PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

HØYDEN 8F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Festekontrakt

Vedtekter

Ordensregler

Årsmelding for 2024

Protokoll generalforsamling 2025

Opplysninger fra forretningsfører

Eiendomskart

Matrikkelrapport

Planopplysninger

Energikarakter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

HØYDEN 8 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 05.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høyden 8 F, 9603 HAMMERFEST

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1975

GNR 24 BNR 511 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS RAIRO

Verdivurdert til

1 390 000

162 968	1 552 968	28 273
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	- m²	- m²	9 m²	- m²	- m²
Byggeår						1975

Fellesutgifter	3 969
Formue	23 095
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Blinken 21				15.09.2022	1 950 000	**2 550 000**	56 032	2 606 032	**45 720**
	57 m²	1973	- etg	1 sov						
2	Høyden 11 E				26.01.2024	1 600 000	**1 470 000**	172 160	1 642 160	**41 054**
	40 m²	1973	1. etg	1 sov						
3	Høyden 9 F				25.08.2022	890 000	**760 000**	180 240	940 240	**19 189**
	49 m²	1974	- etg	1 sov						
4	Høyden 24 B				29.04.2025	2 190 000	**2 100 000**	266 952	2 366 952	**25 180**
	94 m²	1975	- etg	3 sov						
5	Høyden 13 B				28.02.2024	2 150 000	**2 000 000**	262 146	2 262 146	**26 002**
	87 m²	1973	- etg	2 sov						

Tidløs leilighet med mesteparten av planløsningen på ett plan. Leiligheten har inngang i front via terrasse og inn til stuen, samt i bakkant hvor du finner en liten entré i etasjen over som leder deg ned til underetasjen. Øvrig har leiligheten en delvis åpen stue-/kjøkkenløsning, ett soverom, bad, og bodplass. Høyden har kort avstand til en rekke fasiliteter, busstopp og flotte turområder.

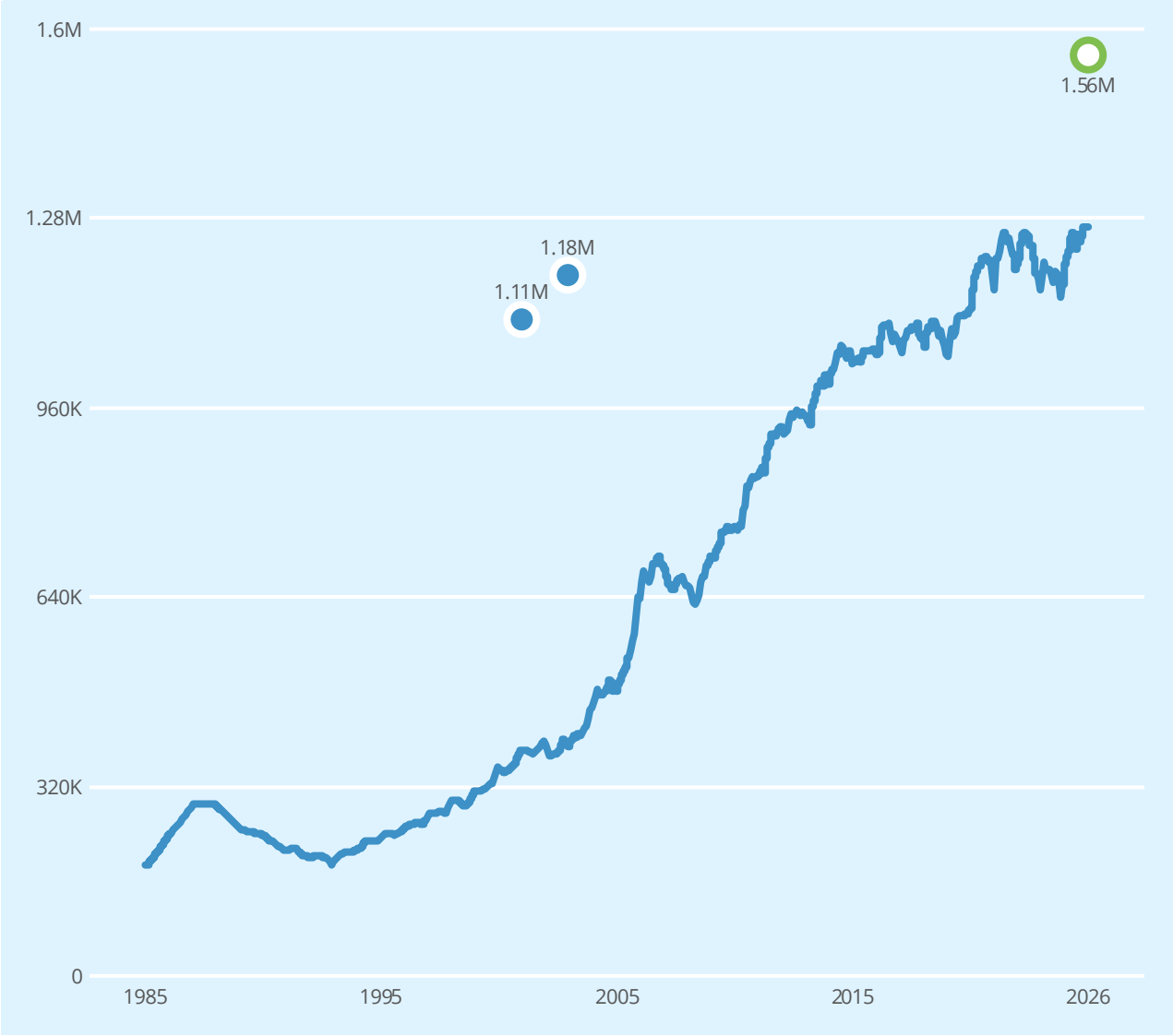
Estimert prisintervall i dagens marked er kr. 1 290 000,- til kr. 1 490 000,- (ekskl. fellesgjeld).

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.08.2021	26.11.2021	17.12.2021	1 175 000	1 000 000	183 569	1 183 569	1
20.10.2020	20.10.2020	20.10.2020	-	1 000 000	-	1 000 000	2
13.10.2017	25.10.2017	22.11.2017	900 000	900 000	207 902	1 107 902	
19.04.1983	19.04.1983		-	100 000	0	100 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

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

Leiligheter til salgs i 9603 HAMMERFEST nå

6
leiligheter til salgs

1 322 000 Prisantydning i snitt
1.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
153
dager

Leiligheter solgt i 9603 HAMMERFEST siste 9 mnd

14
leiligheter solgt

2.2M
2.1M
1 975 000 Prisantydning i snitt
1 898 000 Salgspris i snitt
1.8M

Solgt i snitt i løpet av
154
dager

for 5.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

36 487 HAMMERFEST kommune i snitt siste 9 mnd

28 273 Høyden 8 F Totalpris 1 555 000

25 299 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124251081

Selger 1 navn
Kristine Giæver Mathisen

Gateadresse
Høyden 8F

Poststed	Postnr
HAMMERFEST	9603

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 12

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If forsikring som er borettslaget forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 124251081

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje fra oppvaskbenk. Fukt i vegger tilstøtende kjøkken og stue, samt gulv. Denne saken ble reparert og utført av byggeservice Hammerfest.

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: 5 nye stikkontakter i stue og 2 nye stikkontakter på kjøkken på eksisterende krets. Skjekk av eksisterende stikkontakter på kjøkken for feil

Arbeid utført av: Elektrikeren as

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

Beskrivelse: Siste oppgradering er gjort av v2 elektro as

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ny trapp til veranda Beiset trapp oppe og nede Beiset veranda Malt gelender på veranda Malt muren

Document reference: 124251081

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligsalgsrapport fra 2021 Rapport ifbm vannlekkasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget vedtekter og husregler

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: 124251081

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 124251081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Giæver Mathisen	a070eb802dc2717b6e30 a20e70b3756a89d2bcc8	02.12.2025 15:45:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 124251081

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Høyden 8F , 9603 HAMMERFEST

HAMMERFEST kommune

gnr. 24, bnr. 511

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21852-1374 **Referansenummer:** RA7643

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

Byggtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Byggtakst as.

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

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Rekkehus - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt formpressede hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra stue bygd opp av trykkimpregnert bjelker og dekke samt malt fururekkeverk med stående rekkverkspiller
Boligen har to tre trapper. En ved inngangsparti av samt ned fra veranda av trykkimpregnert materialer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte formpresset lettdører samt malt eldre finerfyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod og kanal. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra
oppføringsåret til boligen.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Skrående naturlig terreng

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

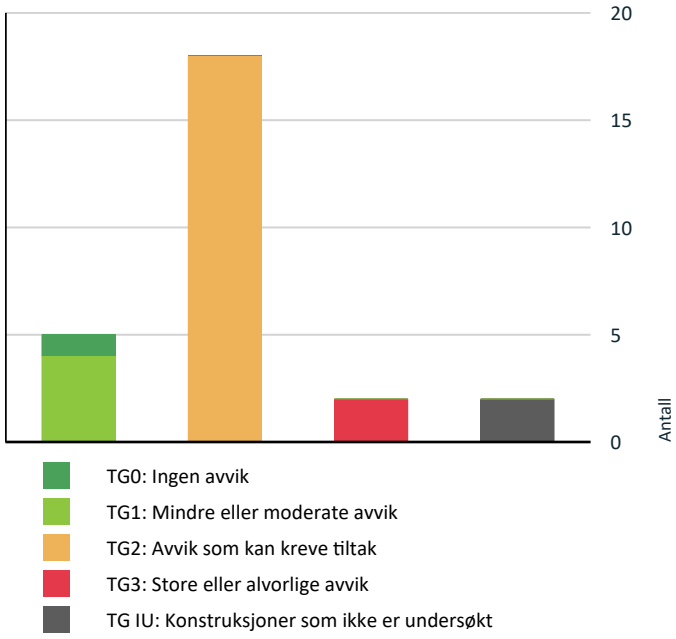
Rekkehus

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

Det er etablert ett soverom og vegg til alkove er kled igjen, vidre stemmer ikke romløsning i forhold til boder
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 08/05/1973 Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder omgjøring av sovealkove til soverom . Det er ikke dokumentert søkt godkjent, kjøper overtar riskoen for dette."

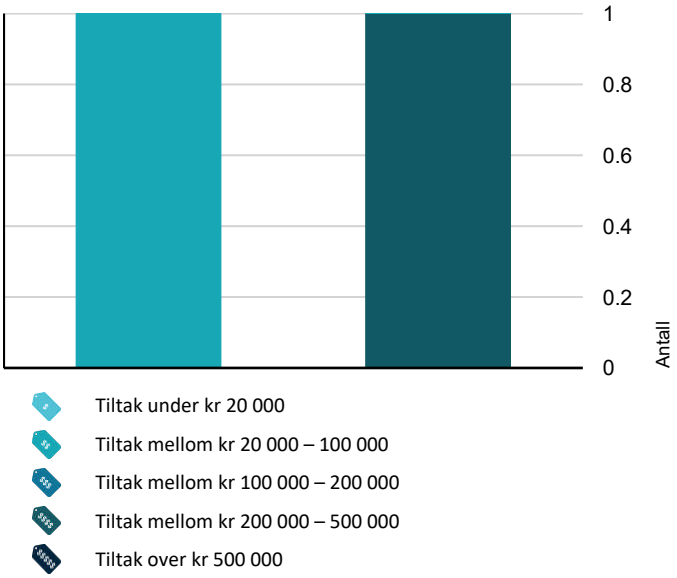
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er ikke montert rekkverk.
Konstruksjonene har skjevheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Underetasjen > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Stedvise merker/ skader i innvendig foringer

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Fuktskader registreres på verandadør.
Kondensmerker er observert.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konstruksjonene har skjevheter.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Stedvis merker og skader på overflater.
Kuvinger i laminat skjøter
Stedvis eldre overflater med overflateavvik

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Avvik i stue måles til rundt 20 mm.
Det er knirk enkelte steder i gulvet.
Avvik i gulvet i trapperom måles til over 20 mm.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er avvik:

Svakt forhøyed fuktverdier mot terreng samt bruk av plast mellom plater og isolasjon

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1973

Kommentar

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Nytt kjøkken
2022	Modernisering	Gulv i stue/ kjøkken og gang
2022	Modernisering	Enkelt stikkontakt og lister byttet der gulv ble skiftet.
2024	Modernisering	Ny innmat sikringskap. V2 elektro.
2022	Modernisering	De fleste overflater ble malt.
2020	Modernisering	Bygget har i den senere tid gjennomgått renovering av utvendige overflater. For øvrig er vinduene fra 2005, utenom soveromsvinduet som er fra 2020.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taktekkingen når forholdene tillater det, for eksempel når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skader eller slitasje på taket kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Renner, nedløp og beslag bør vurderes for utskifting, da de har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.



Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

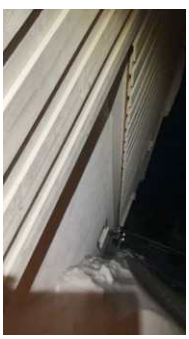
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Det anbefales å montere musebånd eller museklosser i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen, noe som kan føre til skader og hygieniske utfordringer.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Stedvise merker/ skader i innvendig foringer

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres merker og skader i de innvendige foringene for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader.


