gnr 25 bnr 161 i Hammerfest kommune samt til fellesareal i bebyggelsen.

§ 3 SAMEIEBRØKEN

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som baserer seg på bruksenhetenes BRA. I BRA inngår både bruksenhetenes hoved areal og tilleggsareal/sekundærareal.

Sameiebrøken for de ulike seksjonene/formålene er på denne bakgrunn fastsatt som følger:

Seksj.nr.:	**Plan:**	**Formål:**			**Sameierbrøk:**
01:	-2/-1	næringsseksjon	Kirkeparken parkering	(Kpark)	3238/15460
02:	0	næringsseksjon	Batteriparken parkering	(Bpark)	1081/15460
03 – 05:	0,1,2	næringsseksjon	Pleie- og omsorgssenter	(POS)	6942/15460
06 – 20:	3	boligseksjon	Omsorgsboliger	(OBO)	885/15460
21 - 63:	3 - 5	boligseksjon	BatteriParken boliger	(Bbol)	3314/15460

En nærmere spesifikasjon av den enkelte boligseksjons sameiebrøk, følger av ~~vedlagte~~ seksjonstegninger.

§ 4 BRUKSENHET/VEDLIKEHOLD/RÅDERETT

Alle seksjonseierne er deltakere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelshaver til sin seksjon. Det kan opprettes egne foreninger for å ivareta enkeltseksjonseiere i eierseksjonssameiet f. eks beboerforeninger.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og råder som eier over seksjonen, dog med de begrensninger som måtte følge av lov, vedtekter eller annet bindende vedtak. Med bruksenhet menes i lov og vedtekter både hoveddel (leiligheter/næringsarealer) og evt. tilleggsdeler (balkonger/terrasser, sportsboder, parkeringsplasser, uteareal etc.).

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

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

Boligseksjonene (OBO) snr 6 – 20 utgjør omsorgsboliger som skal eies av Hammerfest kommune. Hammerfest kommune skal tildele og leie ut boligene.

Seksjon 2 BatteriParken parkeringssameie (Bpark) organiseres som tings rettslig sameie og styres gjennom egne vedtekter og med eget styre.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten med tilleggsarealer forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige seksjonseiere. Alt av indre vedlikehold av bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseier har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når det er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. som berører fellesanlegg og fellesarealer. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

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

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner med tilleggsarealer.

§ 5 FELLESAREAL/BRUK/VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Fellesarealer

Med fellesarealer menes de deler av eiendommen, innvendig og utvendig, som ikke omfattes av de enkelte bruksenheter med tilleggsarealer.

5.2 Bruken av fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet for eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene; med mindre annet følger av lov, vedtektene her eller andre bindende vedtak. Bruken av fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Vedtektene her inneholder imidlertid ikke uvesentlige unntak fra hovedregelen om bruk av fellesarealene. Unntakene er basert på nytte- og forbrukshensyn ut i fra de enkelte seksjonenes naturlige bruk, beliggenhet i bygget eller behov for de enkelte fellesarealene. Generelt skal bruk og ansvarsfordeling for fellesarealer i størst mulig grad søkes fordelt iht. nytte- og/eller forbrukshensyn.

Når det gjelder den nærmere bruken av innvendige fellesarealer, skal gangatkomst til seksjon 1 (Kpark) løses gjennom trappehus og heis mot Parkgata, se nedenfor under punkt 5.3.1 om seksjon 1 sitt ansvar for dette fellesarealet. Seksjon 1 forplikter seg til å gjennomføre nødvendige tiltak for å sluse eksterne brukere av parkeringsanlegget gjennom nevnte atkomst. Seksjon 1 kan imidlertid benytte atkomst mot Batteriet, til rømningsvei. Boligseksjonene 6 – 63 (OBO og Bbol) har vederlagsfri og uhindret rett til gangatkomst gjennom trappehus og heis mot Parkgata samt vederlagsfri og undret rett til gang- og kjøreatkomst til sykkelparkering og boder i plan -1 og -2. Kjøreatkomst til boder løses med minst 15 min vederlagsfri parkeringstid per gang i seksjon 1 for seksjonene 6-63.

Seksjon 1/parkeringsanleggets eksterne brukere, har ikke rett til å benytte sentralheis/trappehus samt sideheiser/trapp. Disse arealene er til eksklusive bruk for næringsseksjonene 3 – 5 samt boligseksjonene snr 6 – 63). Personell i seksjonene 3 – 5 (POS) kan benytte sideheiser, men skal fortrinnsvis benytte sentralheis/trappehus. Boligseksjonene kan benytte sentralheis/trappehus, men skal fortrinnsvis benytte sideheisene/trappene. Endringer på dette kan ikke skje uten godkjenning fra Bbol og POS. Se nedenfor under punkt 5.3.3 og 5.3.4 om de respektive seksjonenes særlige vedlikeholdsansvar for disse fellesarealene.

Seksjon 1 (Kpark) har rett til skilting på bygget med informasjon om parkeringsanlegget. Skiltingen skal imidlertid søkes harmonert med fasaden for øvrig og skiltplan/utforming skal på forhånd godkjennes av sameiestyret. Seksjon 1 er selv ansvarlig for alle kostnader tilknyttet dette samt at det foreligger nødvendige offentlige tillatelser.

Boligseksjonene snr 6 – 20 (OBO) har eksklusive bruksrett til for naturlig tilhørende fellesarealer i tilknytning til omsorgsboligene i plan 3; herunder tilhørende korridor, boder, vaskerom, kontor samt fellesrom i form av stue/kjøkken.

Boligseksjonene snr 21 – 63 (Bbol) har eksklusive bruksrett for alle fellesarealer i plan 3-5; herunder korridorer, takterrasser mv. Dette gjelder likevel ikke fellesarealer til eksklusive bruk for omsorgsboligene jfr. forrige avsnitt. Boligseksjonene har eksklusive bruksrett til sykkelparkering i plan -1 og -2. Seksjonene 6-63 (Bbol og OBO) har eksklusive bruksrett til gangareal og sportsboder i plan –1 og -2. Se nedenfor under punkt 5.3.4 og 5.3.5 om boligseksjonenes særlige ansvar for disse arealene.

Sansehagen utgjør et tilleggsareal til seksjon 4 (POS). Seksjonene 6 – 20 (OBO) har imidlertid bruksrett til dette arealet. De øvrige seksjonene har verken ansvar for eller bruksrett til dette arealet. En mindre del av sansehagen ligger under utkraget bygg mot vest. Denne delen skal anses som en del av sansehagen og benyttes av seksjon 4 og 6-21. Av fradelingsmessige hensyn kan ikke denne delen inntas i tilleggsarealet.

Øvrig parkareal og uteareal utgjør et fellesareal som samtidig er allment tilgjengelig for offentligheten jfr. reguleringsplanen. For dette parkareal er det inngått egen avtale med Hammerfest kommune om driften av dette.

5.3 Drift- og vedlikehold av fellesarealene

Fellesarealer skal generelt holdes forsvarlig vedlike. Vedlikehold av eiendommen med tomten, bygningen, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr tilligger i utgangspunktet sameiet som sådan. Vedlikeholdsplikten omfatter her også stell og renhold mv. Styret er generelt ansvarlig for at nødvendig stell, tilsyn og vedlikehold blir gjennomført på omfattet areal.

De følgende bestemmelsene inneholder imidlertid vesentlige unntak fra hovedregelen i forrige avsnitt; herunder ved at respektive seksjoner er ansvarlige for dedikerte/tilgrensede fellesarealer. Dette basert på funksjoner og (eksklusive) bruk jfr. pkt. 5.2 samt iht. seksjonenes ulike formål og beliggenhet i bygget. Hovedprinsippet er at eiendommens næringsseksjoner i hovedsak har ansvaret for sine tilgrensede fellesarealer, mens boligseksjonene har ansvaret for sine tilgrensede fellesarealer; dog med enkelte unntak. Med ansvar menes her nødvendig drift- og vedlikehold samt påkostninger.

Basert på ovennevnte unntak fra hovedregelen hva gjelder bruk av fellesarealer, har følgende seksjoner følgelig også drift- og vedlikeholdsansvaret for følgende dedikerte fellesarealer og anlegg:

5.3.1 Seksjon 1 (Kpark)

Seksjon 1 har foruten det fulle ansvaret for egen seksjon med tilleggsarealer, også drifts-, vedlikeholds- og påkostningsansvar for fellesarealer i form av atkomst og kjørearealer til/fra og i parkeringsanleggene i plan -2 og -1 samt til trappehus og heis/heissjakt mot Parkgata.

Seksjon 1 sitt ansvar for dedikerte fellesareal og anlegg omfatter blant annet:

- Evt. vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til bruksenheten.

- Tekniske løsninger for parkeringsteknikk, adgangskontroll, belysning mv.
- Inn-/utkjøringer til parkeringsanlegget; herunder porter og andre atkomstløsninger.
- Elektriske ledninger fra og med egen seksjons sikringsboks(er).
- Heis/heissjakt mot Parkgata.
- Generelt drift- og vedlikehold av tekniske anlegg i tilknytning til egen seksjon/bruksenhet eller dedikerte fellesarealer.
- Renhold, energi, vann og avløp, eget avfall, samt øvrig løpende og periodisk vedlikehold og behov for påkostninger.
- Alle utvendige arealer knyttet til innkjøring og innganger/utganger til/fra parkeringsanlegget.
- All annen drift- og vedlikehold i tilknytning til egen seksjon/bruksenhet eller dedikerte fellesarealer.

5.3.2 Seksjon 2 (Bpark)

Seksjon 2 har foruten det fulle ansvaret for egen seksjon (parkeringsanlegg), også drifts-, vedlikeholds- og påkostningsansvar for dedikerte fellesarealer og anlegg i form av blant annet:

- Evt. vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til bruksenheten, herunder vann for brann og vask.
- Tekniske løsninger for adgangskontroll til/fra eget parkeringsanlegg.
- Elektriske ledninger fra og med egen seksjons sikringsboks(er).
- Generelt drift- og vedlikehold av tekniske anlegg i tilknytning til egen seksjon/bruksenhet eller dedikerte fellesarealer.
- Inn-/utkjøringer til eget parkeringsanlegg; herunder porter og andre atkomstløsninger.
- Renhold, energi, vann og avløp, sluker, eget avfall, samt øvrig løpende og periodisk vedlikehold og behov for påkostninger.
- All annen drift- og vedlikehold i tilknytning til egen seksjon/bruksenhet eller dedikerte fellesarealer.

5.3.3 Seksjonene 3-5 (POS)

Seksjonene 3 - 5 har foruten det fulle ansvaret for egne seksjoner med tilleggsarealer, også drifts-, vedlikeholds- og påkostningsansvar for fellesarealer i form av ventilasjonsanlegg beliggende i plan –2, samt sentralheis og tilhørende trappeoppgang.

Seksjonene 3 - 5 sitt ansvar for dedikerte fellesareal og anlegg omfatter blant annet:

- Vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til bruksenhetene.
- Fjernvarmeledninger fra varmeveksler til egne seksjoner
- Vinduer og dører; herunder også vinduer og dører fra egne bruksenheter mot ut/fellesarealer.
- Tekniske løsninger for adgangskontroll, belysning, mv.

- Elektriske ledninger fra og med egne seksjoners fordelingsskap.
- Generelt drift- og vedlikehold av tekniske anlegg i tilknytning til egen seksjon/bruksenhet eller dedikerte fellesarealer.
- Renhold, energi, vann og avløp, avfall fra POS, løpende og periodisk vedlikehold.
- Andel av drift- og vedlikeholdskostnader til inngang, trappoppgang og heis mot Batteriet. (omsorgsboliger 2.etasje Batteriet 2)
- All annen drift- og vedlikehold i tilknytning til egen seksjon/bruksenhet eller dedikerte fellesarealer.

Innenfor seksjonenes ansvar for egen bruksenhet med tilleggsarealer omfattes også fullt ut ansvar for alle interne kontroll-, alarm-, oppsyn og styringsfunksjoner samt utvendig sansehage.

5.3.4 Boligseksjonene (OBO)

Boligseksjonene (snr 6 – 20) har i fellesskap foruten det fulle ansvaret for egne seksjoner med evt. tilleggsarealer, også drifts-, vedlikeholds- og påkostningsansvar for fellesarealer i form av tilhørende korridorer, boder, vaskerom, kontor og fellesrom i form av stue/kjøkken, trappe- og heissjakter mot Sørøygata samt fellesarealer tilknyttet egne sportsboder.

Boligseksjonene sitt øvrige ansvar for dedikerte fellesareal og anlegg omfatter blant annet:

- Vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet og inn til egne bruksenheter.
- Fjernvarmeledninger fra varmeveksler til egne bruksenheter.
- Elektriske ledninger fra fordelerskap til og med bruksenhetenes sikringsbokser.
- Generelt drift- og vedlikehold av tekniske anlegg i tilknytning til egne seksjoner/bruksenheter eller dedikerte fellesarealer.
- Vinduer og dører; herunder også vinduer og dører fra egne bruksenheter mot ut/fellesarealer.
- Overflatevedlikehold i form av egne balkonger.
- Renovasjonsløsning for boligene i samarbeid med Bbol.
- Renhold, energi, vann og avløp samt øvrig løpende og periodisk vedlikehold og behov for påkostninger knyttet til egne seksjoner/bruksenheter.
- Andel av drift- og vedlikeholdskostnader til inngang, trappoppgang og heis mot Sørøygata.
- Alle annen drift- og vedlikehold i tilknytning til egne seksjoner/bruksenheter eller dedikerte fellesarealer.

5.3.5 Boligseksjonene (Bbol)

Boligseksjonene (snr 21 – 63) har i fellesskap foruten det fulle ansvaret for egne seksjoner med tilleggsarealer, også drifts-, vedlikeholds- og påkostningsansvar for fellesarealer i form av felles terrasser, korridorer i plan 3 - 5, trappe- og heissjakter på kortsidene av bygget, (inngang, trapp og heis mot Sørøygata deles med OBO, inngang, trapp og heis mot Batteriet deles med omsorgsboliger 2. etasje Batteriet 2), sykkelparkering samt fellesarealer tilknyttet sportsbodene.

Boligseksjonene sitt øvrige ansvar for dedikerte fellesareal og anlegg omfatter blant annet:

- Innganger fra Sørøygata og Batteriet
- Vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet inn til egne bruksenheter.

- Fjernvarmeledninger fra forgreningspunkt i korridor til egne bruksenheter.
- Elektriske ledninger fra og med egne seksjoners/bruksenheters sikringsbokser.
- Generelt drift- og vedlikehold av tekniske anlegg i tilknytning til egne seksjoner/bruksenheter eller dedikerte fellesarealer.
- Vinduer og dører; herunder også vinduer og dører fra egne bruksenheter mot ut/fellesarealer.
- Overflatevedlikehold av fellesbalkonger og vinterhage
- Renovasjonsløsning for boligene i samarbeid med Obo.
- Renhold, energi, vann og avløp samt øvrig løpende og periodisk vedlikehold og behov for påkostninger knyttet til egne seksjoner/bruksenheter.
- Alle annen drift- og vedlikehold i tilknytning til egne seksjoner/bruksenheter eller dedikerte fellesarealer.