Stedvise merker/ skader i innvendig foringer


Værslitte karmer og rammer

TG 2 Dører

Bygningen har malt formpressede hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Fuktskader registreres på verandadør.
Kondensmerker er observert.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres utbedring av fuktskader på verandadør, og tiltak bør iverksettes for å redusere kondensdannelse på glass.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av treverket, økt risiko for råte og behov for utskifting av dører.


Kodensmerker


Fuktskader på verandadør, svellinger.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue bygd opp av trykkimpregnert bjelker og dekke samt malt fururekkeverk med stående rekkverkspiller

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



Rekkverk for lavt

TG 3 Utvendige trapper

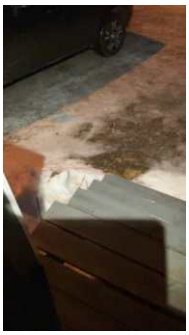
Boligen har to tre trapper. En ved inngangsparti av samt ned fra veranda av trykkimpregnert materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Lokal utbedring må utføres.

Rekkverk må monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
Skjevheter i konstruksjonen bør rettes opp for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skade eller forringelse av trappen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende rekkverk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet,trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis merker og skader på overflater.
Kuvinger i laminat skjøter
Stedvis eldre overflater med overflateavvik

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Overflater med slitasje og mindre skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere forringelse og økte vedlikeholdskostnader oppstå over tid.



Stedvis eldre overflater med ujevnheter pg mindre sprekker



Sprekker stedvis i overflater



Stedvis mangelfull listing



Kuving i laminatskjøter og ripper i listverk

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Avvik i stue måles til rundt 20 mm.
Det er knirk enkelte steder i gulvet.
Avvik i gulvet i trapperom måles til over 20 mm.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Konsekvensen av ujevnheter og knirk i gulvet kan være redusert komfort, økt slitasje på gulvbelegg og mulig forverring av skjevheter over tid.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og fravær av radonsperre medfører økt risiko for helseskadelig radoneksponering.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater og har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Det er avvik:

Svakt forhøyed fuktverdier mot terreng samt bruk av plast mellom plater og isolasjon

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Tiltak:

Det bør vurderes å fjerne plasten mellom plater og isolasjon, samt følge opp fuktverdiene med jevnlige målinger.

Konsekvensen av forhøyede fuktverdier og bruk av plast er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjonen, noe som kan medføre skader på bygningsdeler og dårligere inneklima.



Forhøyede fuktverdier måles i rom mot terreng, og det registreres bruk av plast under bakkenivå, noe som kan skape fuktproblematikk.

TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Kan ikke inspisere krypekjelleren på grunn av is og snø.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det bør monteres håndløper på vegg, og åpningene mellom trinn og i rekkverk bør reduseres til maks 10 cm for å ivareta sikkerheten, spesielt med tanke på barn.
Manglende håndløper og for store åpninger øker risikoen for fall- og klemskader.


Åpninger for stor mellom trinn


Rekkverk for lavt


Manglende trappenese

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpresset lettdører samt malt eldre finerfyllingsdører.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Mindre hakk og merker på dørere.

VÅTROM

UNDERETASJEN > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon fremlagt.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende dokumentasjon og alder på konstruksjonen medfører usikkerhet om utførelsen tilfredsstiller dagens krav, noe som gir økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Merker på vegg og tak ved varmeovn



Åpninger i vegg i våtsoner



Manglende fall og knirk i gulv.

UNDERETASJEN > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod og kanal. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Tilstandsrapport



Det måles ikke fukt i vegg ved hullborrimg



Det ble målt etter fukt i veggen både ved hullboring og gjennom luke i rørkanal, uten at det ble gjort funn.

KJØKKEN

UNDERETASJEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin,platetopp og stekeovn.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJEN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risiko for lekkasje.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes at skader kan oppstå plutselig, og utskiftning bør vurderes for å unngå vannskader.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom hvor dette mangler, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet og helseplager for beboere.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1973

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?
   Ja

   Samsvarerklærimger er fremlagt fra nyere tid

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Siden kursfortegnelsen ikke stemmer og det registreres både eldre og nyere føringer, bør anlegget sjekkes av en elektriker.

Generell kommentar

Kontroll 06.09.2023. Ingen avvik
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Ny stikk kjøkken.



Ny inntak sikringskap



Elkontroll 06.09.2023



Kursfortegnesle stemmer ikke.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

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



Ingen avvik

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering.

Dreneringen er fra oppføringstidspunktet, og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og dårligere inneklima.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder behov for utskifting av dreneringen for å redusere risikoen.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Løs puss på muroverflater bør utbedres for å hindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til ytterligere skader og økt vedlikeholdsbehov.

TG IU Terrengforhold

Skrående naturlig terreng

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik som kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

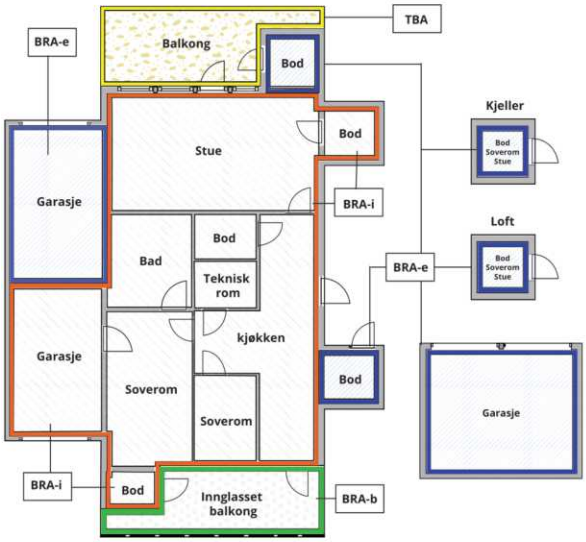
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	5			5	
Underetasjen	50			50	9
SUM	**55**				**9**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Trapperom		
Underetasjen	Trapperom, bod, gang, soverom, bad, stue/kjøkken		

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, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er etablert ett soverom og vegg til alkove er kled igjen, vidre stemmer ikke romløsning i forhold til boder
Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 08/05/1973 Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder omgjøring av sovealkove til soverom .
Det er ikke dokumentert søkt godkjent, kjøper overtar riskoen for dette."

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: Byggservice as
V2
Elektrikeren as

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu på soverom er for lite i forhold til krav om rømming.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	45	10

Kommentar

Rekkehus

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Kristine Giæver Mathisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	511		0	17062.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høyden 8F

Hjemmelshaver
Baksalen Borettslag, Hammerfest Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
8F/BAKSALEN BORETTSLAG	952820648	8F	Bonord	Mathisen Kristine Giæver

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Kommentar
Fremskaffes av megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Regnskap for borettslaget er ikke undersøkt.
Fremskaffes av megler. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning, vedtak fra årsmøte/generalforsamling m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Høyden i Hammerfest kommune. Her bor du med flott utsikt til storslåtte omgivelser, samt herlige tur- og friluftsområder rett utenfor inngangsdøren. Boligen ligger ved Salenfjellet med en rekke turstier og byens absolutt beste utsikt.

Fra Salen utkikkspunkt ser du hele Hammerfest, Sørøysundet, Håja, Hjelmen og helt ut til Sørøya. Det går en flott sti - Sikksakkveien, ned til Hammerfest sentrum. Det er heller ikke langt til Storvannet og Nissenskogen. Storvannet camping ligger i gangavstand med blant annet tennisbane. Idrettsinteresserte kan også benytte seg av tilbudet til Hammerfest stadion med både fotball- og friidrettsbane.

Hammerfest frisbeeklubb byr på frisbeegolf, det er flere treningssentre i sentrum, og du kan svømme i Isbjørnhallen som ligger på Fuglenes. Det er ca. 2 km til Hammerfest sentrum. Hammerfest sentrum bærer preg av den økonomiske oppgangen som har vært i kommunen de siste årene, blant annet er det bygget ny strandpromenade fra Rådhusplassen til Mollafjæra, og det utvikles videre med lekeplass og skøytebane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Festet borettslags tomt på 17.1 daa
Parkering i front av boligen på gruset dekke.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

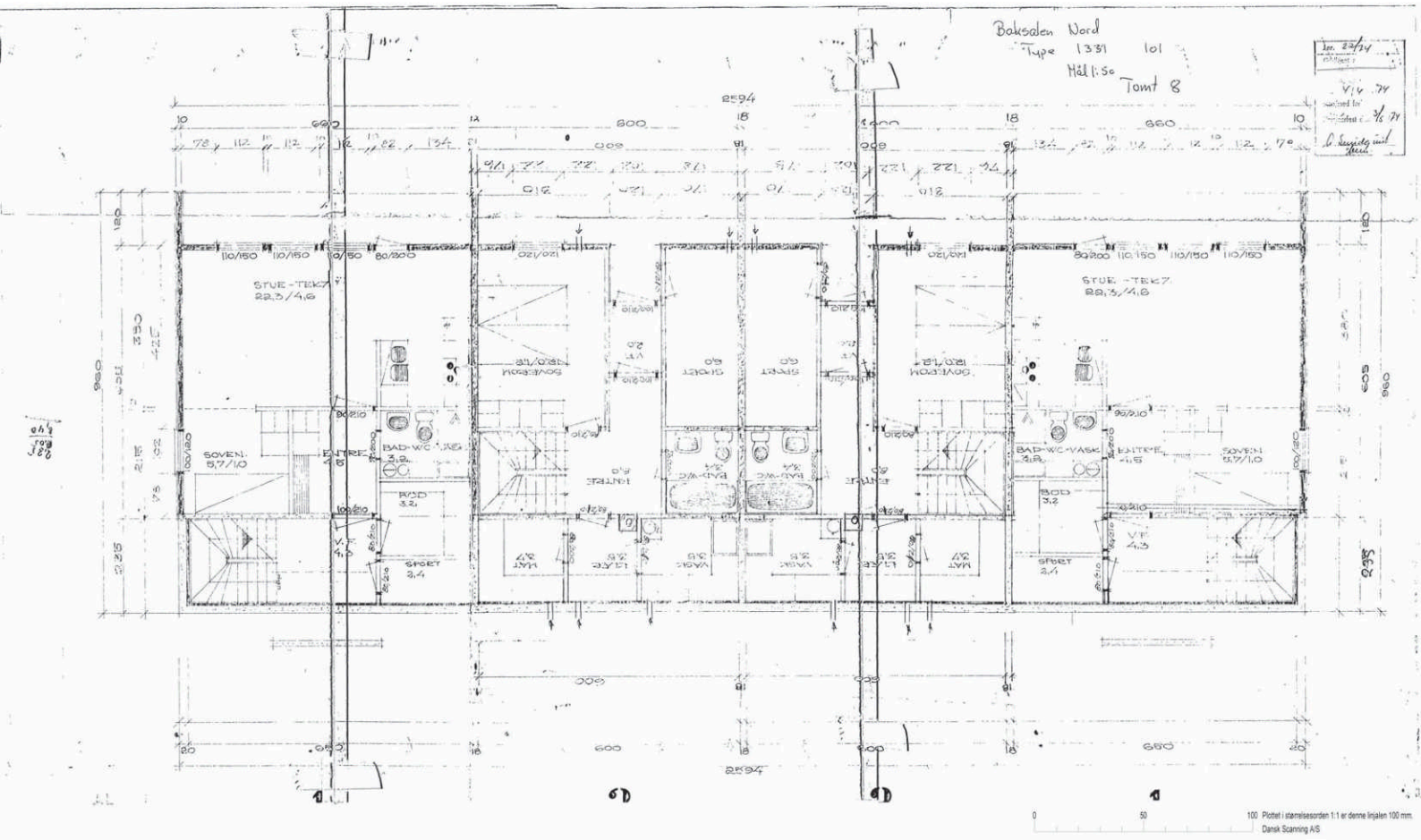
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RA7643

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


Baksalen Nord
Type 1331 101
Mål 1:50
Tomt 8
STUE - TEKK
22,3/4,6
SOVEN.
5,7/10
ENTRE
BAD-WC
3,2
BOD
3,2
SPISET
2,4
V.P.
4,5
SOVEROM
12,0/12
SPISET
6,0
ENTRE
5,0
BAD-WC
3,4
VASK
3,8
VAT
3,7
BAD-WC-VASK
3,8
ENTRE
4,5
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

13. mars 1975

IE/EOS/te
J.nr. 150/75
Ark. 5030

Baksalen B/L, ByBo A/L
Strandgt. 35
9600 Hammerfest

INNFLYTTINGSTILLATELSE - BAKSALEN 8.

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

Betingelser for ferdigattest:

1. Rest utvendig beising, samt maling av endel utskiftede lister etc. gjøres ferdig.
2. Rekkverk på balkongen foran de to leiligheter B - F i sokkelen, samt trapp til terreng må anordnes.
3. Avlufting fra samtlige matboder må ordnes med f.eks. kanal ut gjennom sportsbod, til det fri.
4. Avtrekk fra kjøkkenkrok i hybelleiligheten må ordnes f.eks. med vifte i kanal og ut på vegg.
5. Inspeksjonsluker i boder for adkomst til kryperom bør ordnes så at de lett kan brukes til formålet, med evt. håndtak og utføres låsbare. Rest forskalling i kryperom gjernes, så gjennomluftingen blir effektiv.

Ingvar Estenstad
byingeniør

Erl.O.Sætereng
bygn.kontr.

Gjenpart: L. Bloch, her.
Husbanknes Avd.kontor, her.
Brannmesteren, her.
Helserådet, her.

Festekontrakt

Baksalen ~~Hord~~ Borettslag

HAMMERFEST KOMMUNE og v/ By-Bo A/L, Hammerfest

er blitt enige om følgende festekontrakt:

Hammerfest kommune bortfester herved for et tidsrom av 99. år fra dato en tomt Baksalen 2-4-6-8-10-~~12-14-16-18-20-22-24~~ med areal ca. 16.000 m².

Betingelsene er:

1. Tomten overlates i den stand den befinner seg.
2. Innfestingsavgift kr. 0.- samt grunnleie kr. 0.20 pr. m² for året. Innfestingsavgiften betales ukrevet samtidig med at denne kontrakt undertegnes, og grunnleien betales ukrevet til kommunekassereren med en halvdel innen hvert års 1. mai og 1. oktober, første gang den 1.oktober 1973
3. For innfestingsavgiften og grunnleien har kommunen 1. prioritets panterett i festeretten og i de hus som er eller måtte bli ført opp på tomten. Kommunens panterett står likevel tilbake for lån av statslåneinnretning.
4. Festeren betaler skatter og andre avgifter som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne. likevel skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
5. Tomten ~~brukes~~/skal brukes til boligbygg
   Hvis tomten ikke er tatt i bruk til dette formål innen 1-ett år fra dato, kan kommunen betrakte festet som forbrutt.
   Enhver senere endring av tomtens bruk skal godkjennes av kommunen.
   I rimelig tid etter at det er gitt ferdigattest for bebyggelsen på tomta, plikter festeren å ha tomten planert og ryddet slik bygningsloven og brannforskriftene forutsetter.
6. Framleie eller framlån av det festede areal eller deler av dette er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Festeren har likevel rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.
7. Ved festetidens utløp eller når festet blir forbrutt, kan tomten forlanges tilbakelevert i ryddiggjort stand, jfr. dog pkt. 9.
8. Hvis innfestingsavgift og/eller grunnleie ikke er betalt innen 3-tre-måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten søksmål og dom etter forutgående innkalling til forliksrådet, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet.
9. Så lenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kredittforeningslån eller lån i offentlig eller halvoffentlige fonds påhviler husene, skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
   b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten nevnte långivers samtykke.
   c. pantehavere eller kommunen i tilfelle festeledighet ha rett til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

   Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett med bebyggelse til andre enn ektefelle, livsarvinger, foreldre eller søsken, har kommunen på ellers like vilkår forkjøpsrett.
   Kommunen plikter for sitt vedkommende å gjøre bruk av forkjøpsretten innen 3-tre- måneder etter at det er blitt gitt anledning til det ved underretning av festeren.
   Alle overdragelser av bygninger på festet område skal meldes kommunen før overdragelsen gjennomføres, uten hensyn til om kommunen har forkjøpsrett.
10. Utgifter ved tomtens utmåling samt ved denne kontrakts stempling og tinglesing bæres av festeren.
11. Grunnavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.

HAMMERFEST KOMMUNE OVERFØRES

Som bortfester:

Hammerfest kommune, den 13/6 1973

ordfører

Som fester:

Hammerfest, den 13. juni 1973

Baksalen ~~Hord~~ Borettslag

Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 1855 den 18/6 1973
Ført inn i grunnboken "Baksalen 2-4-6-8-10-12-14-16-18-20-22-24"
i Hammerfest by. matr.nr. 2303, areal ca
16.000 kvm.

Rolf Utengen (sign)

Rett avskrift: HAMMERFEST SORENSKRIVEREMBETE (stempel)
G. Sundquist

I hht. bystyrevedtak den 7.mai 1974 gjøres
følgende tilføyelse i nærværende festekontrakt:
" Kommunens forkjøpsrett etter pkt. 9 skal ha
" prioritet etter det lån fra Den Norske Stats Husbank som
" til enhver tid hviler på eiendommen.

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN

Hammerfest ordførerkontor, den 14.juni 1974.

Arnulf Olsen
ordfører.

Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 1924 den 20/6 1974.
Ført inn i grunnboken Matr.nr. 2303 "Baksalen 2-4-6-8-10-12-14-
16-18-20-22-24" i Hammerfest, areal ca
16.000 kvm.

Rolf Utengen (sign)

Rett avskrift:
G. Sundquist
HAMMERFEST SORENSKRIVEREMBETE (stempel)

VEDTEKTER FOR
BAKSALEN BORETTSLAG
ORG. NR. 952 820 648

Tilknyttet BoNord / Boligbyggerlaget Nord

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling
08.07.1971
Endret: 09.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Baksalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Hammerfest kommune og har forretningskontor i Hammerfest kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BoNord/Boligbyggerlaget Nord som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel i et borettslag, men kan kjøpe seg sekundærbolig i et annet borettslag.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1)Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_4
Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseiere finner vedtekter og annen informasjon på portalen.
www.bonord.bbl.no

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1991-07-04-45

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten

gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4- 15 første ledd. Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_4

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. I portalen ligger det tomtekart for borettslaget, uteområdene/hagene er fellesområde

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en

bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Styret har satt opp husordensregler for andelseierne i borettslaget, som ligger i portalen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 Link: https://lovdata.no/lov/1991-07-04-47/§68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Link: https://lovdata.no/lov/1991-07-04-45/§3

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_5-3

(8) Andelseier er ansvarlig for utebelysning på sin andel, standard for utebelysning ligger i portalen under oppslag. Plattinger, gjerder og levegger er også andelseiers ansvar for oppsett og vedlikehold. Under oppslag på portalen ligger skriv fra styret: **Felles standard for maling, gjerder, terrasser, plattinger, levegger ol.**

(9) Andelseieren har ansvar for å holde sin veranda fri for snø og is, slik at skade på borettslagets eiendom og andre andeler unngås. Dersom manglende snømåking på verandaen fører til skade på bygning eller fellesareal o.l., installasjoner, eller på andre andeler, kan andelseieren bli økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til utbedring av skaden etter brl. §§ 5-13 og 5-15.

(10) Andelseiere som etter borettslagets godkjenning setter opp installasjoner på fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, varmepumper, elbilladere, markiser og lignende, har selv fullt ansvar for vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse installasjonene. Dersom manglende vedlikehold eller feil ved installasjonen fører til

skade på borettslagets eiendom, plikter andelseieren å dekke kostnadene ved utbedring av skaden.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.
Link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§5-18

5-3-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge på, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper, levegger og andre innretninger.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av styret som er gitt en fullmakt til å gi slike tillatelser av generalforsamlingen.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.
Link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§5-11a

5-3-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke etter punkt 5.3-4 nedenfor, får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeidet igangsettes.
I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(ii) Andelseier vil selv sørge for byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå. Ansvaret omfatter også skader på uteareal.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak slik at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene.
Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv sørge for oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(x) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og Håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeid har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider. Fremtidige andelseiere overtar dette ansvaret

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 5.3-2 ovenfor.

5-3-4 Moderniseringstiltak som generalforsamlingen enten har gitt andelseieren en generell tillatelse til å gjennomføre eller styret har fått fullmakt til å godkjenne slike innenfor vedtatte rammer.

(1) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne platting innenfor andelseieres bruksareal/hage.
(2) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne parabol der dette ikke er til hinder, skade eller sjenanse.
(3) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne levegger i tilslutning til platting og hager samt trapper og verandautvidelser.
(4) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne varmepumper der dette ikke er til sjenanse, hinder eller skade på boligmassen. Det stilles krav til at montering skjer på anvist plass og minst mulig synlig. Gjennomføring må ikke medføre svekking av vanntetting på bygg.

5) Styret gis fullmakt til å godkjenne installasjon av E–bil ladere, i slike tilfeller skal alt arbeid utføres av godkjent installatør og ikke medføre ulemper for naboer eller ferdsel.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§5-22
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1992-06-26-86/kap13#kap13

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Borettslaget har forsikring for manglende betaling.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Varamedlemmer fungerer også som valgkomite

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd, link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§3-2
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23. Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_5-3

10-2 Taushetsplikt

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

10-2 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12: Link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§7-12

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Forklaring fra BoNord / Boligbyggerlaget på forkjøpsrett

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø
bonord.no

Til styrene i frittstående borettslag

Informasjon om avklaring av intern forkjøpsrett i laget

Det har i enkelte lag vært litt uklart angående frister når det gjelder bruk av intern forkjøpsrett. Dette fordi det står i borettslagets vedtekter «Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.»

Vi vil med dette gjøre oppmerksom på at når det står laget så gjelder det Boligbyggelaget (Bonord) og ikke borettslaget.

Fastprisavklaring:

20-dagersfristen er maks tid for behandling fra laget mottok melding om salg til det er avklart om noen skal benytte forkjøpsretten. Det må kunngjøres internt i borettslaget, og interesserte må få en frist innenfor disse 20 dager på minimum 5 hverdager (lørdag/søndag og helligdager teller ikke med) for å melde sin interesse. Det kan m.a.o. fint ta kortere tid enn 20 dager å få avklart. Det er viktig at det ikke tar lengre tid enn 20 dager fra laget mottok melding om salg.

Bonord har 9 dagers meldefrist (inkl. lørdag/søndag) på avklaring av forkjøpsrett i tilslutta lag og de fleste frittstående lag forholder seg til dette.

Fristen for å godkjenne en andelseier på 20 dager er også en maks-frist. Godkjenning kan altså gis allerede på dagen forkjøpsretten er ferdig behandlet.

Forhåndsavklaring:

5-dagersfristen for avklaring der salg ikke er gjennomført; er tidsrommet beboere har på seg å melde sin interesse (5 hverdager der lørdag/søndag og helligdager ikke teller med). Bonord har som nevnt tidligere 9 dagers frist. Kunngjøring av at boligen skal prøves på forkjøpsrett legges ut f.eks. på en mandag med frist for å melde sin interesse påfølgende uke med en frist kl. 12.00 den aktuelle dagen.

Så snart boligen er solgt og kjøpesum og overtakelsesdato er kjent, må de interesserte (etter rekkefølge av bo-ansiennitet i Frittstående lag) kontaktes og gis informasjon om betingelsene. De må da svare ja eller nei om de vil benytte seg av forkjøpsretten. Her kommer 5 dagers fristen inn i bildet. Bonord må ha fått avklart og gitt megler beskjed om forkjøpsrett benyttes eller ikke innen disse 5 dagene.

(Gis forhåndsvarslet mindre enn 15 dager før melding om eierskifte, gjelder den vanlige 20 dagers fristen, regnet fra meldingen om eierskifte.

I Frittstående lag er det mest vanlig at man avklarer forkjøpsretten etter at boligen er solgt (fastprisavklaring), men det er ikke noe i veien for at man kan også velge forhåndsavklaring.

Det er megler i samsvar med selger som bestemmer om det skal fastprisavklares eller forhåndsavklares.

FORKLARING AV PUNKT 3-2 I VEDTEKTENE

Som jeg nevnte i går er det to ulike måter å avklare forkjøpsrett på i borettslag, forhåndsavklaring og etterskuddsvis avklaring. Jeg skal forsøke å forklare forskjellen på disse.

Forhåndavklaring: Når en andel skal selges kan man forhåndsutlyse andelen. De som ønsker tegner seg på forkjøpsrettlista, uten å vite noe om kjøpesum eller andre vilkår. Det avholdes visning og etterfølgende budrunde. Når dette er gjennomført tilbys andelen til den som ligger øverst på lista. Vedkommende kan velge å si nei.

Etterskuddsvis avklaring: Andelen lyses ut på forkjøpsrett etter at bud er akseptert. Det settes en frist for tegning av forkjøpsrett. Når fristen er ute tilbys andelen til den som ligger øverst på lista, og vedkommende er forpliktet til å ta andelen.

Har også lagt ved en tekst vi har fått fra advokatene i NBBL som avklarer dette med fristene og dagene i vedtektene:

Etterskuddsvis avklaring: I vedtektene står det at borettslaget har 20 dager på å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Betyr det at borettslaget v/boligbyggelaget har 20 dager på annonse og avklare forkjøpsretten, og at fristen for andelseierne i borettslaget til å melde forkjøpsrett er på minimum 5 dager ? Noen lag mener at fristen for å melde forkjøpsrett skal være 20 dager.

- Når det står slik viser det til brl § 4-15 og den samme formuleringen finner vi igjen i våre standardvedtekter for frittstående lag punkt 3-2:
  - *«Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.»*
- Som du ser gjelder fristen retten for borettslaget til å gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor opprinnelig *kjøper og selger, ikke fristen for å melde forkjøpsrett for de forkjøpsberettigede. Dette følger av 3-14 (3):*
  - *«Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre*

retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.»

Hva skjer hvis borettslaget setter fristen for å melde forkjøpsrett til 20 dager ? Kan selger/megler da si at de ikke har fått melding/avklart forkjøpsretten innen 20 dagers-fristen, og at de som evt har meldt seg ikke får benytte forkjøpsretten.