Fordeling av ansvaret mellom boligseksjonene 21 – 63 (Bbol) skal skje iht. intern sameiebrøk mellom boligseksjonene 21 – 63).

Bbol kan stifte egen beboerforening for å ivareta felles anleggende for Bbol.

5.4 Øvrige forhold

Sameiet har som angitt ansvaret for drift- vedlikehold og påkostninger av øvrig fellesareal; herunder blant annet fasader, tak, grunn, drenering, taknedløp, fundamenter samt alle andre fellestiltak og anlegg som ikke er omfattet av dedikert ansvar iht. punktene ovenfor.

Overflate til balkonger og terrasser omfattes av bruksenhetene til de respektive seksjonene. Utover den rene overflatebehandlingen, vil sameiet som sådan ha vedlikeholdsansvaret som for som øvrig fasader

Felles parkanlegg driftes av Hammerfest kommune og er allment tilgjengelig. Vannbårent snøsmelteanlegg i park og fortau er anlagt av Hammerfest kommune og driftes av kommunen.

FDV av sameiet skal skje ut fra rasjonell drift som hensyntar alle seksjoner, bla ved valg av styringssystemer, adgangskontroll, felles teknisk anlegg o.l.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Tiltak som medfører et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne sier seg enig. (jfr. eierseksjonslovens § 50). De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige eller kvartalsvise betalingen til dekning av felleskostnadene.

Oversikt over dedikerte fellesarealer for de ulike formålsgruppene iht. bestemmelsene her, fremkommer av seksjoneringstegninger.

Sameiet skal gjennomgå tekniske anlegg der faktisk grensesnitt og ansvarsområder avklares i detalj. Hensikten er å tydeliggjøre ansvarsområder og legge til rette for samlet og kostnadseffektiv drift av bygningen.

Endring av bestemmelsene i nærværende paragraf (§ 5), krever tilslutning fra de det gjelder.

§ 6 FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Felleskostnader er alle kostnader med eiendommens drift- og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet og skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Følgende (felles)kostnader skal likevel fordeles/håndteres slik:

- Felleskostnader som berører dedikerte fellesarealer til de respektive seksjonene slik dette fremkommer av punkt 5.1 til og med 5.3 ovenfor, skal fordeles iht. de respektive seksjoners ansvar slik dette der fremkommer.

- Eiendomsskatt og kommunale avgifter faktureres fortrinnsvis seksjonene direkte fra Hammerfest kommune ut i fra kommunens faktiske beregnede avgifter og skatter for disse. Disse postene skal således ikke omfattes av felleskostnadene. Dersom postene likevel må inntas som en felleskostnad, skal fordelingen samsvare med myndighetenes regler for beregning av disse.

- Vannbåren varme og varmt tappevann faktureres den enkelte seksjon direkte basert på faktisk forbruk. Det korrigeres for eventuelt nett-tap fra hovedmåler til de enkelte seksjonene.

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnaden fordeles etter nytten eller etter forbruk.

Kostnadselementer til fordeling mellom seksjonseierne etter sameierbrøk vil etter dette typisk kunne være:

- Bygningsforsikring.

- Honorarer til tillitsvalgte.

- Eiendomsskatt og kommunale avgifter med mindre dette kan fordeles og faktureres direkte til den enkelte seksjon.

- Skadedyrbekjempelse på fellesarealer.

- Kostnader knyttet til øvrig drift- og vedlikehold av indre og ytre fellesarealer som ikke er særskilt omtalt i § 5 pkt. 5.3; herunder eksempelvis alle tak/vegger/fundament og øvrige bygningskonstruksjoner samt tekniske anlegg og utstyr.

Dette med mindre annet gyldig vedtas av årsmøtet med tilstrekkelig flertall eller særlige grunner; herunder rettferdighets- eller rimelighetshensyn, taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For å videreføre kostnadsdeling av egne arealer og tilhørende dedikerte fellesarealer, kan egne budsjetter for hhv. Kpark, Bpark, POS, OBO og Bbol etableres.

Den enkelte seksjonseier skal betale et á konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Betalingen av á konto beløp til dekning av felleskostnader skal skje forskuddsvis hver måned.

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

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

Endringer av bestemmelsene i denne paragraf, krever tilslutning fra de det gjelder.

§ 7 FELLES ANSVAR OG FORPLIKTELSER

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

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

§ 8 PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 9 ERSTATNING

Disse bestemmelsene gjelder uavhengig av om det har oppstått skade på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når evt. skader på fellesareal eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve utbedringskostnadene dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

Når skadene er en følge av at seksjonseier eller noen han svarer for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikringer, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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

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

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

Innkalling skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

§ 12 SAKER SOM ÅRSMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a) behandle styrets årsmelding
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap~~soversikt~~ for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer.

Årsmelding, regnskap og revisjonsberetning skal senest 1 uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra de tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 11, tredje ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøtet til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 13 MØTELEDELSE - PROTOKOLL

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

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

§ 14 FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER I ÅRSMØTETS MYNDIGHET

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

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som medfører at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet eller styret kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Boligseksjonene (snr 21 – 63) kan ikke pålegges kostnader som er knyttet eller relatert til offentlig eller kommersiell virksomhet i øvrige seksjoner.

§ 15 ÅRSMØTETS VEDTAK

Flertallet i årsmøtet regnes etter sameiebrøk.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 16 STYRE

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer hvor man skal sørge for at både næringsseksjonene og boligseksjonene er representert i styret til enhver tid. Det skal velges minst to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styrelederen særskilt. Styrets leder velges for to år av gangen.

Styremedlemmer velges for et tidsrom av to år.

Varamedlemmer velges for to år av gangen.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Et styremedlem og varamedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av årsmøtet.

§ 17 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter eller vedtak i årsmøtet. Styret skal herunder i samsvar med eierseksjonslovens § 58 treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handel på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18 STYREMØTE

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens

stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

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

§ 19 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styrets ansvar å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avtale om slikt kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder. Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn 5 år.

En sameier, hans ektefelle/samboer eller barn kan ikke engasjeres som forretningsfører for sameiet. Det samme gjelder selskap som en sameier har dominerende innflytelse i.

§ 20 REPRESENTASJON

Styret ved styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

§ 21 REGISTRERING AV SAMEIERE OG LEIETAKERE

Erverver av seksjon og leietakere av bruksenhet skal uten ugrunnet opphold meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 22 REGNSKAP

Sameiet skal føre regnskap. Styret har ansvaret for tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med den til enhver tid gjeldende lovgivning. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 23 REVISJON

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

Årsmøtet kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godtgjøring fastsettes av årsmøtet.

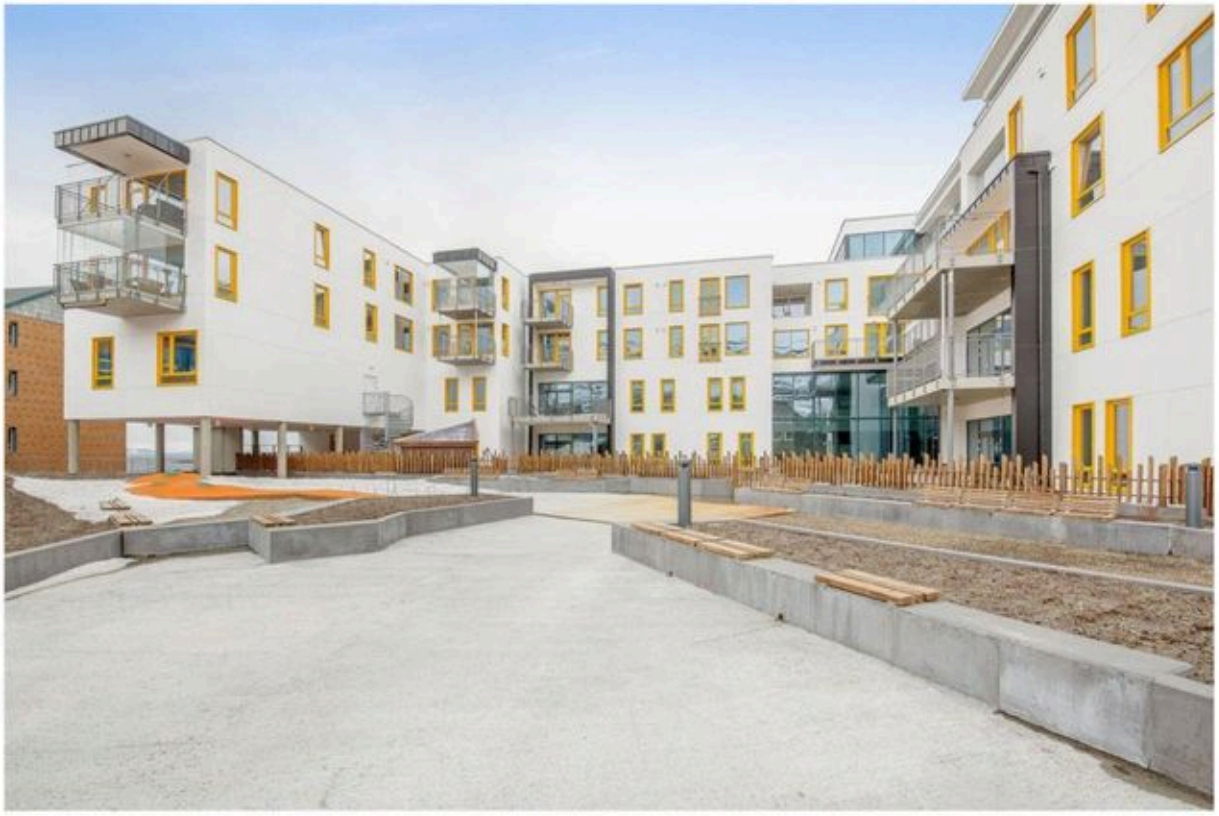
§ 24 REGISTRERING

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret, jfr. eierseksjonslovens § 19.

§ 25 EIERSEKSJONSLOVEN

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

BatteriParken Beboerforening



VEDTEKTER

SIST ENDRET PÅ ÅRSMØTET 15.05. 2019

VEDTEKTER
FOR
BATTERIPARKEN BEBOERFORENING

sist endret på årsmøte 15.05. 2019

§ 1 NAVN

Foreningens navn er Batteriparken beboerforening. Foreningen har forretningskontor i Hammerfest kommune.

§ 2 FORMÅL

Batteriparken Beboerforening er en forening som er avledet av Eierseksjonssameiet Batteriparken (EB). Foreningen omfatter boligseksjonene 21 - 63 i EB og har til formål å ivareta beboernes rettigheter og plikter relatert til dedikerte fellesarealer i EB; herunder særlig de eksklusive rettigheter med tilhørende forpliktelser som kan utledes av Eierseksjonssameiet Batteriparkens vedtekter § 5; særlig punkt 5.3.5.

§ 3 MEDLEMSSKAP

Til enhver tid gjeldende eiere av boligseksjonene 21 – 63 i EB, har rett og plikt til å være medlem av Batteriparken Beboerforening.

§ 4 OMFANG OG ANSVAR

Boligseksjonene snr 21 – 63 i EB, har iht. sameievedtektene i EB eksklusive bruksrett for alle fellesarealer i plan 3-5; herunder korridorer, takterrasser mv. Dette gjelder likevel ikke fellesarealer til eksklusive bruk for omsorgsboligene, snr. 6 – 20. Boligseksjonene har videre eksklusive bruksrett til sykkelparkering i plan -1 og -2. Til sist har boligseksjonene 6-63 (Bbol og OBO) eksklusive bruksrett til gangareal til sportsboder i plan –1 og -2.

Boligseksjonene (snr 21 – 63) har i fellesskap foruten det fulle ansvaret for egne seksjoner med tilleggsarealer, også drifts-, vedlikeholds- og påkostningsansvar for de nevnte dedikerte fellesarealene i form av felles terrasser, korridorer i plan 3 - 5, trappe- og heissjakter på kortsidene av bygget, sykkelparkering samt fellesarealer tilknyttet sportsbodene.

Det er rettigheter og ansvar relatert til disse dedikerte fellesarealene beboerforeningen er ment å skulle forvalte.

§ 5 FORDELING AV BEBOERFORENINGENS KOSTNADER

Fordelingen av foreningens kostnader skal skje iht. intern sameierbrøk mellom medlemmene basert på seksjonenes sameiebrøk i EB.

Medlemmene skal betale et á konto beløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av foreningens kostnader.

Betalingen av á konto beløp til dekning av foreningens kostnader, skal skje forskuddsvis hver måned. Styret kan i stedet bestemme at betalingen skal skje forskuddsvis hvert kvartal, hvert halvår eller hvert år.

Endringer av bestemmelsene i nærværende paragraf, krever tilslutning fra de det gjelder.

§ 6 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i foreningen utøves av årsmøtet.

Alle medlemmene har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett. Styremedlemmer og evt. forretningsfører har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Et medlem kan møte ved fullmektig.

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

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

§ 7 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

Innkalling skal skje skriftlig.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøte og hovedinnholdet i et forslag skal inntas dersom det gjelder en sak av vesentlig karakter.

Saker som et medlem ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 8, fjerde ledd.

§ 8 SAKER SOM ÅRSMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
c) velge styremedlemmer.

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

Bortsett fra de tilfellene som nevnt i annet ledd, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 7, tredje ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 9 MØTELEDELSE - PROTOKOLL

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være medlem av foreningen.

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 et medlem som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for medlemmene.

§ 10 FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER I ÅRSMØTETS MYNDIGHET

Med de unntak som følger av vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmene på mer enn 5 % av de årlige kostnadene i beboerforeningen.

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøtet og slike vedtak kan bare treffes med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

Årsmøtet eller styret kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 11 ÅRSMØTET VEDTAK

Hver boligseksjon omfattet av beboerforeningen, har 1 stemme på årsmøtet. Dette gjelder selv om seksjonen(e) har flere eiere.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 STYRE

Foreningen skal ha et styre som skal bestå av leder og to andre medlemmer. Årsmøtet kan beslutte at man også skal velge inntil tre varamedlemmer.

Årsmøtet skal velge styrelederen særskilt. Styrets leder velges for to år av gangen.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges for to år av gangen.

§ 13 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for alt av foreningens anliggender som etter lov, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke tilligger andre organer.

Styret skal tilstrebe et tett samarbeid med EB, og kan påta seg oppgaver på EBs oppfordring innenfor foreningens formål.

§ 14 STYREMØTE

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

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

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

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

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Foreningen kan ha forretningsfører.

Det hører inn under styrets ansvar å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 16 REPRESENTASJON

Styret ved styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer foreningen og forplikter den med sin underskrift i saker som gjelder medlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår foreningens anliggender for øvrig.

§ 17 REGISTRERING AV MEDLEMMER OG LEIETAKERE

Erverver av omfattet boligseksjon og leietakere av boligseksjonene, skal uten ugrunnet opphold meldes til foreningens styre og evt. forretningsfører for registrering.

§ 18 REGNSKAP

Foreningen skal føre regnskap. Styret har ansvaret for tilstrekkelig regnskapsførsel i samsvar med til enhver tid gjeldende lovgivning. Regnskapet for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 19 REVISJON

Årsmøtet kan velge revisor.