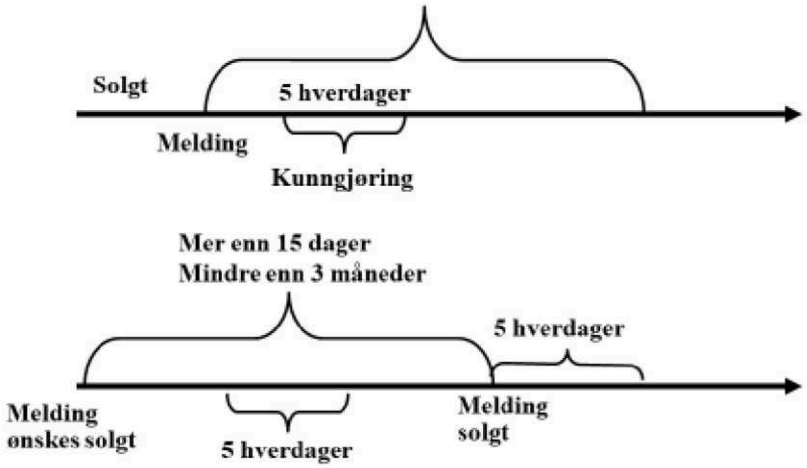
- Ja, i disse tilfellene kan opprinnelig kjøper og selger si at meldingen kommer for sent.
- Dette følger også av brl § 4-21, 1 ledd.
    - «Når laget har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte, jf. § 4-15, skal laget oppmode alle som ønskjer å kunne nytte forkjøpsretten, om å melde seg til laget innan ein fastsett frist. Oppmodinga skal kunngjerast i minst ei avis som er vanleg lesen på staden, eller på annan måte som går fram av vedtektene. Fristen for å melde seg skal vere minst fem kvardagar (jf. § 4-15 andre ledd) frå kunngjeringa. Den som ikkje melder seg innan fristen, kan ikkje nytte forkjøpsrett ved dette eigarskiftet.»

Forhåndsavklaring: Vil fristen for å melde forkjøpsrett være minimum 5 dager her også ? Her mener også noen borettslag at fristen for andelseierne til å melde forkjøpsrett skal være på 20 dager.

- Ved forhåndsavklaring skjer avklaringen i to trinn; Først ved at man melder seg som interessent, deretter må man melde fra om man vil ha boligen eller ikke, dersom man når opp i ansiennitetsrekkefølgen etter at boligen er solgt.
- Det er samme grunnlaget som over. Det er borettslaget ved styret som skal avklare forkjøpsretten overfor kjøper og selger. Det er brl §4-15 og 4-21 som regulerer forholdet.

Jeg legger ved en tegning som kan gi hjelp til forståelse av reglene.

Oppsummering



HUSORDENSREGLER BAKSALEN BORETTSLAG
med
Felles standard for maling, gjerder, terrasser, plattinger, levegger og utebelysning.

Oppdatert mai 2025

Styrets mailadresse skal benyttes dersom det oppdages feil eller andre mangler som må utbedres, forbedringsforslag og annet: baksalen@mittbonord.no

Avfallshåndtering

Borettslaget har kontainere til husholdningsavfall, disse er andelseiernes ansvar å måke frem slik at de blir tømt. Annet avfall skal leveres miljøstasjoner.

Snørydding

Baksalen borettslag leier hver vinter inn faste entreprenører til snørydding. Ved mye snøfall må den enkelte beboer gjøre sitt beste for å sørge for fritt leide til brøytebil og parkere med hensyn til fremkomst for nødetatene også. De som ikke flytter biler ved brøyting lager hinder for brøytemannskapet og naboer kan få dårligere brøyting.

Borettslaget har snøfreser som andelseiere kan låne, det forutsettes at nødvendig opplæring er gjennomført og dokumentert.

Parkering og bilhold:

Parkering foran poststativ eller søppelkontainer må unngås. Parkeres det utenfor blokkene, må det fortsatt være plass for andre å komme forbi, dette være seg andre beboere eller utrykningskjøretøy. Ellers bare stopp for lasting / lossing inn / ut av bilen

Det vil ikke godtas at avskiltede biler står på borrettslaget område. Forekommer dette vil det bli gitt en tidsfrist til å fjerne bilen eller den vil bli tauet bort på eiers bekostning. Avskiltet bil som kan bli stående over en kortere periode skal søkes styret om godkjenning. Biler som ikke er i bruk må parkeres slik at de ikke er til hinder for andre og brøyting. Kun lov å ha en bil pr husstand på borettslagets eiendom, ellers parkering på offentlig vei

El og hybridbil ladding på egen andel. Er søknadspliktig og alle kostnader ved montering av lader må andelseier dekke. Borettslaget har satt opp 4 ladepunkter ved rekke 8.

Vedlikeholdsansvar

Se også vedtekter

Søknad om utbedring og utvendig endringer må fremsettes skriftlig til styret. Utbedringer / reparasjoner som ikke er godkjent av styret, vil ikke bli dekket av

borettslaget. Kan og bli forlangt fjernet og satt tilbake i opprinnelig stand på andelseiers regning.

Reiser du bort over lengere periode i vintermåneder må du la varme i bolig stå på, dette for å forhindre at eventuelle frostskader på rør og sanitær.

Å stenge hovedkran vann ved lengre opphold anbefales. Varmtvannsbereder må da også være avslått.

Når det gjelder arbeid som borettslaget skal utføre inne i andelene, vil det komme beskjed om tidsrom dette skal utføres og det må avtales tid med de som skal utføre jobben. Om andelseier ikke avtaler tid til å få dette utført i gitt tidsrom, må andelseier selv få dette utført for egen regning.

Andelseierens vedlikeholdsansvar

Se også vedtekter

Anbefalt at andelseier får utført el-sjekk hvert 5 år, dette bestilles hos Hammerfest Energi / Lucerna. De utfører sjekken gratis.

Andelseier er også ansvarlig for å melde skriftlig til styret om behov for utvendig vedlikehold.

Ytterdørene skal poleres en gang pr år og hengsler og lås smøres.
Alle vinduer som kan åpnes skal smøres.

Styret har fått fullmakt av generalforsamlingen 29/4-14 til å kunne godkjenne platting innenfor andelseiers bruksareal/hage. å kunne godkjenne parabol der det ikke er til hinder, skade eller sjenanse. Godkjenne bygging av levegger i tilslutning til platting og hager, etter egne mal oppsett fra styret. Andelseiere har ansvar for vedlikehold av gjerder. Godkjenne varmepumper der dette ikke er til sjenanse, hinder eller at det lager skade på boligmassen.

Alle utvendige tiltak er søknadspliktige. Dette gjelder også tiltak som går mot kaldloft og yttervegger som berører vind og fuktsperrer.

Generalforsamling tillater trampoliner. De skal settes opp innenfor gjerdet område. Skal ha sikkerhetsnett. Skal være sikret mot vind og beboer har ansvar for utførelsen. Styret vil føre kontroll og mangler må utbedres straks eller fjernes umiddelbart.

De som har satt inn katteluke i dører står selv ansvarlig for disse dørene dersom det viser seg at arbeidet medfører svekkelser av dørene eller dårlig isolering. Det må søkes til styret når katteluke ønsket laget.

Borettslagets vedlikeholdsansvar

Se vedtekter

Dugnad/Fellesinnsats
Felleskostnadene økes med 100,- pr. andel pr. måned Dette er dugnadspenger. Borettslaget avholder 2 dugnader i året. Disse vil bli tilbakebetalt på slutten av året for de som har deltatt, 600,- pr dugnad som er deltatt på..

Vann og kloakk
Bygningene i Baksalen borettslag er gamle. Og vann og kloakkrør er av gammel type. Dette gjør at rørene ikke tåler bruk av Plumbo eller lignende. Det må brukes alternativ mild avløpsrens.
Beboere må være bevisste på hva som ikke skal havne i avløp eller toalett, eksempel som og ikke begrenset til: bind, vanlig tørkepapir, søppel o.l. eller smult/ fett.
Feil og mangler som oppdages på felles avløp og vann må meldes fra øyeblikkelig.

Generelt
Styret leverer ut informasjon til beboere elektronisk, via sosiale medier, SMS og mail. Baksalen borettslag har en egen Facebook side: Informasjon til beboere Baksalen borettslags. På portalen finner du mye nyttig informasjon, som avtalen vi har på bredbånd og TV ol.

Dersom det skulle være behov for å leie ut leiligheten for en periode, søkes dette om i portalen min side, min bolig.

Det **skal** tas hensyn til det alminnelige behov for søvn og hvile. Det **skal** være alminnelig nattero mellom klokken 23,00 og 07,00. Støy som banking, boring eller støyende hagearbeid bør unngås etter kl. 21.00. Ved større sammenkomster og støyende arbeid bør naboer varsles. Et slikt varsel tilsidesetter **ikke** det alminnelige hensyn til naboene.

Det kan kun benyttes gass eller elektrisk grill på altan og platting pga. brannfare o.l.. Det må uansett ikke grilles slik at det er til sjenanse for andre i borettslaget.

Avtale dyrehold, skjema ligger i portalen under oppslag. Alle andelseiere som har dyr plikter seg å fylle ut avtale dyrehold og sende til styret.

Benytt gjerne https://www.boligmappa.no/

Viktig at alle andelseiere vet at de kun eier sin andel, hage og uteområde tilhører borettslaget og er fellesområder. Men vi viser skjønn på «hagen»

Borettslaget har en bod der borettslaget har en snøfreser, utvendig maling, stiger, gardintrapper, kantklipper, trillebår, gjerdingssag, river, bordsag, spisspade som andelseiere kan låne. Styremedlemmene kontaktes for utlån. Noe av utstyret krever opplæring før utlån, men dette utføres av styret.

Oppfordrer alle til ryddighet rundt sin andel. Styret kan komme med skriftlig advarsel på forsøpling og rot ute.

Beboerskolen

BoNord har link til beboerskolen: Beboerskolen (bblhub.no)
Denne bør alle andelseiere gå inn å gå igjennom.

Felles standard for maling, gjerder, terasser, plattinger,levegger og utebelysning.

Hva	Bilde	Beskrivelse
Gjerder		1. Males hvit 2. 3 rekkeplanker 3. Stolpes med sokkel i jord 4. Høyde ca 75 cm 5. Likhet på rekke dersom annet er satt opp og godkjent
Levegger		1. Samme vinkel som tak 2. Males likt som vegger 3. Skal handlist 4. Lengde og høyde som allerede oppsatt på rekke 5. Høyde 2,2 og 3 meter lengde eller felles på rekka er hovedregel

Røstvegger		1. Farge grå 2. Vindskier hvite
Verandaer		1, Males hvit på utsiden. 2 Valgfri maling innsiden. 3.Handlist olje/ oljebeis fritt valg 4. Golvdekke olje/ oljebeis fritt valg 5. Limtredrager samme som vegger
Vinduer og dører		1. Egen hvitmaling for vinduer og dører 2. Foringer som rekkverk 3. Hoveddør skal være grå

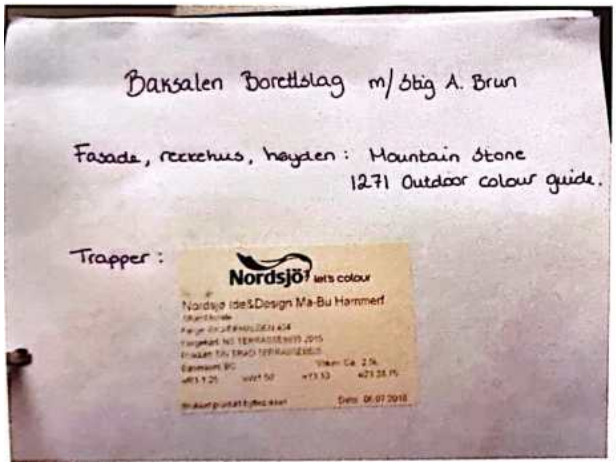
Terasser og platting		1. Hovedregel er opp under kledning og ikke festet i veggkledning(skal være mulig å komme til for å løsne kledningen 2. Beis/ oljebeises 3. Fortrinnsvis samme størrelse som nabo, hvis tvil kontakt styret
Trapper		1. Impregnert materiale 2. Oljes/ oljebeises likt på rekkene 3. Rekkverk ihht allerede oppsatt andre plasser
Grunnmur		1. Hvit murmaling
Belysning	BILDE	1. Skal være fastmontert

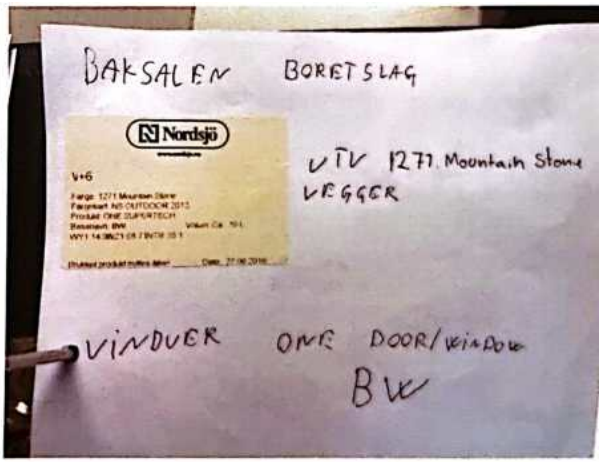
		2. Likhet på rekka 3. Ikke til sjenanse for naboer

Vedlikeholdsansvar og presiseringer. Ref, vedtekter og boligbyggeloven § - 5

- Borrettslaget: Alle utvendige bygningsmasser som er satt opp med standard felles oppsett. (Vegger,rekkverk, dører,vinduer og tak).
- Andelseiere: Gjerder, levegger, terrasser, plattinger, innvendig gulv verandaer, innside rekkverk verandaer og håndlist verandaer. Andelseier overtar vedlikeholds ansvar etter forrige andelseier.
- Det er viktig å ta hensyn til at der det er tidligere satt opp levegger, terrasser, plattinger og rekkverk som fraviker felles ny standard må styret kontaktes. Rekke likhet er avgjørende.
- Alt bygningsarbeid på felles areal må meldes styret for godkjenning.

Maling og beiskoder:





Innkalling til ordinær generalforsamling i Baksalen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00

Sted: Bonord

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

10.01.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Baksalen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 09.04.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Baksalen Borettslag onsdag 09.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Baksalen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
Sted: Bonord

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 10.01.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styre honorar forrige periode ble vedtatt med kr 195 000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonnoraret fastsettes til kr 195 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 11.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. De som er på valg er Grete Larsen og Kjell Morten Karlsen.

Forslag til vedtak: Grete Larsen og Lene Gustavsen velges til styremedlem for 2 år.
Terese Eriksen måtte trekk seg fra å delta i styret.

Styrets innstilling: Grete Larsen og Lene Gustavsen velges til styremedlem for 2 år.
Terese Eriksen måtte trekk seg fra å delta i styret.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

Forslag til vedtak: Siw Laila Kristoffersen, Bent Astor Pedersen og Hege Kjølstad velges til varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Siw Laila Kristoffersen, Bent Astor Pedersen og Hege Kjølstad velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Andras M Dahlslett velges til delegat(er) til boligbyggelagets

generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Oppdatering av vedtekter

Oppdatering ang måking, elbil lader, varmepumper o.l.

Forslag til vedtak: Dette tas med i vedtektene med tilbakevirkende kraft for det som allerede er satt opp.

(10) Andelseieren har ansvar for å holde sin veranda fri for snø og is, slik at skade på borettslagets eiendom og andre andeler unngås. Dersom manglende snømåking på verandaen fører til skade på bygning eller fellesareal o.l., installasjoner, eller på andre andeler, kan andelseieren bli økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til utbedring av skaden etter brl. §§ 5-13 og 5-15.

(11) Andelseiere som etter borettslagets godkjenning setter opp installasjoner på fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, varmepumper, elbilladere, markiser og lignende, har selv fullt ansvar for vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse installasjonene. Dersom manglende vedlikehold eller feil ved installasjonen fører til skade på borettslagets eiendom, plikter andelseieren å dekke kostnadene ved utbedring av skaden.

Styrets innstilling: Dette tas med i vedtektene med tilbakevirkende kraft for det som allerede er satt opp.

(10) Andelseieren har ansvar for å holde sin veranda fri for snø og is, slik at skade på borettslagets eiendom og andre andeler unngås. Dersom manglende snømåking på verandaen fører til skade på bygning eller fellesareal o.l., installasjoner, eller på andre andeler, kan andelseieren bli økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til utbedring av skaden etter brl. §§ 5-13 og 5-15.

(11) Andelseiere som etter borettslagets godkjenning setter opp installasjoner på fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, varmepumper, elbilladere, markiser og lignende, har selv fullt ansvar for vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse installasjonene. Dersom manglende vedlikehold eller feil ved installasjonen fører til skade på borettslagets eiendom, plikter andelseieren å dekke kostnadene ved utbedring av skaden.

6. Verandadører og trapper

Når skal det komme nye verandadører og trapper. Noen leiligheter har allerede fått nye trapper utfor inngang.

Forslag til vedtak: Bor selv på Høyden 18 a

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at økonomien tilsier at vi ikke kan igangsette store prosjekter.

Årsmelding 2024 for Baksalen Borettslag

Generelle opplysninger

Baksalen Borettslag, org.nr.952820648, er lokalisert i Hammerfest kommune.
Boligselskapet består av 88 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP0000589269. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2024 er kr -145 408.
Endring i disponible midler i 2024 er kr - 1 277 164.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 317 204.

I tillegg har boligselskapet kr 1 745 502 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Eva Karlsen
Nestleder, Grete Larsen
Styremedlem, Kjell Morten Karlsen
Styremedlem, Andreas Magerøy Dahlslett
Styremedlem, Laila Dagsvold
Varamedlem, Hege Kjølstad
Varamedlem, Siw Laila Kristoffersen
Varamedlem, Kristine Giæver Mathisen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Fra generalforsamlingen 2024 har styret avholdt 11 styremøter. På hvert styremøte bli både økonomi og BevarHMS gjennomgått.
- Under dugnadene er en god del av boligmassen malt, men noe gjenstår nok. Det ble ryddet, plukket søppel og uønskede «blomster» fjernet. Dugnad ble gjennomført både vår og høst, med kjempegodt oppmøte og tilbakemelding.
- Det er blitt planert ut til parkeringsplasser ved Øvreveien. Denne jobben kostet 198 063,-

- Bytte av div. dører og vinduer i rekke 20,30,32 og 34 jobbes det med. Byggservice er ferdig med ventilene, verandadørene er bestilt og ventes på.
- Styret i samarbeid med Bonord jobber med å få en oversikt over tinekabler.
- Kloakkrør i veien ved 6 rekka var ødelagt og måtte utbedres. Det ble innhentet tilbud fra Larsen maskin, Whønni maskin og Kvalsund maskin. Larsen maskin var billigst, og styret godtok dette tilbudet. Jobben kom på rundt 800 000,- inkludert asfaltering til våren/ sommeren. Det er anbefalt at resten, altså stykket mellom 2 og 4 rekken også utbedres. Disse rørene er også ødelagte. Dette må styret ha tilbud på for så å kunne vurdere om vi kan gå i gang med denne jobben.
- Stoppekraner: Vannsjekken avdekket at mange boenheter hadde gamle stoppekraner som måtte skiftes. Pr januar gjenstår det å skifte 2 stoppekraner. Denne jobben startet i 2023 og har kostet nesten 350 000,-
- El-sjekken ble avsluttet 30.sept. Denne sjekken kostet borettslaget ca. 145 000,- og startet i februar 2024.
- Hovedjording: El-sjekken avdekket mangler ved hovedjordingen i borettslaget som måtte utbedres. Denne jobben ble bestilt i februar 2024, og har kostet borettslaget nesten 450 000,-

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Det styret vil jobbe videre med:
- Kloakkrør vei ved rekke 2-4- har fått tilbud fra Larsen maskin som er i underkant av 1 000 000,-
- Postkassehus ved 24 rekken
- Oversikt tinekabler

Styrets mål er å jobbe for at vi skal ha bolyst, få ned felleskostnader, trivsel og ha en godt vedlikeholdt boligmasse.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 762 544	5 763 541	5 356 848	5 960 321
Andre driftsinntekter	2	23 159	0	792	0
Sum inntekter		**5 785 703**	**5 763 541**	**5 357 640**	**5 960 321**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	0	0	839	0
Styrehonorar	4	195 000	195 000	181 000	195 000
Revisjonshonorar	5	5 119	5 200	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		216 455	216 454	206 147	227 227
Konsulenttjenester	6	104 038	92 000	103 700	92 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	1 140 449	862 000	895 522	1 000 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	0	12 284	0
Annet vedlikehold	9	1 026 231	500 000	262 213	240 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	0	0	0	500
Kostnader TV/Internett		3 658	4 000	3 289	0
Forsikringsskader	11	10 000	0	-70 000	0
Forsikring	12	590 917	610 827	527 815	663 033
Kontingenter		26 400	26 400	26 400	26 400
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 377 290	1 434 169	1 239 134	1 499 793
Energi og brensel	14	89 990	12 000	86 449	12 000
Andre driftskostnader	15	27 900	26 000	16 043	20 700
Sum kostnader		**4 813 447**	**3 984 050**	**3 495 835**	**3 981 853**
Driftsresultat		**972 256**	**1 779 492**	**1 861 805**	**1 978 468**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	108 911	26 000	77 242	65 000
Finanskostnader	17	1 226 576	1 196 532	1 058 687	1 196 188
Resultat finansposter		**-1 117 665**	**-1 170 532**	**-981 445**	**-1 131 188**
Ordinært resultat før skatt		**-145 408**	**608 960**	**880 360**	**847 280**
Årets resultat		**-145 408**	**608 960**	**880 360**	**847 280**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-145 408	0	880 360	0
Sum disponeringer		**-145 408**	**0**	**880 360**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 594 368	1 594 368	1 357 986	317 204
Periodens resultat		-145 408	608 960	880 360	847 280
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-156 128	0
Avdrag på lån		-583 598	-598 350	-607 721	-622 236
Innskudd øremerkede midler		-548 158	0	-380 131	-300 000
Uttak øremerkede midler		0	0	500 003	0
Endring i disponible midler		**-1 277 164**	**10 610**	**236 382**	**-74 956**
Sum disponible midler		**317 204**	**1 604 978**	**1 594 368**	**242 248**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 22	12 331 822	12 331 822
Sum varige anleggsmidler		**12 331 822**	**12 331 822**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	19	1 745 502	1 197 344
Sum finansielle anleggsmidler		**1 745 502**	**1 197 344**
Sum anleggsmidler		**14 077 323**	**13 529 165**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		46 321	22 974
Fordringer forsikringsoppgjør		570 934	0
Forskuddsfakturerte kostnader		455 079	408 083
Sum fordringer		**1 072 334**	**431 057**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		751 651	1 853 894
Innestående på skattetrekkskonto		1	1
Sum bankinnskudd og kontanter		**751 652**	**1 853 895**
Sum omløpsmidler		**1 823 986**	**2 284 952**
SUM EIENDELER		**15 901 309**	**15 814 118**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 800	8 800
Opptjent egenkapital 01.01		-9 847 087	-10 727 447
Årets endringer i egenkapital		-145 408	880 360
Sum egenkapital 31.12	**20**	**-9 983 695**	**-9 838 287**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	21 326 222	21 909 820
Borettsinnskudd	21, 22	3 052 000	3 052 000
Sum langsiktig gjeld		**24 378 222**	**24 961 820**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 002	0
Leverandørgjeld		468 178	653 063
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	90
Påløpte renter		617 478	9 726
Påløpte avdrag	22, 23	298 349	4 731
Påløpte kostnader		70 453	0
Gjeld finansieringsforetak		46 321	22 974
Sum kortsiktig gjeld		**1 506 782**	**690 584**
Sum gjeld		**25 885 004**	**25 652 405**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 901 309**	**15 814 118**

31.12.24
Baksalen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Eva Karlsen Styreleder	Grete Larsen Nestleder	Andreas Magerøy Dahlslett Styremedlem
Laila Dagsvold Styremedlem	Kjell Morten Karlsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	3 863 280	3 863 059	3 679 248	4 036 897
Renter lån	1 196 352	1 196 532	895 344	1 196 188
Inntekter dugnad	104 400	105 600	104 400	105 000
Avdrag lån	598 512	598 350	677 856	622 236
Sum	**5 762 544**	**5 763 541**	**5 356 848**	**5 960 321**

Borettslaget består av 88 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	23 159	0	792	0
Sum	**23 159**	**0**	**792**	**0**

Andre inntekter er salg av ei balkongdør og refusjon for en forsikringsskade.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	0	0	749	0
Påløpte feriepenger	0	0	90	0
Sum	**0**	**0**	**839**	**0**

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	195 000	195 000	181 000	195 000
Sum	**195 000**	**195 000**	**181 000**	**195 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	5 119	5 200	5 000	5 200
Sum	**5 119**	**5 200**	**5 000**	**5 200**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	2 538	4 000	1 500	4 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	4 000	0	4 000
Teknisk rådgivning	101 500	84 000	102 200	84 000
Sum	**104 038**	**92 000**	**103 700**	**92 000**

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord.
Teknisk rådgivning er årlig oppdatering av Bevar-HMS-system, og bistand fra BONORD ifbm befaring, utbedring stikkledning, leverandørmøter, innhenting av bud. mm.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	379 497	400 000	731 487	350 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	201 400	105 000	120 594	200 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	556 121	320 000	43 442	320 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	3 431	37 000	0	10 000
Sum	**1 140 449**	**862 000**	**895 522**	**1 000 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	0	4 137	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	0	0	8 147	0
Sum	**0**	**0**	**12 284**	**0**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	0	58 108	0
Sommer- og vintervedlikehold	131 870	130 000	161 087	180 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 100	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	878 614	50 000	25 075	0
Annet vedlikehold	13 647	320 000	17 943	60 000
Sum	**1 026 231**	**500 000**	**262 213**	**240 000**

Annet vedlikehold er leie og tømming av container .