§ 20 REGISTRERING

Foreningen skal registreres i enhetsregisteret.

§ 21 OPPLØSNING

Oppløsning av foreningen kan bare besluttes på årsmøtet med minst 2/3 flertall av samtlige medlemmer.

§ 22 SAMEIEVEDTEKTENE I EB

Vedtektene i Eierseksjonssameiet Batteriparken brukes som tolkningsmoment ved forståelsen av og de plikter som følger beboerforeningens vedtekter.

VEDTEKTER



BATTERIPARKEN
PARKERINGSSAMEIE

VEDTEKTER

FOR

BATTERIPARKEN PARKERINGSSAMEIE

Følgende sameievedtekter skal gjelde mellom eierne av seksjon 2, parkeringsanlegget på plan 0 i Eierseksjonssameiet Batteriparken i Hammerfest kommune, eiendom gnr 25, bnr 161, fastsatt i sameiemøte 09. juni 2015, med endringer av 20. april 2017, 17. april 2018 og 29. mai 2019.

§ 1. NAVN OG FORRETNINGSSTED

Sameiets navn skal være Batteriparken Parkeringssameie (Bpark) og forretningskontoret skal være i Hammerfest.

§ 2. SAMEIEEIENDOMMEN

Bpark er et tingsrettslig sameie som omfatter eiendommen gnr 25 bnr 161 snr 2 i Hammefest kommune. Eiendommen er en næringsseksjon i Eierseksjonssameiet Batteriparken (Eierseksjonssameiet), org.nr. SUS, som omfatter eiendommen gnr 25 bnr 161 beliggende i Hammerfest kommune.

Bpark består av 64 biloppstillingsplasser. Bpark omfatter også 2 boder ved trappeoppgangen mot krysset mellom Parkgata og Sørøygata, et bodareal mot utgang til Batteriet og en bod i seksjonens hjørne mot sørvest.

Hammerfest kommune har evigvarende og eksklusive bruksrett til en bod ved trappeoppgangen mot krysset mellom Parkgata og Sørøygata og en mot Batteriet. Rettigheten omfatter også nødvendig atkomst til/fra bodene. Rettighetshaver skal ikke svare vederlag for rettigheten, men er alene ansvarlig for drift, vedlikehold, påkostninger samt alle kostnader relatert til bodene. Rettigheten kan tinglyses og også transporteres.

Batteriet AS eller den Batteriet AS utpeker, har evigvarende og eksklusive bruksrett til bodarealet i hjørnet mot sørvest og nærmest trappegang i krysset mot Sørøygata. Rettigheten omfatter også nødvendig atkomst til/fra bodarealet. Rettighetshaver skal ikke svare vederlag for rettigheten, men er alene ansvarlig for drift, vedlikehold, påkostninger samt alle kostnader relatert til bodarealet. Rettigheten kan tinglyses og også transporteres. Rettighetshaver kan videre dele bodarealet opp i mindre bodenheter hvor flere kan tildeles bruksretter på samme vilkår som her.

§ 3. SAMEIERNE/LOVREGULERING/IDEELLE ANDELER

Andelsseierne i Bpark er til enhver tid tinglyste eiere av ideelle andeler av eiendommen gnr 25 bnr 161 snr 2 i Hammerfest kommune. Sameieeiendommen eies av andelsseierne som et tingsrettslig sameie etter Lov om sameige av 18. juni 1965.

Relatert til bestemmelsene i vedtektene her, utgjør hver biloppstillingsplass 1/64 av Bpark. Dette har blant annet betydning i forhold til kostnadsfordeling, stemmegivning etc. Bodene og dedikert bodareal jfr. pkt. 2 annet til fjerde avsnitt, er ikke knyttet til ideelle andeler. Dette idet disse bodene og bodarealet er beheftet med totale bruksretter.

Som andelsseier i Bpark er det tilknyttet rett til eksklusive bruk av bestemte biloppstillingsplasser jfr. oversikt ført av forretningsfører. Avhengig av sameieandeler i Bpark, kan det være flere rettighetshavere til samme biloppstillingsplass. En andelsseier kan også eie flere biloppstillingsplasser.

§ 4. FORMÅLET/FORMÅLET MED VEDTEKTENE

Sameiets formål skal være drift og forvaltning av sameieeiendommen til andelseiernes beste.

Vedtektene skal regulere bruk, drift, vedlikehold, kostnadsfordeling mv. av Bpark.

§ 5. BRUKEN AV BILOPPSTILLINGSPLASSENE

Andelsseierne i Bpark kan bare bruke sameieeiendommen til parkering på anviste biloppstillingsplasser, jfr. fordeling av bruksrettighetene til plassene.

Årsmøtet kan fastsette ordensregler for bruk av parkeringsanlegget.

HC plasser skal kunne stilles til disposisjon til de som har behov for det. Årsmøtet skal videre fastsette prinsipper retningslinjer for fordeling av HC-parkering. Styret kan endre fordelingen av parkeringsplassene som følge av endret behov for HC-plassene blant andelsseierne jfr. fastsatte retningslinjer for fordeling av disse. Andelsseierne må akseptere slike endringer.

Annen endring krever de berørtes forutgående samtykke. Med styrets samtykke, kan også andelsseiere /rettighetshaverne innbyrdes bytte dedikerte biloppstillingsplasser. Ved endring av fordelingen, skal fordelingsoversikten oppdateres i forhold til endringene. Endringene skal meddeles berørte med minst 1 måneds varsel.

Areal som er avsatt til parkering, kan ikke brukes til annet formål. Bruk som er til sjenanse eller fortrengsel for andre, er ikke tillatt. Dersom det oppbevares avfall, gods eller andre fremmedlegemer på biloppstillingsplassene, har styret fullmakt til å fjerne dette for tilknyttet rettighetshavers/ andelsseiers regning med rimelig varsel.

Vask av eller reparasjon av kjøretøy, er ikke tillatt på sameieeiendommen, med mindre det er tilrettelagt for slikt av styret.

Andelsseierne forplikter seg til å overholde sameiets til enhver tid gjeldende retningslinjer/begrensninger for bruk av biloppstillingsplassene i parkeringsanlegget.

§ 6. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV SAMEIETINGEN/PARKERINGSANLEGGET

Bpark ved styret har ansvar for den daglige forvaltningen og driften av parkeringsanlegget, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være forsvarlig og forøvrig i henhold til lover, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Vedlikeholdet skal til enhver tid holdes på et nivå som innebærer at parkeringsanlegget er i god stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser, skal forelegges årsmøtet til avgjørelse.

Den enkelte andelseier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere som følge av bruk av sameieeiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte andelseier /bruker pålegg om å fjerne avfall, oljesøl, gods eller

lignende fra biloppstillingsplassen. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Styret plikter å gjennomføre pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter. Andelseier med bruksrett kan ikke oppføre faste innretninger på sin biloppstillingsplass uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av sameiets styre.

Styret skal til enhver tid ha oversikt over hvem som har bruksrett til biloppstillingsplassene; herunder hvem som benytter plassene. Plassene er faste og kan ikke endres uten skriftlig tilslutning fra andelseier; se og unntak fra dette ovenfor i punkt 5.

§ 7. FELLESUTGIFTER

Til dekning av utgifter som tilfaller Bpark, skal disse fordeles med lik del på hver biloppstillingsplass, med mindre særlige grunner tilsier en annen fordeling ut fra nytte eller bruk. Andelseier(e) som berøres, skal uttrykkelig si seg enig før fordelingen igangsettes, og samtykke kan når som helst trekkes tilbake.

Dersom det er flere andelseiere som har rettigheter til samme biloppstillingsplass, hefter disse solidarisk for fellesutgiftene tilknyttet plassen. El-forbruk til belysning og garasjeport, dekkes på felles måler. El-bil uttak skal måles med undermåler og tilordnes uavkortet den som til enhver tid har rettighetene til disse plassene. Strøm til boder/bodareal avregnes basert på beregnet forbruk.

Styret bestemmer selv hvordan den nærmere innkreving av fellesutgifter skal skje, men det kan ikke innkreves fellesutgifter oftere enn 1 gang per måned. Fellesutgiftene kan innkreves a`konto med årlige avregninger.

§ 8. RETTSLIG RÅDIGHET

Andelseierne har, med de begrensninger som fremgår av disse vedtektene, den fulle råderett over sin(e) ideelle andel(er) av Bpark.

Ved salg av biloppstillingsplasser, skal kjøper og overdragelsestidspunkt meldes til styret innen overdragelsen finner sted. Samtidig skal fordelingsoversikten i Bilag 1 oppdateres i forhold til endringene. Det vil kunne bli belastet et eierskiftegebyr på inntil 4 ganger rettsgebyr for administrasjonen ved overdragelser.

Selger er ansvarlig for fellesutgiftene jfr. punkt 7 inntil melding som nevnt i forrige avsnitt er gitt.

Enhver erverver og leietaker er bundet av vedtektene her. Andelseierne er forpliktet til å informere om vilkårene i disse vedtektene ved videresalg av andelen eller ved utleie av biloppstillingsplasser. Ved utleie er minimum leietid er en -1- mnd. Det skal inngås skriftlig leieavtale og med informasjon om bruken, disponering av nøkler o.l. Det samme gjelder for ordensregler, dersom slike vedtas. Styret skal informeres ved utleie av biloppstilingsplasser.

Bpark plikter å gi nødvendige rettigheter til andre brukere til boder og postkasser i seksjonen, samt gjennomgang mellom trappeoppgang til øvrige andelseiere i eierseksjonssameiet Batteriparken.

§ 9. FORKJØPSRETT

Dersom andel i Bpark skifter eier, har seksjonseiere til seksjonene 21 – 63 i Eierseksjonssameiet forkjøpsrett på samme vilkår og på beste prioritet. Dernest

har de øvrige andelseierne i Bpark forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjelder likevel ikke når seksjonseier til seksjonene 21 – 63 i Eierseksjonssameiet selger seksjon i Eierseksjonsameiet og ønsker at andel i Bpark inngår i salget.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra Bpark mottok melding om at andelen(e) har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Styret skal sørge for at forkjøpsretten kunngjøres på egnet måte; herunder at forkjøpsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Dersom flere forkjøpsberettigede ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken forkjøpsberettiget som skal få overta andelen(e). Ansienniteten i både Eierseksjonssameiet og Bpark regnes fra dato for overtakelse av seksjonen eller andelen (tinglyst dato i grunnboken). Har flere forkjøpsberettigede innen hver gruppe lik ansiennitet, avgjøres dette ved loddtrekning foretatt av styret. Førstegangseiere (21-63) skal stilles likt i ansiennitet.

§ 10. ÅRSMØTE

Årsmøtet er Bparks øverste myndighet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som ønskes behandlet, skal meldes skriftlig til styret.
Innkalling skal skje skriftlig, med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Med innkallingen til årsmøtet sendes styrets årsberetning, regnskapsoversikt og evt. revisjonsberetning. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles av årsmøtet.
Årsmøtet skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskapet
3. Budsjett
4. Evt. Godtgjørelse til styremedlemmer og eventuelt revisor
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer til styret, samt valgkomite bestående av to personer.
6. Innkomne saker.

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en andelseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.
Styret kan innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel som angitt ovenfor, men ikke kortere enn tre dager. Ekstraordinært årsmøte skal også avholdes når andelseiere som minst representerer 20 % av eierinteressene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 11. STEMMEREGLER FOR ÅRSMØTET

Til hver biloppstillingsplass er det knyttet en stemme i årsmøtet. For en biloppstillingsplass med flere tilknyttede andelseiere, kan det således bare avgis en stemme.

Alle beslutninger på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte treffes med alminnelig flertall, med mindre noe annet er bestemt i disse vedtektene eller i lov.

Årsmøtet kan vedta endringer i vedtektene. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Det er ikke anledning til å gjennomføre vedtektsendringer som i urimelig grad tilsidesetter mindretallets interesser.

En andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være datert og undertegnet. Møteleder og ett styremedlem godkjenner i fellesskap fullmakter.

En andelseier kan også ha med seg rådgiver på årsmøtet.

§ 12. STYRET

Styret skal bestå av 3 styremedlemmer hvorav 1 leder. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen.
Det skal i tillegg velges minst 1 varamedlem. Vedkommende velges for 1 år av gangen.

Så lenge Hammerfest kommune er andelseier med bruksrett til minst en biloppstillingsplass, har Hammerfest kommune rett til å utpeke ett styremedlem. De to øvrige styremedlemmene skal representeres av boligeierne i boligprosjektet BatteriParken med eierandel i Bpark.

Styrets leder velges av styret selv. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av styremedlemmene er tilstede. Ved avstemning i styremøtet har hvert medlem én stemme. Ved stemmelikhet avgjør styreleders stemme.

Sameiet forpliktes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13. STYRETS OPPGAVER/FORRETNINGSFØRER

Styret skal sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret kan etter beslutning i årsmøtet, engasjere forretningsfører til å forestå den daglige driften.

Innkreving av fellesutgifter fra andelseierne med bruksrett uføres av styret eller av forretningsfører dersom forretningsfører er engasjert.

§ 14. REGNSKAP OG REVISJON

Det skal føres regnskap for sameiet i samsvar med gjeldende regnskapslovgivning.
Årsregnskap skal fremlegges for andelseierne senest ved innkalling til ordinært årsmøte.
Sameiet kan ha revisor som velges blant sameierne med vanlig flertallsvalg på årsmøtet.

§ 15. OPPLØSNING

Vedtak om oppløsning av sameiet ved overgang til annen eierform, overdragelse av eiendommen eller lignende, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 16. MELDEPLIKT

Sameiets styre skal ha melding om alle overdragelser som medfører endring av andelseier eller bruker av biloppstillingsplassene. Tilsvarende gjelder endring av en andelseiers kontaktperson, adresse eller annen kontaktinformasjon. Melding skal gis innen overdragelsene til ny kjøper eller ny bruker, finner sted.

§ 17 INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes § 19

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning.

§ 19. MISLIGHOLD

Bpark har rett til å dekke sitt tap av innbetalte beløp, dersom andelseier misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter vedtektene og ordensreglene.

Dersom en andelseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin(e) ideelle andeler av sameieeiendommen. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve andelen(e) solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører andelseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av sameietingen, eller er andelseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av eiendommen.

§ 20. TVISTER

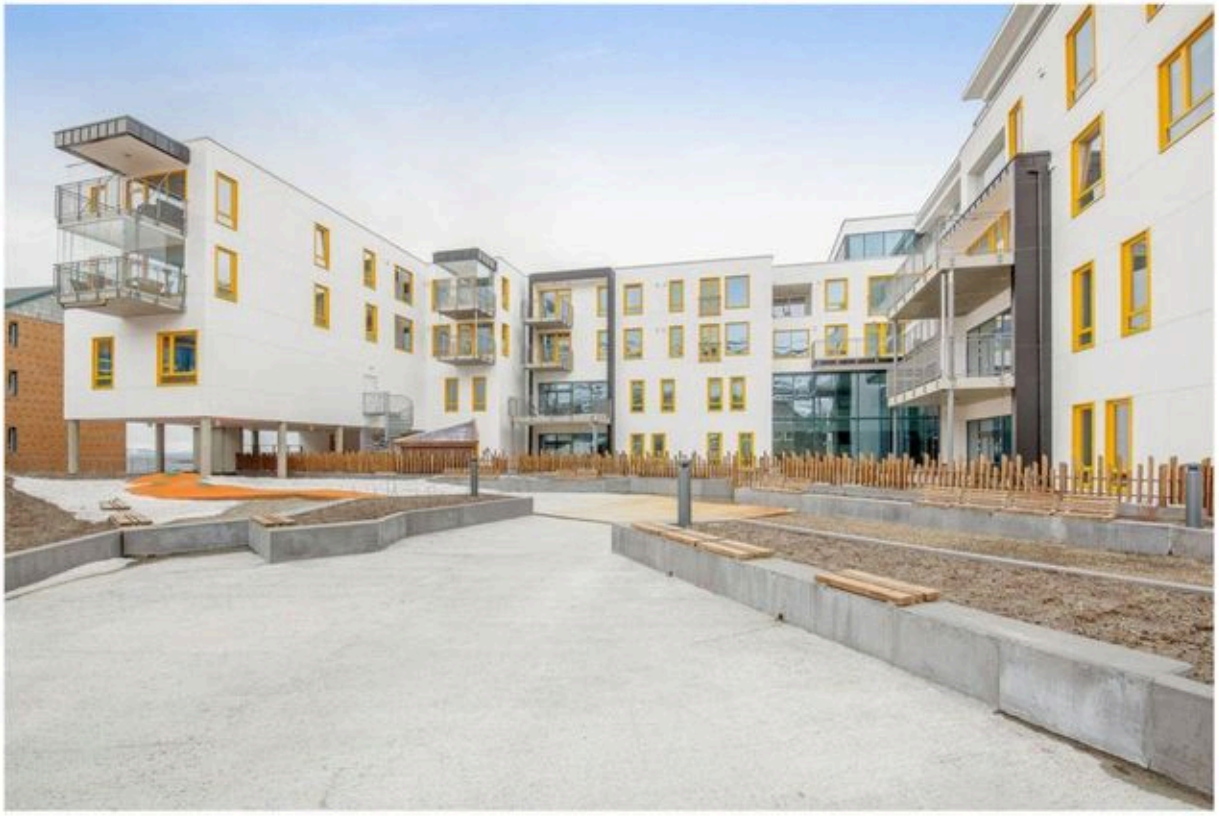
Eventuelle tvister mellom andelseiere om forhold som utspringer av sameieforholdet, skal søkes løst ved forhandlinger. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved de ordinære domstoler med Hammerfest tingrett som verneting.

§ 21. SÆRLIGE BESTEMMELSER

§ 22 SAMEIELOVEN

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

BatteriParken Beboerforening



INFORMASJON TIL MEDLEMMER

MAI 2019

Fra et stort hull sommeren 2013



Til et ferdig bygg i 2015



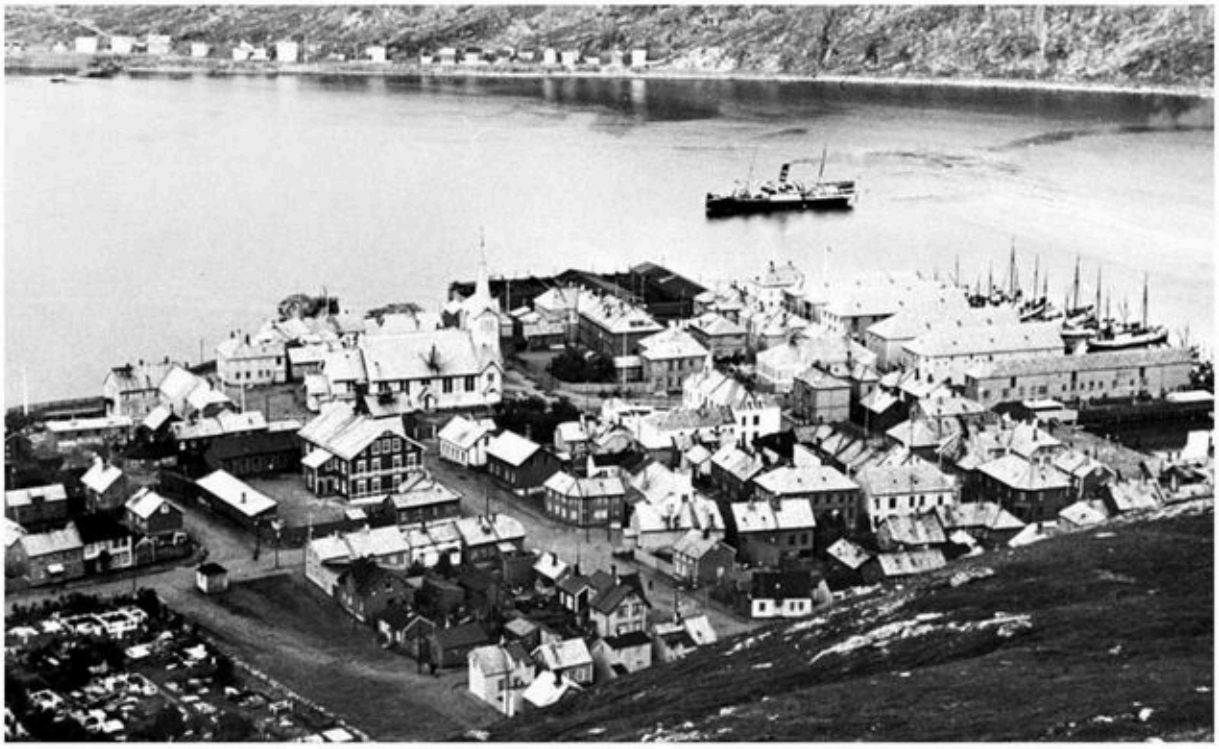
Velkommen

Velkommen som seksjonseier i Eierseksjonssameiet Batteriparken. Nedenfor følger informasjon om diverse forhold som kan være nyttig for deg som seksjonseier.

Du er eier av seksjon nr. ..... Postadressen din er H0 ....., 9600 Hammerfest (H0-nummeret kan utelates). Sportsboden din ligger i etasje ....., og har nummer ..... Din leilighet har nr. ..... på utvendig porttelefon (ved behov for endring kontaktes styreleder).

Historien

BatteriParken ligger på historisk grunn. Tomta ligger på et naturlig høydepunkt i terrenget og var dermed egnet som plassering av kanonbatteri. Under Napoleons krigen seilte to britiske fregatter inn og bombarderte Hammerfest i 1809. Dette batteriet og batteriet på Skansen på Fuglenes forsvarte byen, men måtte til slutt gi tapt. Opp gjennom tiden har området huset flere kirker, og området er på folkemunne kjent som Kirkeparken.



Eierseksjonssameiet Batteriparken

Eierseksjonssameiet Batteriparken består av 5 næringsseksjoner (parkeringsanlegg og omsorgssenter) og 58 boligseksjoner (hvorav 15 er omsorgsboliger). Sameiet omfatter eiendommen gnr 25 bnr 161 i Hammerfest kommune.

Seksjonsnr. 01	Plan -2/-1	Kommunal parkering (Kpark)
Seksjonsnr. 02	Plan 0	Beboerparkering (Bpark)
Seksjonsnr. 03-05	Plan 0,1,2	Kommunalt omsorgssenter (POS)
Seksjonsnr. 06-20	Plan 3	15 stk. kommunale omsorgsboliger (OBO)
Seksjonsnr. 21-63	Plan 3,4,5	43 stk. private boliger (Bbol)

Eierseksjonssameiet har det overordnede ansvar for eiendommen, og har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen. Sameiet har et eget styre bestående av 5 medlemmer. Både næringsseksjonene og boligseksjonene er representert i styret. Per dato er Hammerfest kommune representert med tre medlemmer, - inkl. lederen, mens beboerparkeringen og de private boligene har ett medlem hver.

Vedtekter

Det er egne vedtekter for Eierseksjonssameiet Batteriparken (sist endret på sameiermøtet 15.05. 2019). Vedtektenes § 5.3.5 lister opp boligseksjonenes fulle ansvar for egne seksjoner med tilleggsarealer samt boligseksjonenes drifts-, vedlikeholds- og påkostningsansvar for fellesarealer (felles terrasser, korridorer i plan 3-5, trappe- og heissjakter på kortsiden av bygget, sykkelparkering samt fellesarealer tilknyttet sportsbodene). For å kunne ivareta dette fellesansvaret, er BatteriParken Beboerforening stiftet (med egne vedtekter sist endret på beboerforeningens årsmøte 15.05. 2019).

BatteriParken Beboerforening

Styret

Styret i BatteriParken Beboerforening består per dato av følgende:

Leder	: Steinar Paulsen	H0 501, Sørøygata 13,	tlf. 900 30 142
Nesteleder	: Olav W. Svanholm	H0 403, Batteriet 2,	tlf. 482 69 167
Styremedlem	: Randi Næss	H0 404, Batteriet 2,	tlf. 918 53 069
Varamedlem	: Heidi Pevik	H0 402, Batteriet 2,	tlf. 482 96 150
Varamedlem	: Ulf Harald Isaksen,	H0 508, Sørøygata 13,	tlf. 917 13 945

Mailadressen til styrets leder er: ***steinarpaulsen45@gmail.com***

Eiendommen gnr 25 bnr 161 i Hammerfest kommune:

Utbygger:
Batteriet AS v/ Trond Petter Robertsen, Barlindhaug Eiendom AS, tlf. 452 80 889.
Mailadresse: ***Trond.Petter.Robertsen@barlindhaug.no***

Entreprenør:
Consto AS v/ Rolf Harald Olsen, tlf. 958 32 166.
Mailadresse: ***rolf.harald.olsen@consto.no***

Reklamasjon
All reklamasjon vedrørende egen seksjon/leilighet rettes til utbygger med kopi til entreprenør.

Forvaltning Drift Vedlikehold
FDV-dokumentasjon for den enkelte leilighet skal finnes i en ringperm i hver leilighet. Denne omtaler forvaltning, drift og vedlikehold av leiligheten. Denne må dere sette dere inn i / ta godt vare på da den bl.a. gir nyttig informasjon om materialvalg/utstyr i leiligheten.

Nøkkelsystem
Det benyttes samme nøkkel til leilighet, bod, sportsbod, vinterhage og søppelcontainer. Nøkkelbrikken (sort) benyttes til inngangsdørene (Batteriet 2 og Sørøygata 13). Den kan også benyttes i inngangsdørene fra den kommunale parkeringen i plan -1 og -2 til sportsbodene. Det er egen nøkkel til postkassene.

Ved behov for flere nøkler/nøkkelbrikker må en kontakte beboerforeningens leder.
Tap av nøkler/nøkkelbrikker må umiddelbart meldes til leder.

Lekkasjestopper
Lekkasjestopper er montert under utslagsvask på kjøkkenet. Ved fukt/lekkasje stenges vannet automatisk samtidig med at alarm (pipelyd) starter.

Kommunale avgifter
Faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Forsikringen
Huset er forsikret i Gjensidige og dekkes av fellesutgiftene.
Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Søppelhåndtering
Søppel legges i låsbare containere utenfor inngangene til Batteriet 2 og Sørøygata 13. Sortering etter vanlige regler for husholdningsavfall i Hammerfest kommune. Tømming 2. hver uke etter tømmekalender for husholdningsavfall. Begge containerne kan åpnes ved bruk av nøkkelen til leiligheten**. Det er ikke tillatt å kaste brunpapp og isopor i containerne**.

Ventilasjonsanlegg
Alle leiligheter har eget ventilasjonsanlegg. Fellesutgiftene dekker innkjøp av filter som skiftes annet hvert år. Eier står selv for skiftning. Det anbefales at filter støvsuges et par ganger mellom utskiftning.

Brannsikring



Brannvarslingsanlegget er tilknyttet lokal brannsentral i bygget med branndetektorer og alarmklokker i leiligheter og fellesrom. Anlegget er dessuten direkte tilknyttet kommunens brannvesen. I hver leilighet og i fellesarealene er det sprinkelanlegg samt røykvarslere. I FDV-permen finnes brukerveiledning til **komfyrvakta** og til **forsinkelsesenheten for brannalarm.**

Feilaktig utløst brannalarm som fører til utrykning blir fakturert den som utløser alarmen med kr. 5.500,- (sats i 2018). Ring 110 umiddelbart dersom alarm er feilaktig utløst. Alarmen avstenges i resepsjonen i omsorgssenteret.

Forsinkelsesenhet for brannalarm

Dersom du skal gjøre noe som kan føre til røykutvikling (f.eks. matlaging eller vedlikeholdsarbeid) og ønsker å slå av varslingen en kort stund. Trykk på **forsinkelsesenheten for brannalarm** og hold knappen i ca. 5 sekunder. Alarmen vil da være deaktivert i en halv time. Lampen vil blinke rødt denne halvtimen.





Fellesutgifter

Fellesutgiftene forfaller til betaling den 20. i hver måned. Sammen med fellesutgiftene kreves det inn et a-konto beløp for fjernvarme (oppvarming og varmt vann). Avregning av fjernvarmeforbruket foretas en gang i året (vanligvis i februar). Merk at TV-/internettutgifter, strømutgifter og kommunale avgifter **ikke** inngår i fellesutgiftene.

Forretningsfører

BoNord er forretningsfører både for Eierseksjonssameiet og Beboerforeningen og tar seg av innfordring av husleie og regnskapsføring.

Husregler

Det er vedtatt egne husregler (vedlegges) samt regler for utleie av vinterhagen.

Renhold fellesareal

Det er inngått avtale med rengjøringsbyrå om ukentlig renhold av trappeoppgangene. Korridorene rengjøres annen hver uke. Dekkes i fellesutgiftene. I tillegg legges det opp til en eller to årlige renholdsdugnader.

Miljøgruppe
Beboerforeningen har valgt en egen miljøgruppe bestående av:

- Heidi Pevik (leder) tlf. 482 96 150
- Oddvar Lind tlf. 905 54 522
- Eva Kivijervi tlf. 913 01 239



Gruppa administrerer utleie av vinterhagen samt har ansvar for **all** møblering/utsmykking av fellesareal.
Regler for utleie finnes på kjøkkenet ved vinterhagen.
Nøkkel til leiligheten passer til toalett, kjøkken og vinterhagen.

Gruppa tar også initiativ til diverse sosiale sammenkomster.

Vimpler
Det er montert vimpelholdere utenfor samtlige leiligheter. Vimpler er utlevert.

TV og internett
Det er inngått avtale med Hammerfest Energi om kollektiv leveranse av TV og internett. Hver enkelt seksjonseier undertegner imidlertid egen avtale og mottar egen faktura direkte fra Hammerfest Energi.



Strømleverandør
Ingen kollektiv avtale.

Sportsbodene
Bodene tilhører den enkelte seksjon. Forsikringsreglene fordrer lagring av utstyr m.m. minst 10 cm over gulvnivå. Kjøreatkomst til sportsboder løses ved 15 minutt vederlagsfri parkeringstid per gang i seksjon 1 (kommunal parkering). Det vanlige opplegget for parkering følges, men det kreves ikke betaling hvis oppholdet har vært under 15 minutter.