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sum	**0**	**0**	**0**	**500**

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-570 934	0	-1 565 997	0
Kostnad forsikringsskade	580 934	0	1 495 997	0
Sum	**10 000**	**0**	**-70 000**	**0**

Boligselskapet har hatt en forsikringsskade i 2024, egenandel kr 10 000.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	585 153	600 827	522 458	653 033
Premie sikringsfond felleskostnader	5 764	10 000	5 357	10 000
Sum	**590 917**	**610 827**	**527 815**	**663 033**

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 191 245	1 274 169	1 061 976	1 311 525
Eiendoms- og festeavgift	186 045	160 000	177 158	188 268
Sum	**1 377 290**	**1 434 169**	**1 239 134**	**1 499 793**

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	89 990	12 000	86 449	12 000
Sum	**89 990**	**12 000**	**86 449**	**12 000**

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	2 999	10 000	0	5 000
Driftsmateriale	4 700	0	3 450	5 000
Arbeidsklær og verneutstyr	457	0	0	0
Kontorrekvisita	0	3 000	0	0
Kurs, reiser, møter	3 300	0	0	2 200
Elektronisk kommunikasjon	1 774	0	953	1 000
Drivstoff	1 196	0	1 511	0
Gaver	0	0	1 200	0
Styrekostnader	0	0	2 500	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 607	2 000	1 249	5 000
Bank og kortgebyrer	2 375	2 000	2 180	2 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	6 493	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 000	0	0
Andre driftskostnader	0	6 000	0	0
Sum	**27 900**	**26 000**	**16 043**	**20 700**

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	108 911	26 000	77 242	65 000
Sum	**108 911**	**26 000**	**77 242**	**65 000**

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 226 576	1 196 532	1 058 687	1 196 188
Sum	**1 226 576**	**1 196 532**	**1 058 687**	**1 196 188**

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Ladeanlegg El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 175 694	156 128
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 175 694	156 128
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 175 694	156 128
Anskaffelsesår :	1974	2023
Antatt levetid i år :		

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

Note 19 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	1 197 344	1 317 216
Innskudd	548 158	380 131
Uttak	0	-500 003
Sum	**1 745 502**	**1 197 344**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 20 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	8 800	8 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-9 847 087	-10 727 447
Årets endringer i egenkapital	-145 408	880 360
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-9 983 695**	**-9 838 287**

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

Note 21 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	3 052 000	3 052 000
Sum	**3 052 000**	**3 052 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	24 676 571	24 966 551
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 331 822	12 331 822

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Hovedlån
Lånenummer:	**12127780615**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	28 792 000
Lånesaldo 01.01:	21 914 551
Avdrag i perioden:	588 329
Lånesaldo 31.12:	**21 326 222**
Saldo 5 år frem i tid:	17 837 494

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127780615	28	266 953	7 474 684
	44	251 787	11 078 628
	4	197 158	788 632
	12	165 357	1 984 284

Resultat og balanse med noter for Baksalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Baksalen Borettslag

Styreleder	Eva Karlsen (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Andreas Magerøy Dahlslett (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Laila Dagsvold (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Kjell Morten Karlsen (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Grete Larsen (sign.)	22.03.2025

FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Baksalen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baksalen Borettslag som viser et underskudd på kr 145 408. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

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

Hammerfest, 24. mars 2025
FinnmarksRevisjon AS

Solveig Lundquist
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER FOR
BAKSALEN BORETTSLAG
ORG. NR. 952 820 648

Tilknyttet BoNord / Boligbyggerlaget Nord

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling
08.07.1971
Endret: 11.04.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Baksalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Hammerfest kommune og har forretningskontor i Hammerfest kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BoNord/Boligbyggerlaget Nord som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel i et borettslag, men kan kjøpe seg sekundærbolig i et annet borettslag.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1)Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_4
Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseiere finner vedtekter og annen informasjon på portalen.
www.bonord.bbl.no

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1991-07-04-45

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten

gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4- 15 første ledd. Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_4

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. I portalen ligger det tomtekart for borettslaget, uteområdene/hagene er fellesområde

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en

bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Styret har satt opp husordensregler for andelseierne i borettslaget, som ligger i portalen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68
  Link: https://lovdata.no/lov/1991-07-04-47/§68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
  Link: https://lovdata.no/lov/1991-07-04-45/§3

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med

tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15. Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_5-3

(8) Andelseier er ansvarlig for utebelysning på sin andel, standard for utebelysning ligger i portalen under oppslag. Plattinger, gjerder og levegger er også andelseiers ansvar for oppsett og vedlikehold. Under oppslag på portalen ligger skriv fra styret: **Felles standard for maling, gjerder, terrasser, plattinger, levegger ol.**

(9) Andelseieren har ansvar for å holde sin veranda fri for snø og is, slik at skade på borettslagets eiendom og andre andeler unngås. Dersom manglende snømåking på verandaen fører til skade på bygning eller fellesareal o.l., installasjoner, eller på andre andeler, kan andelseieren bli økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til utbedring av skaden etter brl. §§ 5-13 og 5-15.

(10) Andelseiere som etter borettslagets godkjenning setter opp installasjoner på fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, varmepumper, elbilladere, markiser og lignende, har selv fullt ansvar for vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse installasjonene. Dersom manglende vedlikehold eller feil ved installasjonen fører til

skade på borettslagets eiendom, plikter andelseieren å dekke kostnadene ved utbedring av skaden.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.
Link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§5-18

5-3-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge på, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig så som terrasser, verandaer, paraboler eller andre antenner, varmepumper, levegger og andre innretninger.

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av styret som er gitt en fullmakt til å gi slike tillatelser av generalforsamlingen.

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.
Link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§5-11a

5-3-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Borettslaget er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har fått satt opp på borettslagets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når andelseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke etter punkt 5.3-4 nedenfor, får andelseier fullmakt fra borettslaget til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeidet igangsettes.
I den grad andelseier eller borettslag mottar pålegg fra offentlige myndigheter, elektrisitetsverk e.l. i anledning utførte arbeider, må andelseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(ii) Andelseier vil selv sørge for byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå. Ansvaret omfatter også skader på uteareal.

Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på borettslagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, leietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak slik at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene.
Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider må andelseier selv sørge for oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønskelig.

(x) Andelseier forplikter seg til å gjøre moderniseringstiltak hun/han har utført og de vilkår som er knyttet til dette kjent for den hun/han måtte overdra andelen til.

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3-3 Gjennomførte forandringer

(1) Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og Håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeid har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider. Fremtidige andelseiere overtar dette ansvaret

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 5.3-2 ovenfor.

5-3-4 Moderniseringstiltak som generalforsamlingen enten har gitt andelseieren en generell tillatelse til å gjennomføre eller styret har fått fullmakt til å godkjenne slike innenfor vedtatte rammer.

(1) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne platting innenfor andelseieres bruksareal/hage.
(2) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne parabol der dette ikke er til hinder, skade eller sjenanse.
(3) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne levegger i tilslutning til platting og hager samt trapper og verandautvidelser.
(4) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne varmepumper der dette ikke er til sjenanse, hinder eller skade på boligmassen. Det stilles krav til at montering skjer på anvist plass og minst mulig synlig. Gjennomføring må ikke medføre svekking av vanntetting på bygg.

5) Styret gis fullmakt til å godkjenne installasjon av E–bil ladere, i slike tilfeller skal alt arbeid utføres av godkjent installatør og ikke medføre ulemper for naboer eller ferdsel.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§5-22
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1992-06-26-86/kap13#kap13

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Borettslaget har forsikring for manglende betaling.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer. Varamedlemmer fungerer også som valgkomite

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd, link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§3-2
3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23. Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_5-3

10-2 Taushetsplikt

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

10-2 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12: Link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§7-12

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Forklaring fra BoNord / Boligbyggerlaget på forkjøpsrett

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø
bonord.no

Til styrene i frittstående borettslag

Informasjon om avklaring av intern forkjøpsrett i laget

Det har i enkelte lag vært litt uklart angående frister når det gjelder bruk av intern forkjøpsrett. Dette fordi det står i borettslagets vedtekter «Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tjue dager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.»

Vi vil med dette gjøre oppmerksom på at når det står laget så gjelder det Boligbyggelaget (Bonord) og ikke borettslaget.

Fastprisavklaring:

20-dagersfristen er maks tid for behandling fra laget mottok melding om salg til det er avklart om noen skal benytte forkjøpsretten. Det må kunngjøres internt i borettslaget, og interesserte må få en frist innenfor disse 20 dager på minimum 5 hverdager (lørdag/søndag og helligdager teller ikke med) for å melde sin interesse. Det kan m.a.o. fint ta kortere tid enn 20 dager å få avklart. Det er viktig at det ikke tar lengre tid enn 20 dager fra laget mottok melding om salg.

Bonord har 9 dagers meldefrist (inkl. lørdag/søndag) på avklaring av forkjøpsrett i tilslutta lag og de fleste frittstående lag forholder seg til dette.

Fristen for å godkjenne en andelseier på 20 dager er også en maks-frist. Godkjenning kan altså gis allerede på dagen forkjøpsretten er ferdig behandlet.

Forhåndsavklaring:

5-dagersfristen for avklaring der salg ikke er gjennomført; er tidsrommet beboere har på seg å melde sin interesse (5 hverdager der lørdag/søndag og helligdager ikke teller med). Bonord har som nevnt tidligere 9 dagers frist. Kunngjøring av at boligen skal prøves på forkjøpsrett legges ut f.eks. på en mandag med frist for å melde sin interesse påfølgende uke med en frist kl. 12.00 den aktuelle dagen.

Så snart boligen er solgt og kjøpesum og overtakelsesdato er kjent, må de interesserte (etter rekkefølge av bo-ansiennitet i Frittstående lag) kontaktes og gis informasjon om betingelsene. De må da svare ja eller nei om de vil benytte seg av forkjøpsretten. Her kommer 5 dagers fristen inn i bildet. Bonord må ha fått avklart og gitt megler beskjed om forkjøpsrett benyttes eller ikke innen disse 5 dagene.

(Gis forhåndsvarslet mindre enn 15 dager før melding om eierskifte, gjelder den vanlige 20 dagers fristen, regnet fra meldingen om eierskifte.

I Frittstående lag er det mest vanlig at man avklarer forkjøpsretten etter at boligen er solgt (fastprisavklaring), men det er ikke noe i veien for at man kan også velge forhåndsavklaring.

Det er megler i samsvar med selger som bestemmer om det skal fastprisavklares eller forhåndsavklares.

FORKLARING AV PUNKT 3-2 I VEDTEKTENE

Som jeg nevnte i går er det to ulike måter å avklare forkjøpsrett på i borettslag, forhåndsavklaring og etterskuddsvis avklaring. Jeg skal forsøke å forklare forskjellen på disse.

Forhåndavklaring: Når en andel skal selges kan man forhåndsutlyse andelen. De som ønsker tegner seg på forkjøpsrettlista, uten å vite noe om kjøpesum eller andre vilkår. Det avholdes visning og etterfølgende budrunde. Når dette er gjennomført tilbys andelen til den som ligger øverst på lista. Vedkommende kan velge å si nei.

Etterskuddsvis avklaring: Andelen lyses ut på forkjøpsrett etter at bud er akseptert. Det settes en frist for tegning av forkjøpsrett. Når fristen er ute tilbys andelen til den som ligger øverst på lista, og vedkommende er forpliktet til å ta andelen.

Har også lagt ved en tekst vi har fått fra advokatene i NBBL som avklarer dette med fristene og dagene i vedtektene:

Etterskuddsvis avklaring: I vedtektene står det at borettslaget har 20 dager på å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Betyr det at borettslaget v/boligbyggelaget har 20 dager på annonse og avklare forkjøpsretten, og at fristen for andelseierne i borettslaget til å melde forkjøpsrett er på minimum 5 dager ? Noen lag mener at fristen for å melde forkjøpsrett skal være 20 dager.

- Når det står slik viser det til brl § 4-15 og den samme formuleringen finner vi igjen i våre standardvedtekter for frittstående lag punkt 3-2:
  - *«Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.»*
- Som du ser gjelder fristen retten for borettslaget til å gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor opprinnelig *kjøper og selger, ikke fristen for å melde forkjøpsrett for de forkjøpsberettigede. Dette følger av 3-14 (3):*
  - *«Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre*

retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.»

Hva skjer hvis borettslaget setter fristen for å melde forkjøpsrett til 20 dager ? Kan selger/megler da si at de ikke har fått melding/avklart forkjøpsretten innen 20 dagers-fristen, og at de som evt har meldt seg ikke får benytte forkjøpsretten.

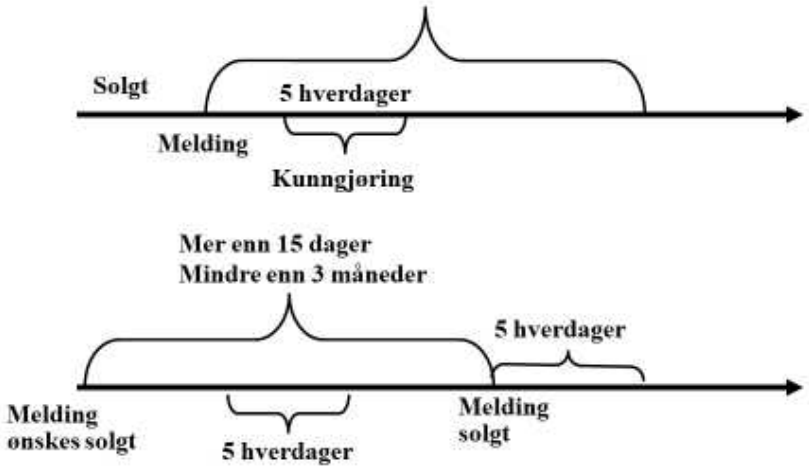
- Ja, i disse tilfellene kan opprinnelig kjøper og selger si at meldingen kommer for sent.
- Dette følger også av brl § 4-21, 1 ledd.
    - «Når laget har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte, jf. § 4-15, skal laget oppmode alle som ønskjer å kunne nytte forkjøpsretten, om å melde seg til laget innan ein fastsett frist. Oppmodinga skal kunngjerast i minst ei avis som er vanleg lesen på staden, eller på annan måte som går fram av vedtektene. Fristen for å melde seg skal vere minst fem kvardagar (jf. § 4-15 andre ledd) frå kunngjeringa. Den som ikkje melder seg innan fristen, kan ikkje nytte forkjøpsrett ved dette eigarskiftet.»