Vaktmestertjeneste
Bygget har **ikke** egen vaktmestertjeneste. Den enkelte seksjonseier har alt ansvar for vedlikehold/tilsyn av egen leilighet. Ansvaret for fellesarealene ivaretas av beboerstyret og kostnadene inngår i fellesutgiftene.

Rengjøring/rensing av utvendige sluker
Det er svært viktig at utvendige sluker (fra balkong/terrasse) rengjøres og renses for løv og annen smuss slik at avløpene er åpne. Det er spesielt viktig at dette gjøres på terrassene i 5. etasje da avløpsvannet her ledes inn i bygget og kan medføre lekkasje i leilighetene under. Rengjøring av slukene må foretas vår og høst.

Innvendig transport
En firehjuls-tralle er plassert i plan -2, Batteriet 2. «Handlevogner» er plassert i plan -2, Batteriet 2 og i plan 0, Sørøygata 13. De skal settes tilbake etter bruk.



Avstivere til glassveranda
Styret har kjøpt inn noen avstivere til glassverandaen. Disse kan kjøpes til kostpris (kr. 350,-) dersom avstiverne går i stykker.

Inngangspartier



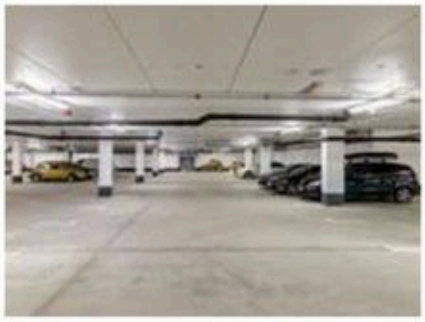
Boligseksjonene skal fortrinnsvis benytte sideheisene/-trappene (Batteriet 2 og Sørøygata 13), men kan benytte sentralheis/-trappehus.

Skjeggkre
Skjeggkreet er observert over hele landet, og trives aller best i nye og moderne boliger. Den er vanskelig å bli kvitt når du først har fått den i hus. Skjeggkre lever av cellulose, og nye bygninger har mye av papirbaserte materialer og ikke minst pappesker som alt av nye møbler og gjenstander transporteres i. Det derfor svært viktig at tomme esker fjernes fra rom og boder, og ikke blir stående på gulvet. Under normale forhold gjør skjeggkreet liten skade, men blir regnet som skadedyr fordi mange synes de er ekle og ubehagelige.



Beboerparkeringen
Beboerparkeringen i plan 0 (Bpark) har innkjøring fra Parkgata. Bpark administreres av et eget sameie med et eget styre. Garasjeporten skal ikke benyttes som inn/utgangsdør.

Styret leder er per i dag Per Valved.



Uteareal
Parken er offentlig. Fortauene er kommunale. Begge deler driftes av Hammerfest kommune.

Hammerfest mai 2019
for styret i BatteriParken beboerforening

Steinar Paulsen og Olav W. Svanholm

Vedlegg

BATTERIPARKEN

HUSREGLER

Hovedregel:
Vi skal ikke plage andre, vi skal være grei og snill, ellers kan vi gjøre hva vi vil.

1. Det skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 2300 – 0700. Beboere pålegges å vise hensyn når de går i dører, trapper og ganger. Dette gjelder hele døgnet, men spesielt etter kl. 2300.

2. Søppel skal kun anbringes i oppsatte containere, *Molok*'er, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med avfallsselskapets anvisning. Søppelposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte.

3. Tilgrising på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til blokka, og skal ikke finne sted.

4. Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hinder for trafikk til og fra sameiet, og de enkelte bruksenhetene. Det er ikke tillatt å parkere i innkjøringen til parkeringsanlegget eller foran inngangene.

5. Vis hensyn til de som bor under deg ved snømåking og rengjøring på veranda. Teppebanking og risting av matter er ikke tillatt fra den enkeltes veranda, men skal foregå ved fellesarealet i 1.etasje. Det tillates ikke at sigarettsneiper kastes fra veranda, da dette er brannfarlig og forsøplende.

6. Ved dyrehold må det vises aktsomhet overfor andre sameiere.

7. Det er ikke tillatt å ha ting stående, liggende eller hengt opp i korridorer og fellesarealer uten styrets godkjenning.

8. Garasjeporten skal være lukket, og det er ikke tillatt å drive med lek i parkeringsanlegget.

9. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden. Det tillates kun brukt elektrisk grill eller gassgrill. Vanlig kullgrill eller engangsgrill tillates ikke brukt på grunn av fare for soting og dertil ubehag for naboer.

10. Røyking er ikke tillatt i fellesarealer.

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

Vedtatt på møte i beboerforeningen 11.11.2015.

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Batteriparken

innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Batteriparken

Tidspunkt: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00
Sted: Vinterhagen Batteriparken

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 Eierseksjonssameiet Batteriparken, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle seksjonseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Stemmerett i henhold til sameiebrøk.
- 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.

12.04.2024

Med vennlig hilsen
Styret i Eierseksjonssameiet Batteriparken

Fullmakt - årsmøte torsdag 25.04.2024

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 Eierseksjonssameiet Batteriparken torsdag 25.04.2024.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Eierseksjonssameiet Batteriparken

Tidspunkt: Torsdag 25.04.2024 kl. 18:00
Sted: Vinterhagen Batteriparken.

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 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Valg av to styremedlemmer

12.04.2024

Med vennlig hilsen

Styret i Eierseksjonssameiet Batteriparken

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: Tore Jeremiassen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Olav W. Svanholm er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: NN 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 15.04.2024

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.

Regnskapet viser et årsresultat på kr. 126.147,- som er kroner 76.567,- bedre enn budsjettert. Årsaken til dette er i all hovedsak reduserte utgifter drift- og serviceavtaler. Per 31.12. 2023 hadde sameiet en arbeidskapital på kroner 386.296,-. I tillegg har sameiet kroner 692.882,- innestående på konto for framtidig vedlikehold. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, samt tilhørende noter.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 150.000,- til konto for øremerkede midler for fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

I budsjett 2024 er det avsatt kr. 46.200,- til styrehonorar. Det er imidlertid årsmøtet som fastsetter det endelige styrehonoraret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet fastsetter styrehonoraret til kr 46.200,-, og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 27.04.2023).

4. VALG

4.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges/utpekes ett styremedlem fra Hammerfest Parkering KF og ett styremedlem fra Batteriparken Parkeringssameie.

Forslag til vedtak: Tom Eirik Lunga velges/utpekes til styremedlem for 2 år.

Oddvar Lind velges/utpekes til styremedlem for 2 år.

Årsmelding 2023 for Eierseksjonssameiet Batteriparken

Generelle opplysninger

Eierseksjonssameiet Batteriparken, org.nr.915832679, er lokalisert i Hammerfest kommune. Sameiet består av 58 boliger og 5 næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos KLP. 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
Sameiet har ingen ansatte. Styrets ansvar for HMS-området ivaretas i all hovedsak gjennom løpende service-/vedlikeholdsavtaler med firma som har godt utviklede internkontrollsystem.

Brannsikring: Brannvarslingsanlegget er tilknyttet lokal brannsentral i bygget med branndetektorer og alarmklokker i leiligheter, oppholdsrom/ fellesrom og garasjeanlegg. Anlegget er dessuten direkte tilknyttet 110-sentralen og kommunens brannvesen. I hver leilighet og alle oppholdsrom /fellesarealer er det sprinkleranlegg samt røykvarslere. Det foretas årlig kontroll av brannalarm og nødlysanlegg, - i tillegg til kontroll av sprinkleranlegg, slukkeutstyr og etterlysende rømningsmarkering.

Drift og økonomi

Eierseksjonssameiet Batteriparken sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2023 er kr 126.147,-. Det er kr. 76.567,- bedre enn budsjettert. Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr. 386.296,-

I tillegg har boligselskapet kr. 692.882,- 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, Tore Jeremiassen - valgt for 2 år 2023
Styremedlem, Britt-Jorunn Sjøtun Holmgren - valgt for 2 år 2023
Styremedlem, Per Valved - valgt for 2 år 2022
Styremedlem, Steinar Paulsen - valgt for 2 år 2023
Styremedlem, Tom Eirik Lunga - valgt for 1 år 2023
Varamedlem, Andreas Gamst - valgt for 2 år 2023
Varamedlem, Olav W. Svanholm - valgt for 2 år 2023

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 møter hvor 20 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg er det etablert en arbeidsgruppe bestående av Tore Jeremiassen (styreleder), Steinar Paulsen og Olav Svanholm som ivaretar styrets løpende oppgaver. Arbeidsgruppa har hatt 5 arbeidsmøter.

Styret og arbeidsgruppa har i 2023 arbeidet med følgende:

- Utarbeidet budsjett 2024 - økning av fellesutgiftene med 10%.
- Budsjettoppfølging/regnskapsrapportering
- Utbedring av tak-lekkasjer (3 leiligheter) i samarbeid med Beboerforeningen.
- Oppfølging/avslutning av to større forsikringsskader.
- Godkjent innglassing veranda H 0310, Batteriet 2.
- Kontroll/avregning av fjernvarmeforbruk 2023 samt utarbeidelse av 46 ordreregistreringer (for lite/for mye a-konto-innbetaling).
- Samarbeid med Ista vedr. kontroll av fjernvarmemålere.
- Utskifting av vakumavgasser fjernvarmerommet

Styrets planer i 2024

Styret planlegger i 2024:

- Skifte vakumavgasser i teknisk rom (utført per dato)
- I samarbeid med beboerforeningen vurdere mulige bygningsmessige tiltak for at ytterdøra i Sørøygata 13 skal fungere bedre.
- Innhente anbud på serviceavtale(r) teknisk rom.
- Følge opp inngåtte serviceavtaler samt vurdere behovet for nye avtaler.
- I samarbeid med Ista AS og beboerforeningen avklare behovet for utskifting av fjernvarmemålere.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2024

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 221 302	2 147 288	1 849 576	2 303 758
Andre driftsinntekter	2	13 750	0	6 875	0
Sum inntekter		2 235 052	2 147 288	1 856 451	2 303 758
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	5 486	5 600	7 544	5 910
Styrehonorar	4	44 000	44 000	43 900	46 200
Revisjonshonorar	5	8 130	8 000	7 391	8 400
Forretningsførerhonorar		87 050	87 000	83 863	91 350
Konsulenthonorar	6	34 193	30 000	27 785	30 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	106 303	50 000	5 875	44 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	19 605	0	6 875	10 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	48 635	170 000	192 925	204 000
Forsikringsskader	10	18 000	0	0	0
Energi og brensel	11	1 013 552	1 008 000	771 343	1 008 000
Andre driftskostnader	12	755 473	700 108	678 097	814 600
Sum kostnader		2 140 427	2 102 708	1 825 597	2 262 460
Driftsresultat		94 625	44 580	30 854	41 298
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	13	31 522	5 000	14 183	5 000
Finanskostnader	14	0	0	563	0
Resultat finansposter		31 522	5 000	13 620	5 000
Ordinært resultat før skatt		126 147	49 580	44 474	46 298
Årets resultat		126 147	49 580	44 474	46 298
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		126 147	0	44 474	0
Sum disponering		126 147	0	44 474	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Øremerkede midler	15	692 882	775 971
Sum anleggsmidler		692 882	775 971
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		3 558	5 026
Fordring forsikringsoppgjør		58 044	0
Andre fordringer	16	8 266	0
Fordring finansieringsforetak		4 070	0
Sum fordringer		73 937	5 026
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		695 745	773 070
Innskudd skattetrekkskonto		10	1 810
Sum bankinnskudd og kontanter		695 755	774 880
Sum omløpsmidler		769 693	779 906
SUM EIENDELER		1 462 574	1 555 877

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		953 031	908 557
Årets endringer egenkapital		126 147	44 474
Sum egenkapital 31.12		1 079 178	953 031
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 520	0
Leverandørgjeld		160 460	93 649
Skyldig trekk og avgifter		0	1 800
Påløpne lønn og honorarer		686	944
Annen kortsiktig gjeld	17	219 730	506 453
Sum kortsiktig gjeld		383 396	602 846
Sum gjeld		383 396	602 846
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 462 574	1 555 877

31.12.23
Eierseksjonssameiet Batteriparken

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Tore Jeremiassen Styreleder	Per Valved Styremedlem	Tom Eirik Lunga Styremedlem
Britt-Jorunn Sjøtun Holmgren Styremedlem	Steinar Paulsen 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.
Đ vrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re 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	419 796	419 780	381 612	461 758
Felleskostnader beboerforening	753 214	689 508	669 384	804 000
Fjernvarme akonto	1 048 292	1 038 000	798 580	1 038 000
Sum	2 221 302	2 147 288	1 849 576	2 303 758

Boligselskapet best³ r av 58 boligseksjoner og 5 nÑ ringsseksjoner.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Andre inntekter	13 750	0	6 875	0
Sum	13 750	0	6 875	0

Viderefakturering utrykning brann.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lønn	4 800	5 000	6 600	5 250
P³ lønnte feriepenger	686	600	944	660
Sum	5 486	5 600	7 544	5 910

Boligselskapet har ingen faste ansatte. Utbetalt lønn gjelder fakturering og kontroll av avregning fjernevarme for 2022.
Boligselskapet er ikke forpliktet til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	44 000	44 000	43 900	46 200
Sum	44 000	44 000	43 900	46 200

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	8 130	8 000	7 391	8 400
Sum	8 130	8 000	7 391	8 400

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for ŋkonomisk r³ dgivning	34 193	30 000	27 785	30 000
Sum	34 193	30 000	27 785	30 000

Gjelder Ista Norge AS - og fordelingsregnskap fjernvarme for ³ r 2023.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	13 163	50 000	5 875	0
Reparasjon og vedlikehold VVS	91 907	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	1 234	0	0	0
Sum	106 303	50 000	5 875	44 000

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	19 605	0	6 875	0
Sum	19 605	0	6 875	10 000

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

Note 9 - Lŋpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	26 960	0	0	0
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	17 856	170 000	192 925	204 000
Diverse serviceavtaler	3 819	0	0	0
Sum	48 635	170 000	192 925	204 000

Note 10 - Forsikringsskade

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Refusjon forsikringskade	-137 612	0	-23 007	0
Kostnad forsikringsskade	155 612	0	23 007	0
Sum	18 000	0	-0	0

Boligselskapet har hatt to forsikringsskader i 2023. Egenandel kr 10 000 og kr 8 000(naturskade).

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Fjernvarme	1 013 552	1 008 000	771 343	1 008 000
Sum	1 013 552	1 008 000	771 343	1 008 000

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader fra beboerforeningen	753 214	689 508	669 420	804 000
Kontorrekvisita	452	1 000	443	1 000
Kurs, reiser, mnter	0	4 000	0	4 000
Elektronisk kommunikasjon	0	0	65	0
Porto	0	600	0	600
Bank og kortgebyrer	1 807	1 000	1 047	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	0	6 968	0
Andre driftskostnader	0	4 000	154	4 000
Sum	755 473	700 108	678 097	814 600

Felleskostnader fra beboerforeningen inkluderer bygningsforsikring som betales av beboerforeningen.

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	31 522	5 000	14 183	5 000
Sum	31 522	5 000	14 183	5 000

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Andre rentekostnader	0	0	563	0
Sum	0	0	563	0

Note 15 - d remerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	775 971	571 107
Innskudd	16 910	204 864
Uttak	-100 000	0
Sum	692 882	775 971

d remerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 16 - Andre fordringer

Avsetning strømavregning 2023	8 266
Sum andre fordringer 31.12.23	8 266

Note 17 - Annen kortsiktig gjeld

Hammerfest energi - avsatt kostnad strøm	185 537
Avsetning faktura fra Ista for avregning 2023	34 193
Sum	219 730

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Batteriparken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Batteriparken

Styreleder	Tore Jeremiassen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Britt-Jorunn Sjøtun Holmgren (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Steinar Paulsen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Tom Eirik Lunga (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Per Valved (sign.)	10.04.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Batteriparken

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Batteriparken som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo document key: G63JO-JOBDI-VV6KB-X8EO5-61QKS-EUS2I

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 11. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

Penneo document key: G63JO-JOBDI-VV6KB-X8EO5-61QKS-EUS2I

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-11 09:48:08 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: G63JO-JOBDI-VV6KB-X8EO5-61QKS-EUS2I

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Batteriparken torsdag 25.04.2024 kl. 18:00 - Vinterhagen, Batteriparken.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

13243 stemmeberettigede til stede av 15460.

Av disse er:
13243 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Tore Jeremiassen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Olav W. Svanholm er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Randi Næss 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 15.04.2024

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.

Regnskapet viser et årsresultat på kr. 126.147,- som er kroner 76.567,- bedre enn budsjettert. Årsaken til dette er i all hovedsak reduserte utgifter drift- og serviceavtaler. Per 31.12. 2023 hadde sameiet en arbeidskapital på kroner 386.296,-. I tillegg har sameiet kroner 692.882,- innestående på konto for framtidig vedlikehold. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet, samt tilhørende noter.

Vedtak:
Årsregnskap for 2023 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 150.000,- til konto for øremerkede midler for fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

I budsjett 2024 er det avsatt kr. 46.200,- til styrehonorar. Det er imidlertid årsmøtet som fastsetter det endelige styrehonoraret.

Vedtak:
Årsmøtet fastsetter styrehonoraret til kr 46.200,-, og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 27.04.2023).

4. VALG

4.1 Valg av styremedlemmer

Det skal velges/utpekes ett styremedlem fra Hammerfest Parkering KF og ett styremedlem fra Batteriparken Parkeringssameie.

Vedtak:
Tom Eirik Lunga velges/utpekes til styremedlem for 2 år.

Oddvar Lind velges/utpekes til styremedlem for 2 år.

Protokoll for Eierseksjonssameiet Batteriparken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tore Jeremiassen (sign.)	26.04.2024
Sekretær	Olav W. Svanholm (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Randi Næss (sign.)	26.04.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Batteriparken onsdag 04.09.2024 kl. 18:00 - Vinterhagen Batteriparken.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

12435 stemmerett i henhold til sameiebrøk til stede.

Av disse er:12435 stemmerett i henhold til sameiebrøk til stede.
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Steinar Paulsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

Vedtak:

Olav Svanholm er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Oddvar Lind er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen til ordinært årsmøte skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. Skifte av revisor

Ved oppstart av Eierseksjonssameiet Batteriparken i 2015, ble det gjort avtale med Ernst & Young AS om revidering av eierseksjonssameiets regnskap. Ernst & Young AS holder til i Tromsø. Selskapet har utført disse tjenestene tilfredsstillende, men av praktiske årsaker ønsker styret en lokal revisor. Styret har vært i kontakt med FinnmarksRevisjon AS som holder til i Hammerfest. Firmaet, som reviderer flere av regnskapene til sameier/borettslag i Hammerfest, er positiv til å inngå en avtale med oss.

Skifte av revisor krever imidlertid årsmøtevedtak. Styret behandlet saken i møte 28.08.2024. Et enstemmig styre vedtok å innkalle til ekstraordinært årsmøte for godkjenning av oppsigelse av avtalen med Ernst & Young AS for å inngå ny avtale med FinnmarksRevisjon AS.

Vedtak:

Revisjonsavtalen med Ernst & Young AS sies opp. Det inngås ny revisjonsavtale med FinnmarksRevisjon AS.

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Batteriparken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Steinar Paulsen (sign.)	04.09.2024
Sekretær	Olav W. Svanholm (sign.)	04.09.2024
Protokollvitne	Oddvar Lind (sign.)	04.09.2024

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Batteriparken		V³r ref.:	2396/23
Batteriet 2		Type:	Sameier
9600 HAMMERFEST		Eiere:	Bjørnar Johansen, Janne Rosvold
Organisasjonsnr:	915 832 679	Seksjonsnr:	23

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 1 453

Felleskostnader:	Fjernvarme akonto	296
	Felleskostnader Beboerforening	1 157

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (Þ n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	261
Klient ajourf. Þ n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	265 704

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tore Jeremiassen
Adresse:	Orionsvei 16
Postnr/-sted:	9602 HAMMERFEST
Telefon:	Mob.: 94830323
E-post:	batteriparken@mittbonord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 28.02.2025

Utest³ende saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	261	Andre inntekter:	358
Annen formue:	11 804	Utgifter:	0		

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	23	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2015		
G³rds/bruksnr:	25/161 - seksjon:23		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4215

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	7523488-2396

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0307

Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
System³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Beboerforening Plan 3

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Batteriparken	V³ r ref.:	2396/23
Batteriet 2	Type:	Sameier
9600 HAMMERFEST	Eiere:	Bjørnar Johansen, Janne Rosvold
Organisasjonsnr: 915 832 679		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Seksjonseiere i dette sameiet kan ha parkeringsplass i parkeringsanlegget. De som har kjøpt parkeringsplass, betaler felleskostnader for garasjeplassen til parkeringsanlegget.

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

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Tlf: +47 77 60 32 00

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

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	03.08.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	54/16110	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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	25/161, 25/161/0/1, 25/161/0/2, 25/161/0/3, 25/161/0/4, 25/161/0/5, 25/161/0/6, 25/161/0/7, 25/161/0/8, 25/161/0/9, 25/161/0/10, 25/161/0/11, 25/161/0/12, 25/161/0/13, 25/161/0/14, 25/161/0/15, 25/161/0/16, 25/161/0/17, 25/161/0/18, 25/161/0/19, 25/161/0/20, 25/161/0/21, 25/161/0/22, 25/161/0/23, 25/161/0/24, 25/161/0/25, 25/161/0/26, 25/161/0/27, 25/161/0/28, 25/161/0/29, 25/161/0/30, 25/161/0/31, 25/161/0/32, 25/161/0/33, 25/161/0/34, 25/161/0/35, 25/161/0/36, 25/161/0/37, 25/161/0/38, 25/161/0/39, 25/161/0/40, 25/161/0/41, 25/161/0/42, 25/161/0/43, 25/161/0/44, 25/161/0/45, 25/161/0/46, 25/161/0/47, 25/161/0/48, 25/161/0/49, 25/161/0/50, 25/161/0/51, 25/161/0/52, 25/161/0/53, 25/161/0/54, 25/161/0/55, 25/161/0/56, 25/161/0/57, 25/161/0/58, 25/161/0/59, 25/161/0/60, 25/161/0/61, 25/161/0/62, 25/161/0/63
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/161, 25/161/0/1, 25/161/0/2, 25/161/0/3, 25/161/0/4, 25/161/0/5, 25/161/0/6, 25/161/0/7, 25/161/0/8, 25/161/0/9, 25/161/0/10, 25/161/0/11, 25/161/0/12, 25/161/0/13, 25/161/0/14, 25/161/0/15, 25/161/0/16, 25/161/0/17, 25/161/0/18, 25/161/0/19, 25/161/0/20, 25/161/0/21, 25/161/0/22, 25/161/0/23, 25/161/0/24, 25/161/0/25, 25/161/0/26, 25/161/0/27, 25/161/0/28, 25/161/0/29, 25/161/0/30, 25/161/0/31, 25/161/0/32, 25/161/0/33, 25/161/0/34, 25/161/0/35, 25/161/0/36, 25/161/0/37, 25/161/0/38, 25/161/0/39, 25/161/0/40, 25/161/0/41, 25/161/0/42, 25/161/0/43, 25/161/0/44, 25/161/0/45, 25/161/0/46, 25/161/0/47, 25/161/0/48, 25/161/0/49, 25/161/0/50, 25/161/0/51, 25/161/0/52, 25/161/0/53, 25/161/0/54, 25/161/0/55, 25/161/0/56, 25/161/0/57, 25/161/0/58, 25/161/0/59, 25/161/0/60, 25/161/0/61, 25/161/0/62, 25/161/0/63
Seksjonering Seksjonering	12.06.2015 12.06.2015	2015/810	Tinglyst 06.08.2015	25/161 (-461,1), 25/161/0/4 (461,1) 25/2, 25/320, 25/332

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROSVOLD JANNE F030565*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TURBINVEIEN 1 0195 0195 OSLO	Bosatt (B)
JOHANSEN BJØRNAR F041260*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	TURBINVEIEN 1 0195 0195 OSLO	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Batteriet 2	H0307	25/161/0/23	53,6	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Batteriet 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9600 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	102 Nedre Hauen	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300409200		Bo- og servicesenter (151)	Ferdigattest (FA)	01.12.2015

1: Bygning 300409200: Bo- og servicesenter (151), Ferdigattest 01.12.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Helse- og sosialtjenester (Q)	BRA Bolig	5590
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15127
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20717
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	5858
Har heis	Ja	BTA Annet	15769
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	21627
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	2461
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	63

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	04.09.2013	28.11.2013
Igangsettingstillatelse	15.01.2014	10.02.2014
Midlertidig brukstillatelse	23.02.2015	05.03.2015
Ferdigattest	01.12.2015	01.12.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Batteriet 2	H0307	25/161/0/23	53,6	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	8	910	0	910	950	0	950
H04	25	2340	0	2340	2454	0	2454
H03	25	2340	0	2340	2454	0	2454
H02	5	0	2204	2204	0	2454	2454
H01	0	0	2077	2077	0	2352	2352

U01	0	0	3564	3564	0	3647	3647
U02	0	0	3641	3641	0	3648	3648
K01	0	0	3641	3641	0	3668	3668

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 25/161

Bruksnavn	M1098	Beregnet areal	4136.7
Etablert dato	04.08.1952	Historisk oppgitt areal	596
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

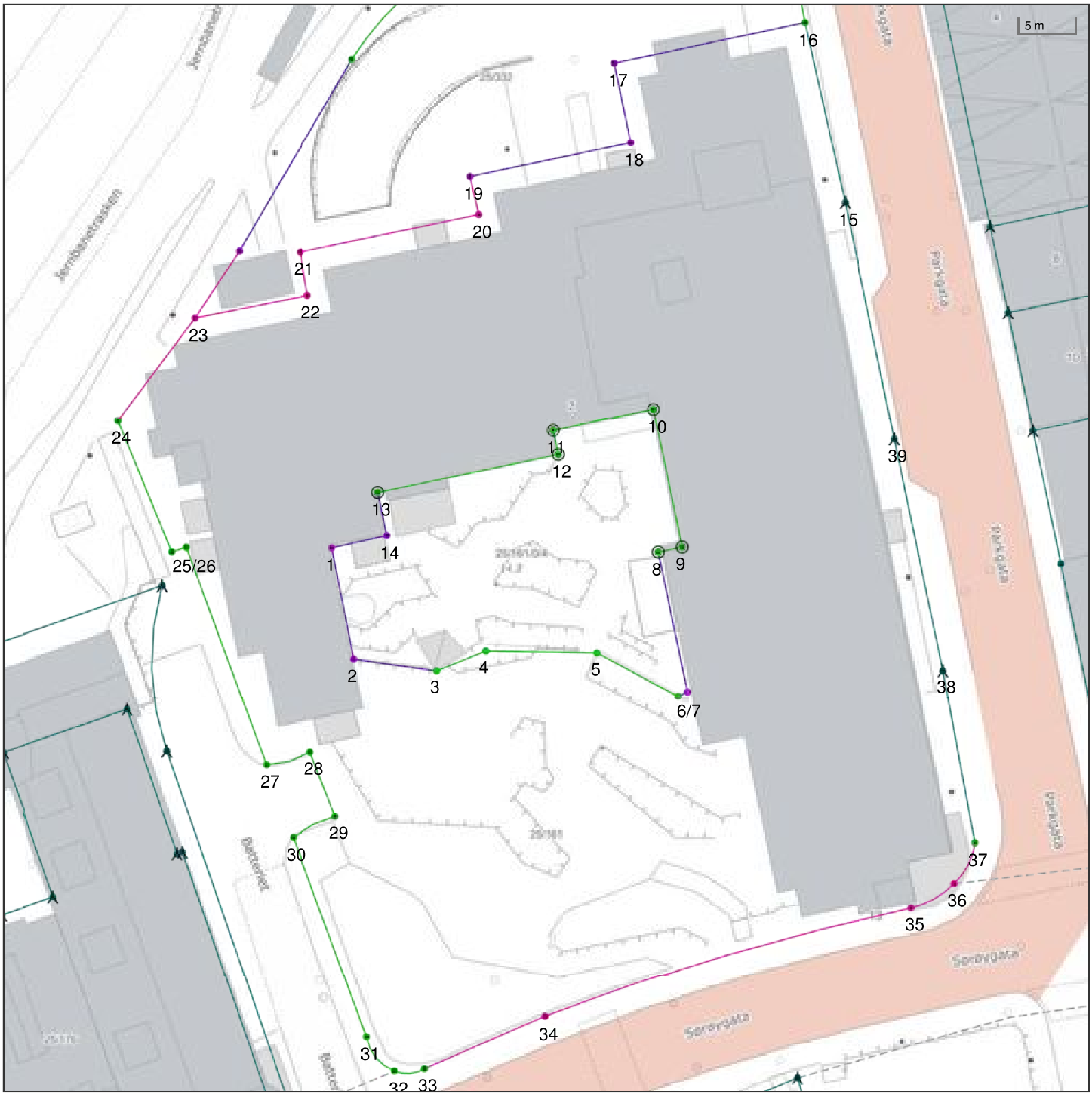
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7843212.5	377294.97		Ja	4136.7	