Forhåndsavklaring: Vil fristen for å melde forkjøpsrett være minimum 5 dager her også ? Her mener også noen borettslag at fristen for andelseierne til å melde forkjøpsrett skal være på 20 dager.

- Ved forhåndsavklaring skjer avklaringen i to trinn; Først ved at man melder seg som interessent, deretter må man melde fra om man vil ha boligen eller ikke, dersom man når opp i ansiennitetsrekkefølgen etter at boligen er solgt.
- Det er samme grunnlaget som over. Det er borettslaget ved styret som skal avklare forkjøpsretten overfor kjøper og selger. Det er brl §4-15 og 4-21 som regulerer forholdet.

Jeg legger ved en tegning som kan gi hjelp til forståelse av reglene.

Oppsummering



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Baksalen Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Bonord.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

11 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
10 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Katrine Erlandsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Katrine Erlandsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Tina Isabel Hesthagen 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 10.01.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ikke behov

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styre honorar forrige periode ble vedtatt med kr 195 000,-.

Vedtak:
Styrehonnoraret fastsettes til kr 195 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 11.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. De som er på valg er Grete Larsen og Kjell Morten Karlsen.

Vedtak:
Grete Larsen og Lene Gustavsen velges til styremedlem for 2 år.
Terese Eriksen måtte trekk seg fra å delta i styret.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

Vedtak:
Siw Laila Kristoffersen, Bent Astor Pedersen og Hege Kjølstad velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

Andras M Dahlslett velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Oppdatering av vedtekter

Oppdatering ang måking, elbil lader, varmepumper o.l.

Vedtak:

Dette tas med i vedtektene med tilbakevirkende kraft for det som allerede er satt opp.

(10) Andelseieren har ansvar for å holde sin veranda fri for snø og is, slik at skade på borettslagets eiendom og andre andeler unngås. Dersom manglende snømåking på verandaen fører til skade på bygning eller fellesareal o.l., installasjoner, eller på andre andeler, kan andelseieren bli økonomisk ansvarlig for kostnader knyttet til utbedring av skaden etter brl. §§ 5-13 og 5-15.

(11) Andelseiere som etter borettslagets godkjenning setter opp installasjoner på fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, varmepumper, elbilladere, markiser og lignende, har selv fullt ansvar for vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse installasjonene. Dersom manglende vedlikehold eller feil ved installasjonen fører til skade på borettslagets eiendom, plikter andelseieren å dekke kostnadene ved utbedring av skaden.

6. Verandadører og trapper

Når skal det komme nye verandadører og trapper. Noen leiligheter har allerede fått nye trapper utfor inngang.

Vedtak:

Styrets innstilling er at økonomien tilsier at vi ikke kan igangsette store prosjekter.

Protokoll for Baksalen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Erlandsen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Katrine Erlandsen (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Tina Isabel Hesthagen (sign.)	09.04.2025

Boligopplysninger:

Baksalen Borettslag		Vår ref.:	2019/24
HØYDEN 8 F		Type:	Tilknyttet borettslag
9603 HAMMERFEST		Eiere:	Kristine Giæver Mathisen
Organisasjonsnr:	952 820 648	Andelsnr:	24

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 883

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter på lån	773
	Grunnleie	2 608
	Avdrag på lån	402
Tilleggsytelser:	Dugnad	100

Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 3 969

Felleskostnader:	Renter på lån	703
	Grunnleie	2 726
	Avdrag på lån	440
Tilleggsytelser:	Dugnad	100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	162 968	Gjeld siste årsoppg.:	169 741
Klient ajourf. lån:	21 018 145,68	Klient gj. s. årsoppg.:	21 891 491

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127780615, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 26.11.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 26.11.2025: 21 018 146

Andel av saldo: 162 968

Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2044)

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Eva Karlsen
Adresse:	HØYDEN 4 D
Postnr/-sted:	9603 HAMMERFEST
Telefon:	Mob.: 97678242
E-post:	baksalen@mittbonord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 26.11.2025

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	169 741	Andre inntekter:	844
Annen formue:	23 095	Utgifter:	9 511		

Boligopplysninger:

Baksalen Borettslag
HØYDEN 8 F
9603 HAMMERFEST

Vår ref.: 2019/24
Type: Tilknyttet borettslag
Eiere: Kristine Giæver Mathisen

Organisasjonsnr: 952 820 648

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	22 000
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1974
Gårds/bruksnr: 24/511, 24/512, 24/513, 24/514
Bygningstype: Rekkehus
Feste/eiet tomt: Eiet/Festet
Årlig festeavgift: 26 692,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000589269

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.08.1974	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	58		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i boretts				
	2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøps				
	2 - Medlem i BONORD				

Fasiliteter:

Tillatt.

Borettslaget har vedlikeholdsplan Plussplan

Høyden 2-24 G.nr.24 Br.nr. 511 partall Høyden 7-13 G.nr.24 Br.nr. 512 oddetall Høyden 30-34 G.nr.24 Br.nr. 513 partall Øvrevegen 39 G.nr.24 Br.nr. 514 Totalt areal 29334m2

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Lov om borettslag – Informasjon om håndtering ved forkjøpsrett

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

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i frittstående borettslag

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

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

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i borettslag/ boligaksjelag tilsluttet Bonord

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

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

Frist vedr. utlysning av forkjøpsretten

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

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

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

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

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

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

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

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

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

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

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

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

Greit å vite:

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

30.01.2023

Boligbyggelaget Nord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Avregning felleskostnader ved eierskifte

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

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

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

Gebyr for eierskifte fra 01.01.2022

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39:

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

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

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

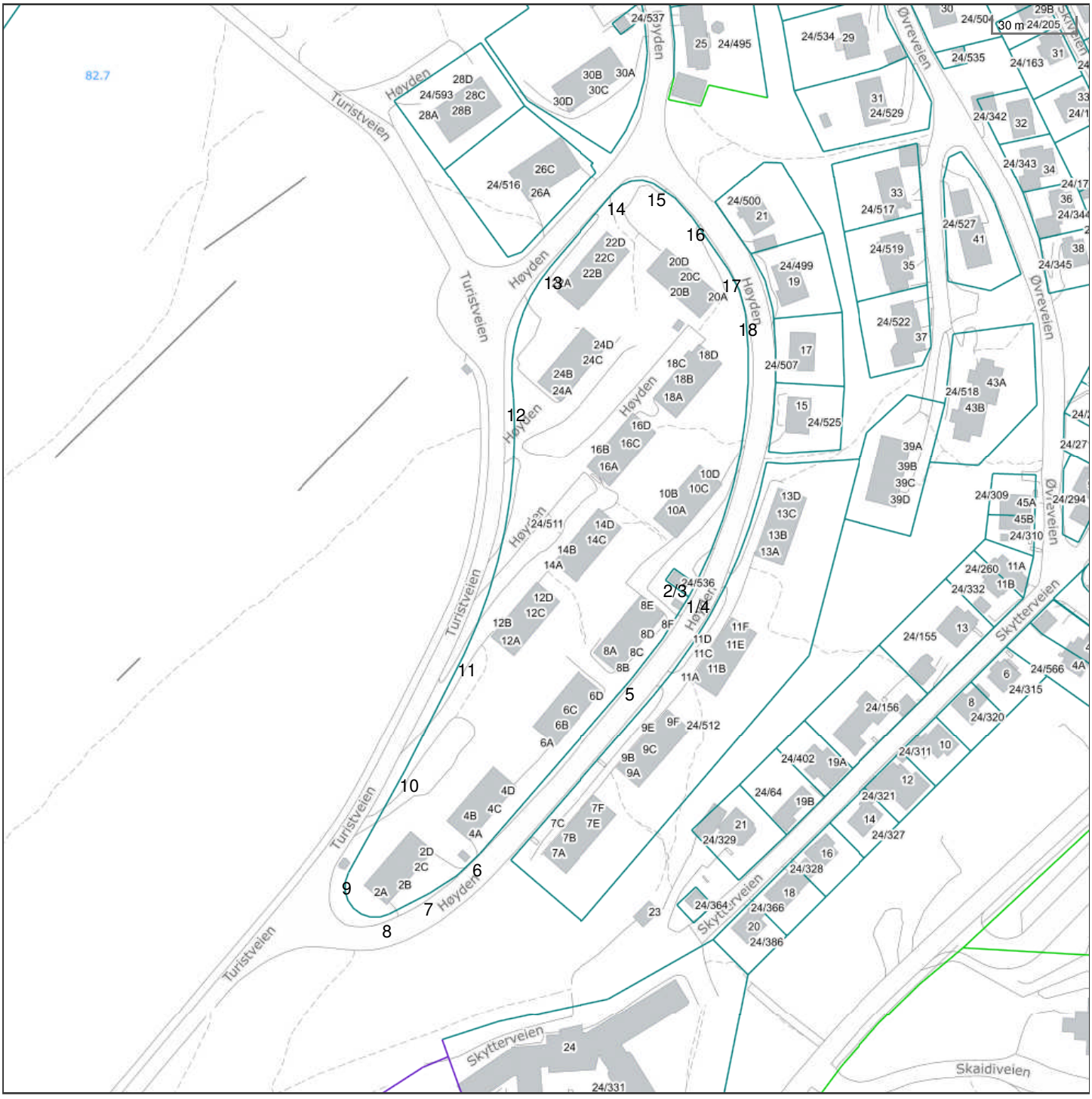
Se hele prislisten her: Prisliste eierskifte - Bonord

22.02.22

Boligbyggelaget NORD

Utskriftsdato: 26.11.2025

Eiendomskart for eiendom 5603 - 24/511//



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	17 062,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7842658,86	**Øst**	377967,49	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7842643,03	378021,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	101,51	172,92
2	7842649,07	378013,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,70	
3	7842644,97	378010,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,26	
4	7842638,49	378018,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,39	170,11
5	7842610,11	377996,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	36,13	172,82
6	7842549,37	377937,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	84,58	
7	7842536,13	377918,31	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,22	60,60
8	7842529,35	377903,14	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,62	
9	7842545,22	377889,33	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	28,03	10,99
10	7842581,54	377912,06	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	42,85	
11	7842622,29	377935,57	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	47,05	
12	7842714,03	377958,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	95,55	189,92
13	7842761	377974,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	51,17	59,94
14	7842786,57	377998,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,34	
15	7842789,03	378013,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	16,20	12,17
16	7842775,83	378027,15	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,08	36,85
17	7842756,42	378039,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	22,83	
18	7842740,3	378044,54	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,14	36,76

Hammerfest kommune

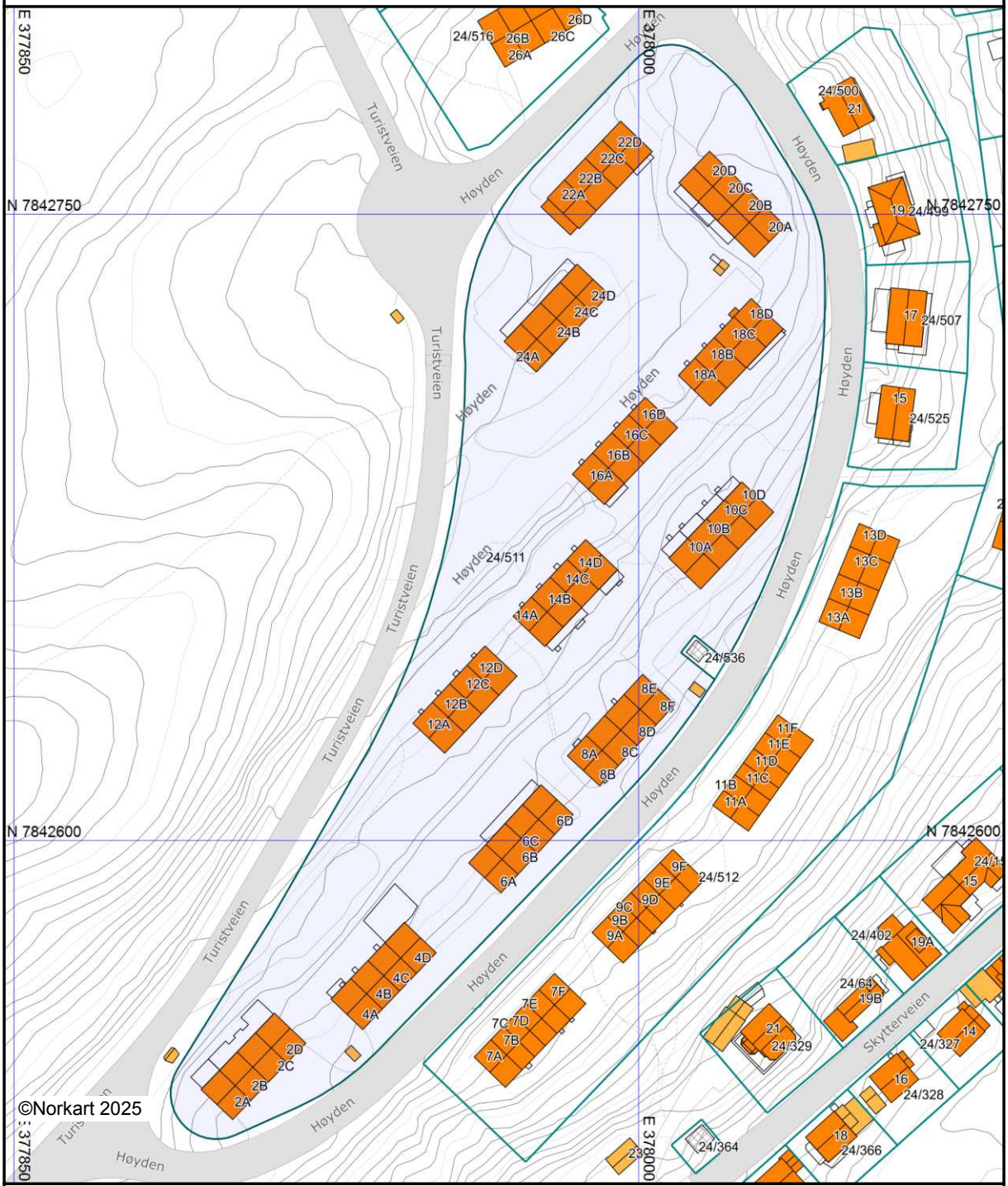
Grunnkart

Eiendom: 24/511
Adresse: Høyden 8F
Dato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-35