Utskriftsdato: 27.02.2025

Eiendomskart for eiendom 5603 - 25/161//23



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	4 136,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7843212,5	**Øst**	377294,97	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7843226,39	377276,53	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,13	
2	7843216,19	377277,99	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,30	
3	7843214,71	377285,45	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	7,61	
4	7843216,28	377290,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	4,83	
5	7843215,55	377300,16	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	10,17	
6	7843211,18	377307,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	8,39	
7	7843211,55	377308,19	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	0,95	
8	7843224,37	377306,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,97	
9	7843224,71	377308,43	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,24	
10	7843237,35	377306,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,79	
11	7843235,93	377297,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,37	
12	7843233,7	377297,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,26	
13	7843231,16	377280,98	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,78	
14	7843227,21	377281,59	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,00	
15	7843255,19	377324,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,99	
16	7843271,72	377322,18	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,76	
17	7843269,01	377304,65	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,74	
18	7843261,7	377305,77	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,40	
19	7843259,42	377290,94	50 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,00	
20	7843255,92	377291,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,55	
21	7843253,4	377275,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,62	
22	7843249,43	377275,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,99	
23	7843247,95	377265,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,48	
24	7843238,98	377257,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,72	
25	7843226,82	377261,9	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,88	
26	7843227,17	377263,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,39	
27	7843207	377269,48	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,11	
28	7843207,92	377273,53	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,20	9,20
29	7843201,97	377275,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,26	
30	7843200,26	377271,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,32	7,79

31	7843181,73	377277,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,38	
32	7843178,51	377279,63	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,19	4,60
33	7843178,57	377282,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,83	3,77
34	7843182,7	377293,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,95	
35	7843190,79	377327,46	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,88	230,41
36	7843192,77	377331,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,54	8,33
37	7843196,39	377333,58	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,27	6,84
38	7843212,19	377331,53	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,93	
39	7843233,45	377328,27	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	21,51	

Hammerfest kommune

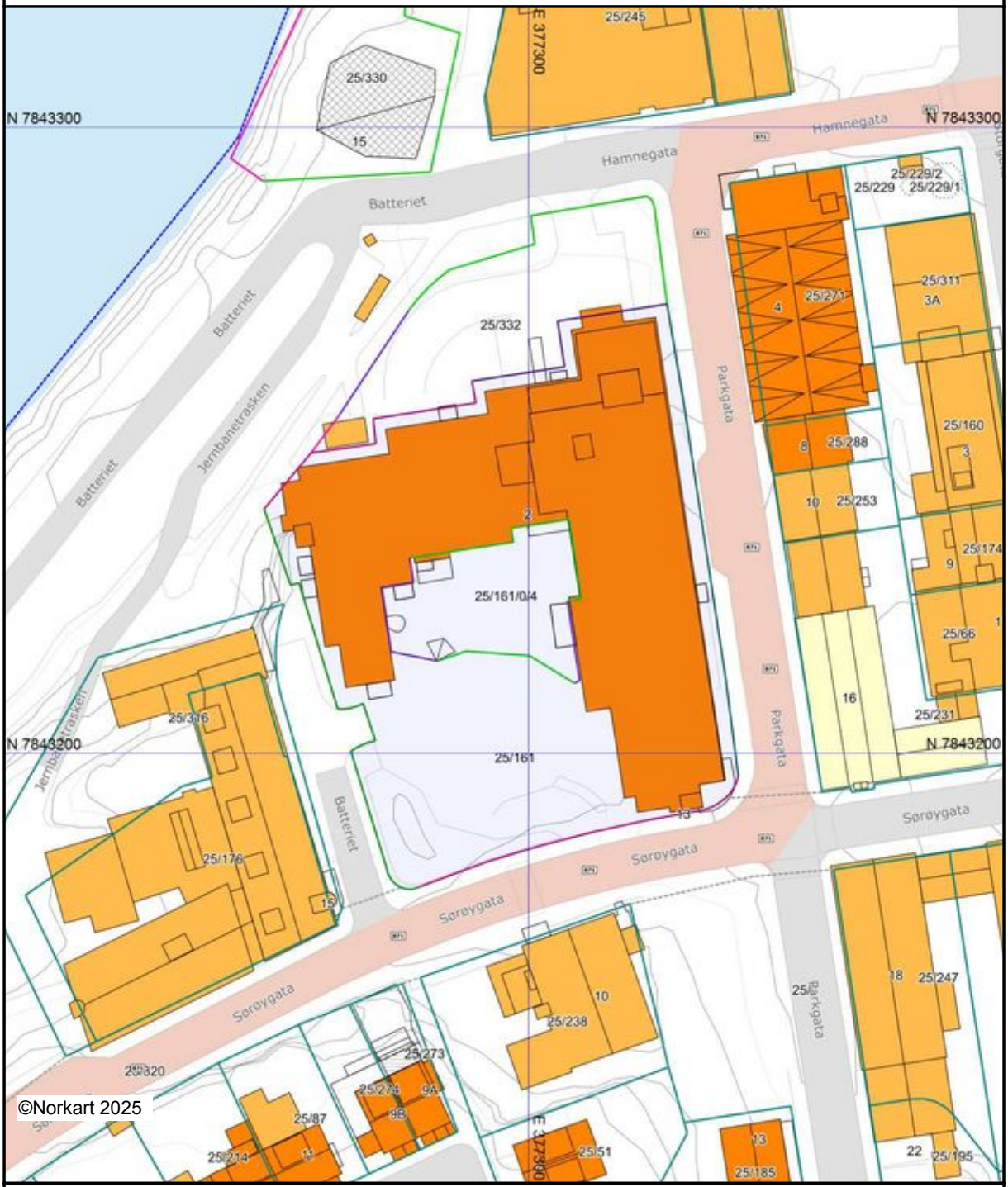
Grunnkart

Eiendom: 25/161/0/23
Adresse: Batteriet 2
Dato: 27.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

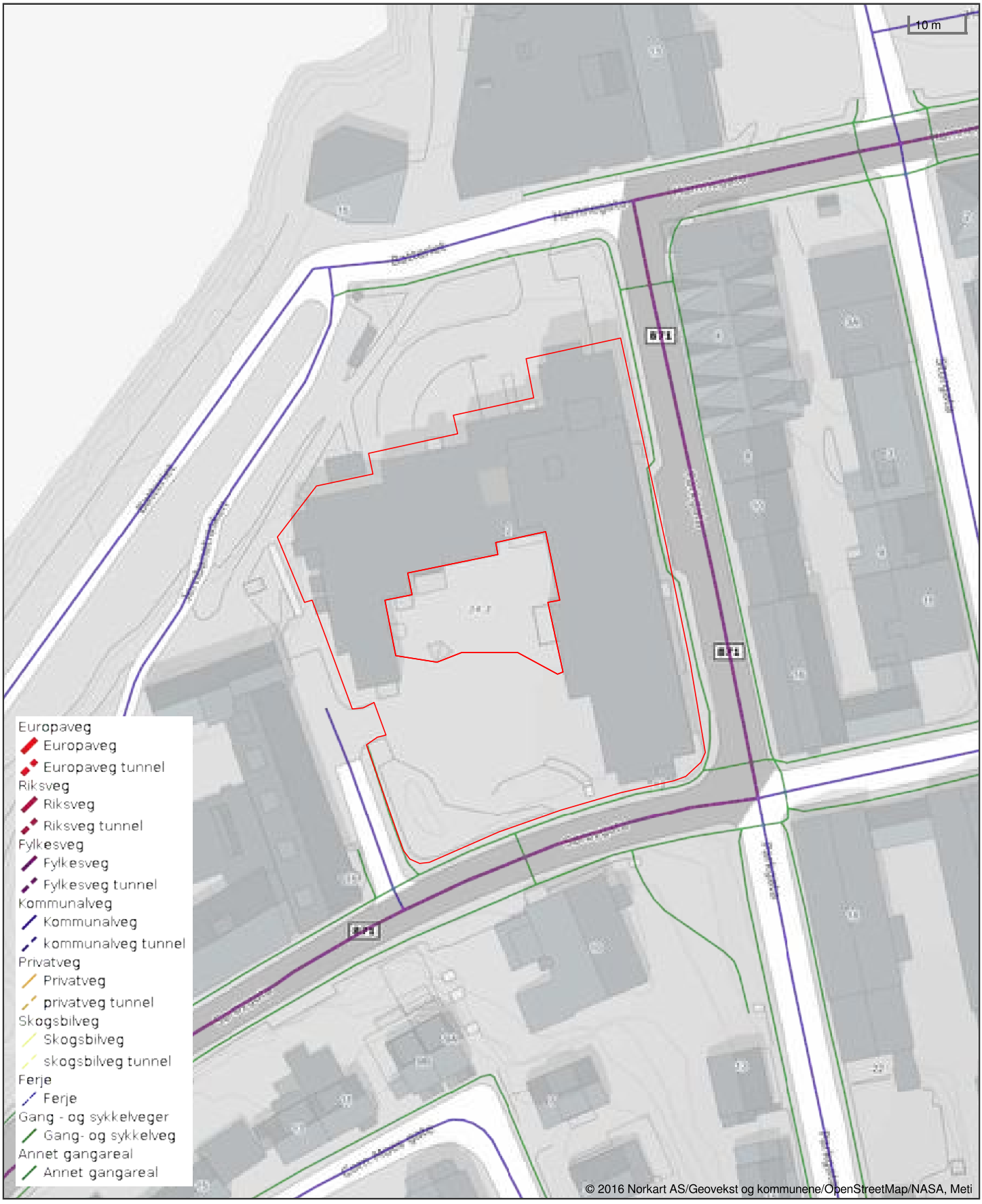
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
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: 27.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 25/161//



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

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	25	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Batteriet 2, 9600 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
- Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under 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** 4 678 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende
	Delareal 4 678 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_ **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130001

Navn	Kirkeparken omsorgssenter
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/151/Planbestemmelser%20Kirkeparken%20omsorgssenter.pdf
Delarealer	**Delareal** 247 m^2 **Formål** Bolig/tjenesteyting **Feltnavn** BT2
	Delareal 41 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** o_FTA1
	Delareal 2 798 m^2 **Formål** Bolig/tjenesteyting **Feltnavn** BT1
	Delareal 1 207 m^2 **Formål** Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål **Feltnavn** o_AGH1
	Delareal 381 m^2 **Formål** Uteoppholdsareal **Feltnavn** UT1

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130001
Navn	Kirkeparken omsorgssenter
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/151/Planbestemmelser%20Kirkeparken%20omsorgssenter.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 309 m^2 **Formål** Parkeringshus/-anlegg **Feltnavn** o_PHU1

Kulturminnerapport

Eiendom	5603 25/161		
Utskriftsdato	27.02.2025	**Antall datasett**	4

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

1 Berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	26.02.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

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

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Hammerfest Kirkegata	-	M-KULA

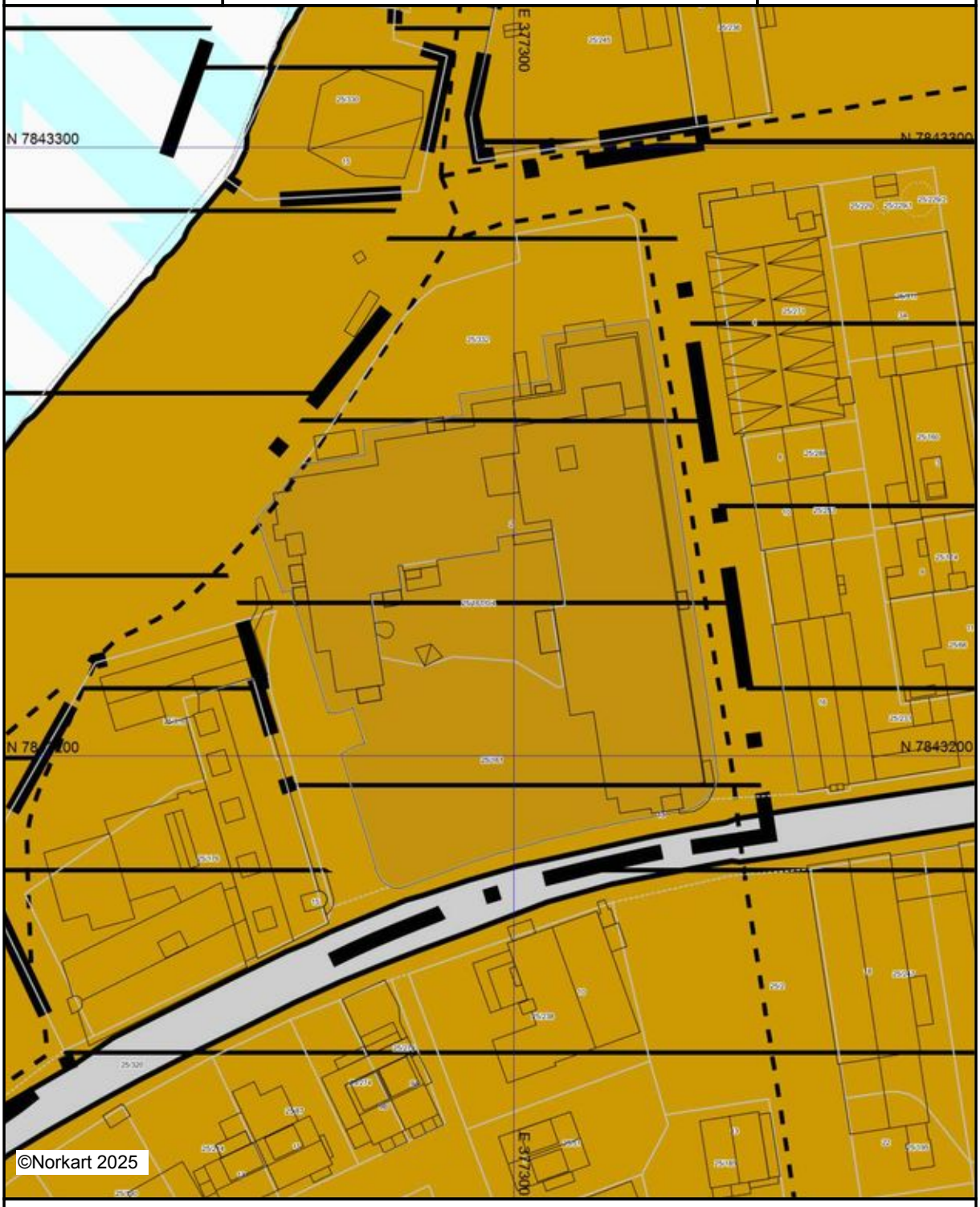
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/161/0/23
Adresse: Batteriet 2
Utskriftsdato: 27.02.2025
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



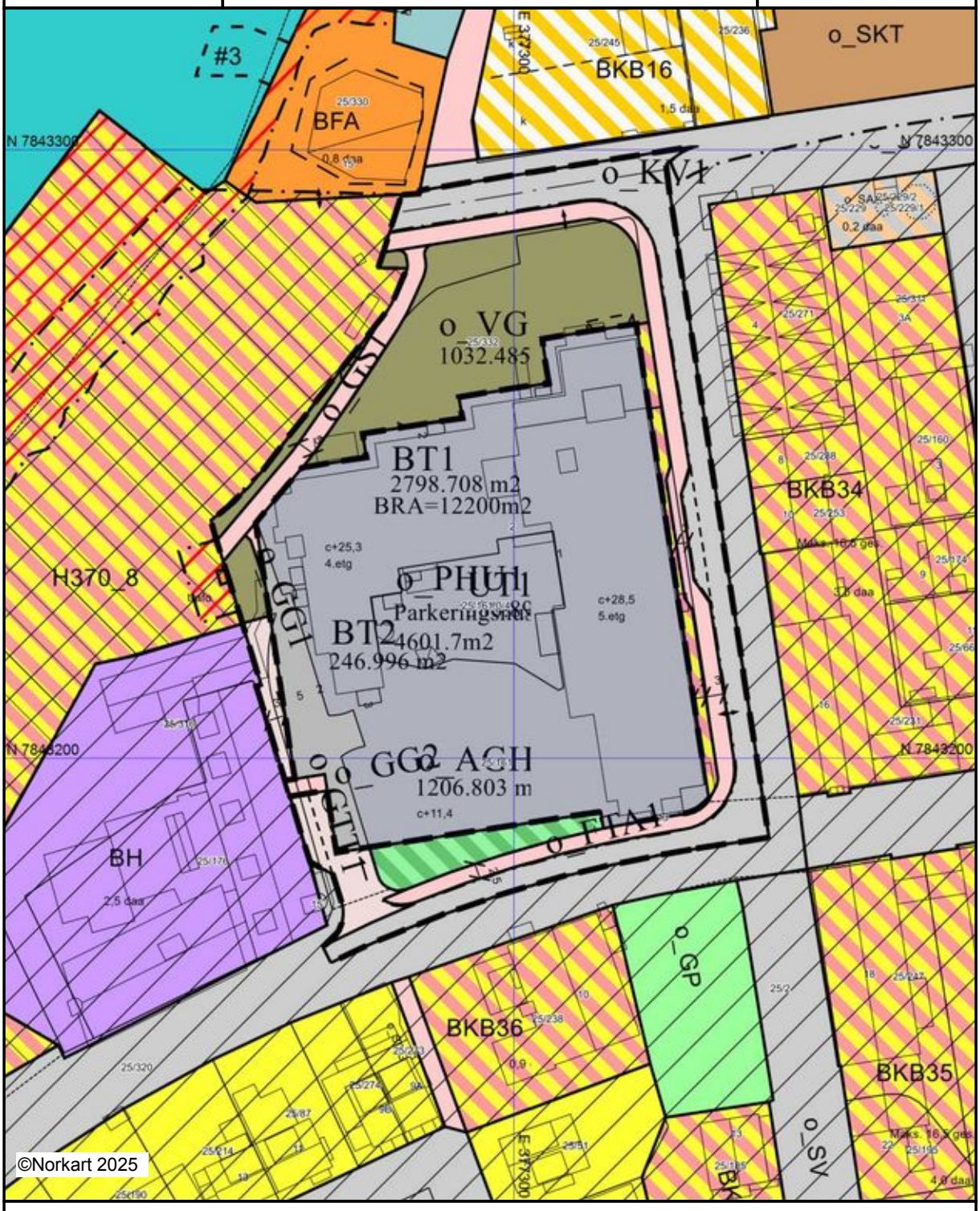
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/161/0/23
Adresse: Batteriet 2
Utskriftsdato: 27.02.2025
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

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Institusjon
- Hotell
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Havn
- Kollektivterminal
- Parkering
- Parkeringshus/-anlegg
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Gjennomføringsone - Krav om felles planleg
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB

- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Gjennomføringgrense
- Detaljeringgrense
- Bestemmelsegrense
- Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN II FOR BATTERIET/KIRKEPARKEN

Dato:	31.01.13
Dato for siste revisjon:	30.04.13
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:	

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- ☐ Kombinert bebyggelse og anleggsformål– Bolig/Tjenesteyting (BT1 og BT2) Sosi 1803
- ☐ Uteoppholdsareal (UT1) Sosi 1600

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- ☐ Kjøreveg(KV1) Sosi 2011
- ☐ Fortau(FTA1) Sosi 2012
- ☐ Gatetun(GGT1) Sosi 2014
- ☐ Gang- /sykkelveg (GS1) Sosi 2015
- ☐ Gangveg / gangareal(GG1) Sosi 2016
- ☐ Annen veggrunn- grøntareal (VG1) Sosi 2019
- ☐ Parkeringshus/-anlegg (PHU1) Sosi 2083

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- ☐Kombinert Park og Uteoppholdsarealer (AGH1) Sosi 3900

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. HENSIKTEN MED PLANEN

a) Hensikten med planen er å legge til rette for parkeringstilbud, offentlig og privat tjenesteyting, boliger og grønnstruktur (bypark)

2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Bolig/Tjenesteyting (BT1 og BT2)

a) Området er regulert til bolig og offentlig og privat tjenesteyting. Formålet tillater etablering av omsorgssenter i plan 0-2, omsorgsboliger og boligbebyggelse i plan 3-5.

b) Tillatt utnyttelse er 12 200 m^2 (BRA).

c) BT1 er regulert fra plan 0 og opp til plan 4 og 5. Takterrasse tillates over plan 4. Plan 0 er også regulert til parkeringsanlegg (PHU1).

d) BT2 er regulert fra plan 2 til plan 4. Areal under BT2 er i nivå med parken og skal inngå i grønnstruktur (AHG1). Her tillattes etablert rømningstrapp. Høyde under BT2 skal være 3 meter.

e) Illustrasjonsplan, utomhusplan, snitt og fasader som er vedlagt reguleringsplanen, er retningsgivende for utformingen av framtidig bebyggelse samt farger og materialbruk. Bebyggelsen skal ha flatt tak.

f) Bebyggelsen skal ikke overskride maksimal kotehøyde angitt på plankartet. Mindre bygningsdel, bl.a. heis, pipe og andre tekniske anlegg, kan stikke inntil 2 meter høyere enn angitt kotehøyde. Balkong og utbygg kan krage ut over formålsgrense med inntil 1 meter over fortau og 2 meter over annen veggrunn og park. Over gangveger og fortau skal minste passeringshøyde være 2,8 meter.

g) Bygninger og beplantning skal utformes med sikte på å oppnå gode solforhold og minst mulig vind og snødrift for lekeareal og grønnstruktur.

h) Sykkelparkering for boliger skal løses innenfor planområdet.

i) Parkering for bebyggelsen skal skje iht kommunal vedtekt for parkering.

j) Uteoppholdsareal skal løses i henhold til kommunens vedtekter om uterom med minstekrav på areal tilsvarende 30 % av boligens bruksareal hvorav minst 50 % av dette løses i felles uterom, dette skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Regulert areal til grønnstruktur (AGH1) skal inngå i felles uterom.

k) I uteoppholdsarealet skal det avsettes 150 kvm for lekearealer. Leke- og uteoppholdsareal for boligene skal utformes som del av en allment tilgjengelig park. Utforming skal skje iht. utomhusplan i målestokk 1:200 som skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

2.2 Uteoppholdsareal (UT1)

a) Uteoppholdsarealet er regulert til bruk for pleie- og omsorgssenter som utendørs sansehage og kan fysisk skilles fra grønnstrukturen.

b) Uteoppholdsareal skal detaljeres i utomhusplan i målestokk 1:200 som vedlegges søknad om rammetillatelse.

3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Offentlig samferdselsanlegg

a) Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling i kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau, gatetun og annen veggrunn som er vist på plankartet, med tilfredsstillende teknisk standard og i samsvar med tekniske planer godkjent av vegmyndighetene.

b) I alle offentlige trafikkområder skal det være tillatt å legge og vedlikeholde kommunaltekniske anlegg og annen infrastruktur.

c) Fylling/skjæring ut i annet reguleringsformål tillates der dette er nødvendig. Skråninger som oppstår ved slike fyllinger/skjæringer skal tilsåes eller steinsettes på en tiltalende måte

3.2 Gatetun (GTT1)

a) Området skal, gjennom materialbruk og andre virkemidler, utformes på en helhetlig måte som spiller sammen med omkringliggende bebyggelse og uterom. Det skal legges til rette for gang- og sykkeltrafikk og samtidig muliggjøre nødvendig kjøring på området som lintøy, taxi. Det skal lages plan for opparbeiding i forbindelse med byggesøknad.

b) Området kan ikke beplantes eller møbleres på en måte som hindrer nødvendig trafikk og passasje.

3.3 Gangveg /gangareal (GG1)

a) Innenfor området tillates etablert en nedsenket gangforbindelse mellom parkeringsanlegget i underetasjen og bebyggelsen vest for Batteriet.

3.4 Gangveg / sykkelveg (GS1)

a) «Trasken» reguleres til gang- og sykkelveg der det tillates kjøring for varelevering til naboeiendom.

3.5 Fortau (FTA1)

a) Eksisterende fortau mot Sørøygata og Parkgata er regulert i plan sammen med nytt fortau mot Havnegata

3.6 Parkeringshus/-anlegg (PHU1)

a) Innenfor området tillates det parkeringsanlegg, i inntil tre etasjer under nivå til park på kote 11,5 moh. angitt som plan 0 til plan -2. I plan 0 er også tillatt bolig/tjenesteyting (BT1) i kombinasjon med parkeringsfunksjoner.

b) Anlegget skal ha inn- og utkjøring fra Havnegata for plan -1 og -2. Plan 0 skal ha inn- utkjøring fra Parkgata. Det skal etableres inn-/utganger for gående i Parkgata, Batteriet og Havnegata.

d) Det tillates etablert inntil 320 p-plasser totalt.

4. GRØNNSTRUKTUR

4.1 Kombinert park og uteoppholdsareal (AGH1)

a) Innenfor området skal det etableres offentlig tilgjengelig park i samspill med uteoppholdsarealer for bebyggelsen i planområdet. Formålet skal legges til rette for opphold og bruk for folk i alle aldre. Parken skal være tilgjengelig for alle og benyttes som uteareal for boliger i planområdet.

b) Parken og uteoppholdsarealet skal være åpne for allmenheten og fremstå som offentlig tilgjengelig.

c) Det skal etableres støyvoll mot fortau FTA1. Støyvollen skal utformes slik at støykrav på uteoppholdsarealer ivaretas Støyvollen skal gjøres diskre og inntas i utforming av grønnstrukturen.

d) Nedsenket søppelcontainer kan etableres i tilknytning BT2 og snuareal fra GTT1.

e) Løsning på AGH1 skal vises i plan med målestokk 1:200 ved rammesøknad .

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:

Støy:

a) Retningslinje for behandling av støy T-1442-2012 og Teknisk forskrift / NS 8175 ligger til grunn for planen. Det er utarbeidet støyfaglig vurdering for området. Støyberegningen viser at fasaden mot Parkgata og kortsiden mot Sørøygata ligger i gul støysone. Støyvurderingen legges til grunn for utbyggingen.

b) Boligenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Omsorgsboliger og boliger i plan 3-5 skal ha tilgang til privat uteareal med tilfredsstillende lydforhold. For de boligenheter som ensidig ligger mot gul sone må privat uteplass støyskjermes f.eks ved innglasset balkong og ha balansert ventilasjon. Gjennomgående boliger må ha en stille side.

c) Beboerrom for pleie- og omsorgssenter i plan 1 og 2 har ikke privat uteplass. Beboerrom tillattes etablert mot gul sone. Alle beboerom skal ha tilgang felles beboerrom som vender mot stille side og felles uteareal (UT1).

d) Grønnstruktur (AGH1) og uteoppholdsareal (UT1) skal ha støynivå lavere enn Lden 55 dB. Det kan vurderes om søndre del av parken kan ligge i gul sone for å begrense høyde på støyvoll.

e) Det forutsettes at fasaden isoleres så grenseverdier i NS8175 oppfylles innvendig.

f) Tilfredsstillende av støykrav skal dokumenteres ved rammesøknad.

Tilgjengelighet:

a) Alle bygg og anlegg og uterom skal utformes etter prinsipper om best mulig tilgjengelighet for alle.

Økt havnivå:

a) Behov for sikring mot økt havnivå skal avklares i forbindelse med etterfølgende prosjektering.

Sikring av anleggsområde:

a) Behov for sikring av anleggsområdet skal avklares i forbindelse med byggesøknad.

Utomhusplan:

a) Sammen med rammesøknad skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal vise:
- Bygningens plassering i plan og høyde
- Bebyggelsens høyde målsatt ved inngangsplan
- Biloppstillingsplass for bebyggelsen
- Oppstilling for sykler
- Areal for av- og pålessing
- Koter som viser eksisterende og prosjektert terreng
- Plassering av terrengforstøtninger, trapper mv
- Stigningsforhold, terrengplanering, terrenghevinger, støyvoll
- Materialbruk på gangareal
- Utforming og plassering av benker, belysning, minnesmerker etc
- Håndtering av overvann
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering
- Utforming av lekearealer

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:

a) Området tillates bygget ut i byggetrinn.

b) Tiltak for å begrense støy skal være gjennomført før bebyggelsen kan tas i bruk.

s) Ev. gangforbindelse mellom parkeringsanlegget og underetasjen i bebyggelsen vest for Batteriet skal etableres samtidig med byggingen av parkeringsanlegget.

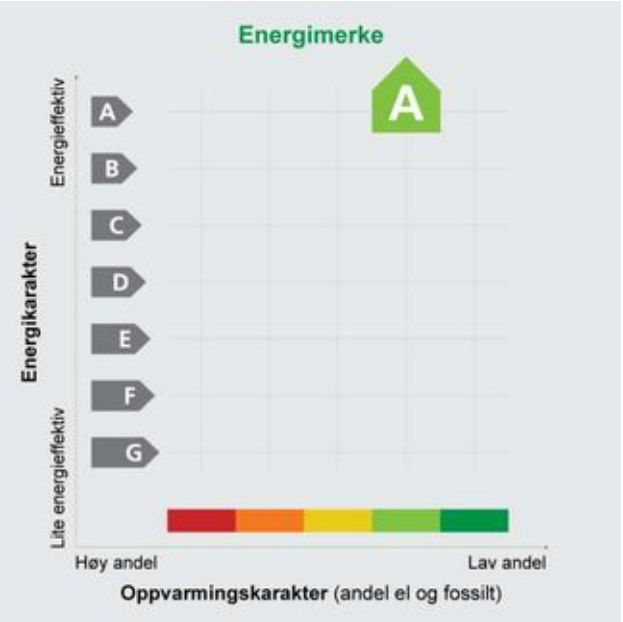
d) Bebyggelse i område kan ikke tas i bruk før nødvendige lekeplasser og/eller andre felles uterom er opparbeidet.

e) Det er foretatt prøvegraving etter kulturminner. Skulle det under arbeidet i marka støte på intakte graver må arbeidet stanses og Sametinget varsels, jf. Lov av 9.juni 1078 nr. 50 om kulturminner (Kulturminneloven)§ 8 andre ledd. Denne meldeplikten må formidles videre til de som skal utføre arbeidet.

f) Alle gravearbeider i Kirkeparken (gnr. 25/2) må håndteres på en faglig god måte, herunder må ev. funn av menneskebein vises særskilt stor respekt. Ev. gjenbegravelse av bein gjennomføres i henhold til gjeldende praksis.

ENERGIATTEST

Adresse	Batteriet 2
Postnr	9600
Sted	HAMMERFEST
Leilighetsnr.	
Gnr.	25
Bnr.	161
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	300409200
Bolignr.	H0307
Merkenr.	A2020-1194474
Dato	22.10.2020



Innmeldt av	Consto AS v/ Maren Evensen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Batteriet 2-307, 9600 Hammerfest
Gnr. 25, Bnr. 161, Snr. 23, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124251002

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.