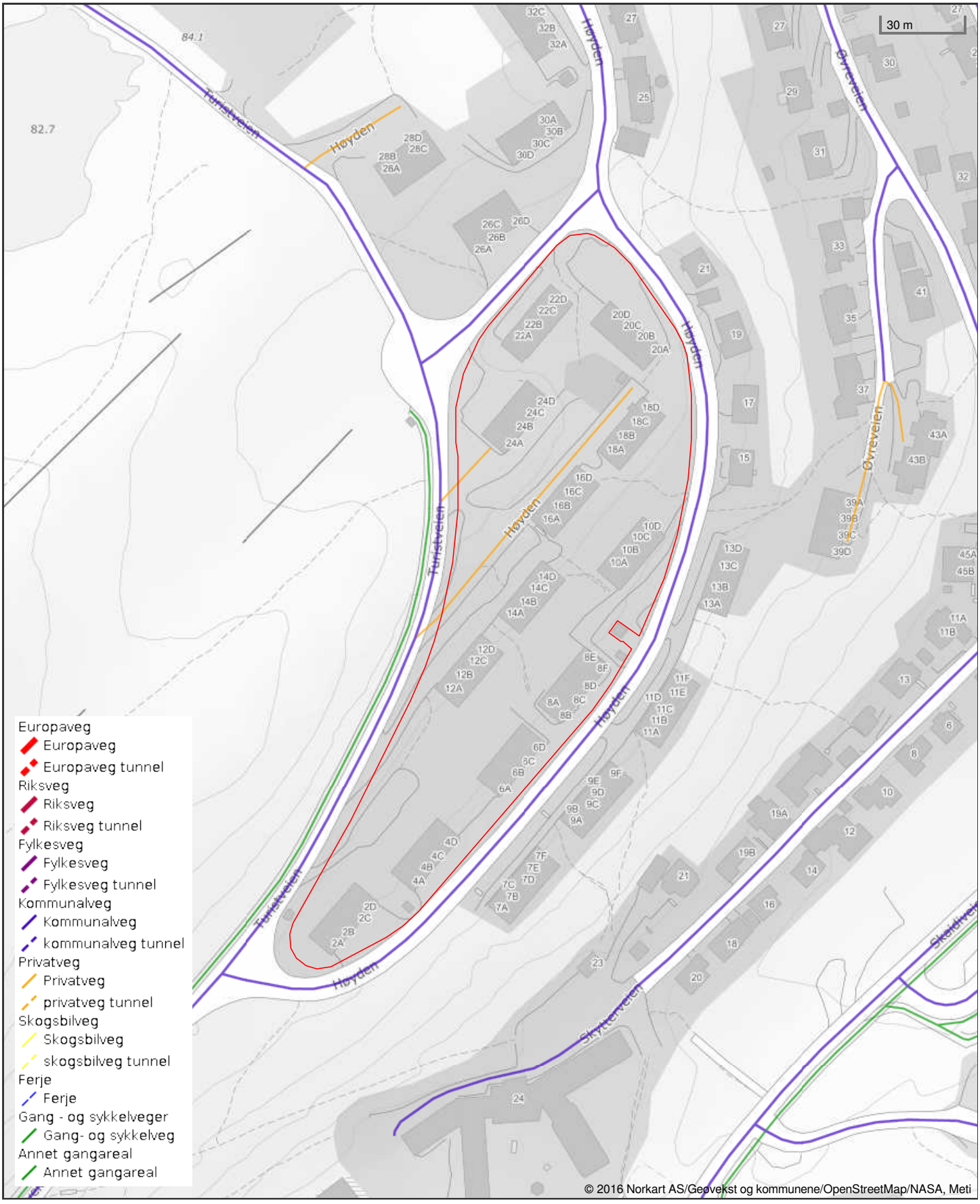
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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



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

Utskriftsdato: 26.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 24/511//



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.

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høyden 8F	H0201	24/511	46,6	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MATHISEN KRISTINE GIÆVER	Eiendomsrett 1/1	Høyden 8F 9603 HAMMERFEST	Bosatt

Vegadresse: Høyden 8 F

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
48	192435668		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

48: Bygning 192435668: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	93,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	93,2
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	100
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	100
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	50
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.12.2000

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	46,6	0	46,6	50	0	50
H01	1	46,6	0	46,6	50	0	50

Borettslag

Navn	BAKSALEN BORETTSLAG	Org.nr	952820648
Adresse	Postboks 6156 Stakkevollan, 9291 TROMSØ	Ant. andeler	50

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	24/511	17062.9	
Grunneiendom	24/512	6382.6	
Grunneiendom	24/513	4753.8	
Grunneiendom	24/514	1146.8	

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	511	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høyden 8F, 9603 HAMMERFEST								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 063 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001
Navn	Salen boligfelt
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/559/Bestemmelser%20Salen%20boligfelt.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** o_SVT3

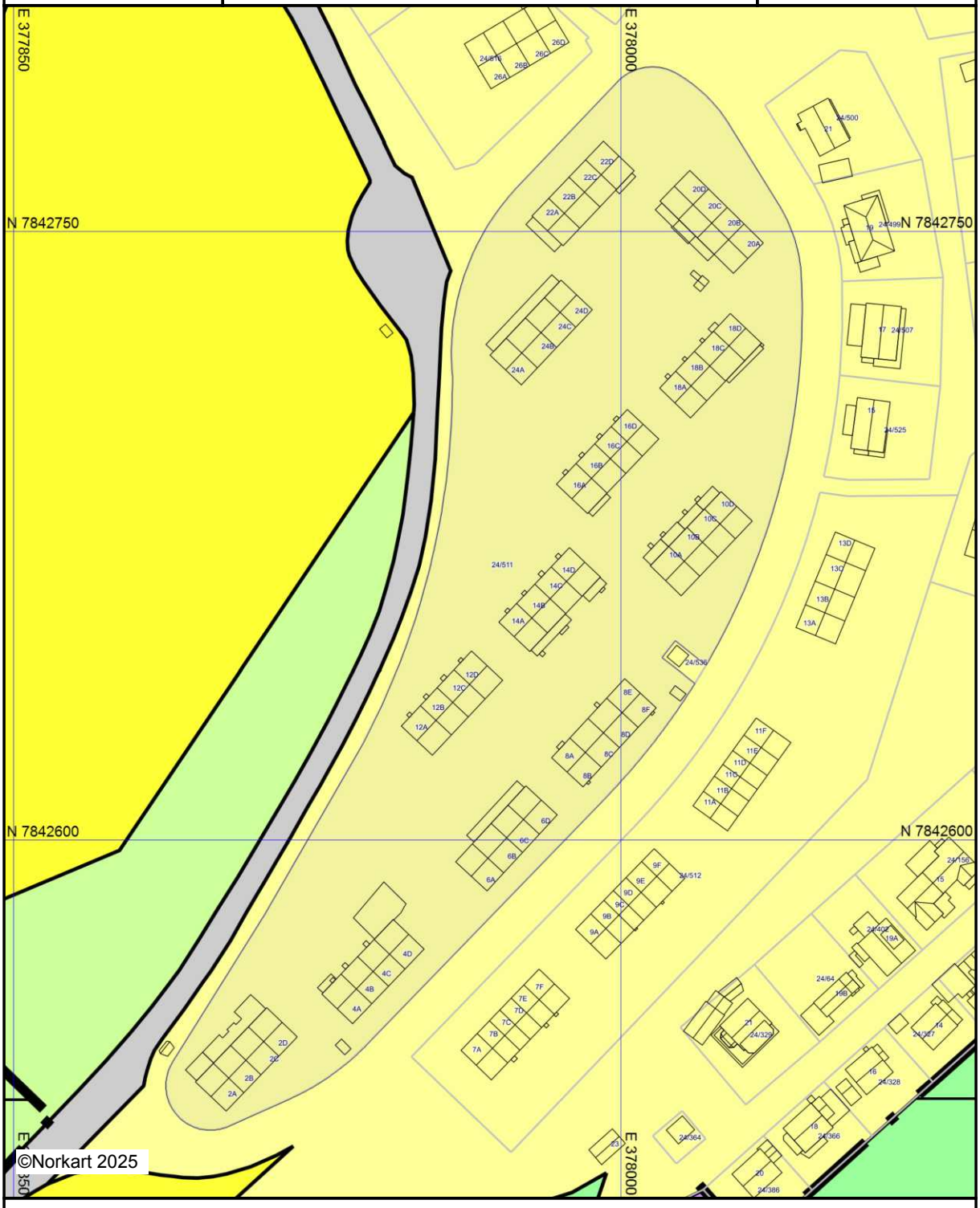
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/511
Adresse: Høyden 8F
Utskriftsdato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1500

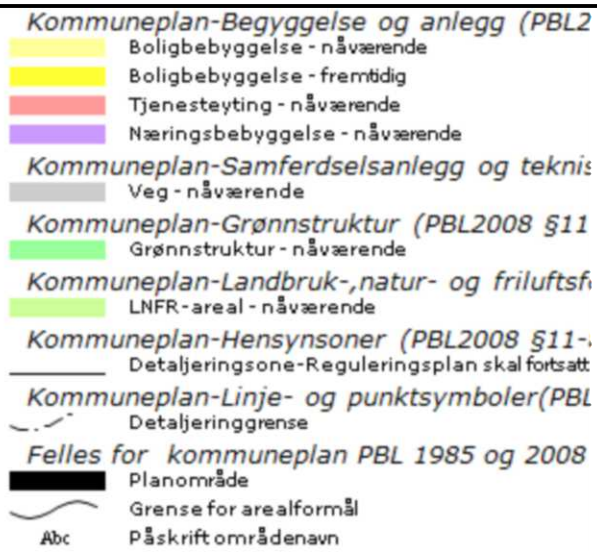
N

UTM-35



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

Tegnforklaring



HAMMERFEST KOMMUNE

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.1.1 Unntak fra plankrav for mindre tiltak Plankravet i pkt 1.1 kan fravikes for mindre bygge- og anleggstiltak dersom de oppfyller samtlige av følgende kriterier: a) **Formål**: er i tråd med formålet i kommunedel-planen b) **Omfang**: ikke overstiger følgende grenseverdier ▪ Tre nye boenheter eller 400 m^2 nytt BRA til bolig ▪ BYA 35% for eneboliger BYA 40% for rekkehus/tomannsbol. ▪ Øvrige utbyggingsområder: Ikke overstiger 500 m^2 nytt BRA c) **Barn/unge:** ikke kommer i konflikt med barns interesser, herunder krav til lekeplasser og snarveier, jf pkt 2.2.2 d) **Snødeponi:** ikke kommer i konflikt med viktige snødeponier, og sikrer behovet for nye, jf pkt 2.2.12. e) **Teknisk infrastruktur:** er sikret tilfredsstillende teknisk infrastruktur (adkomst, vann og avløp, kraftforsyning mm). Jf også krav til utforming av fortau i 4.1.2. f) **Parkering:** har tilstrekkelig parkering, jf krav i 3.2. g) **Estetikk:** har god estetisk uforming og forholder seg til sine omgivelser på en god måte, jf 2.2.3 og 3.3. h) **Kulturminner:** ikke berører automatisk fredede kulturminner, jf retningslinje til 2.2.7. i) **Lokalklima:** lokalklima er tilfredsstillende, jf 2.2.8. (Egen klimautredning er normalt ikke nødvendig for de mindre tiltakene som her unntas plankrav). j) **ROS:** er tilstrekkelig sikret mot fare og støy, og heller ikke bidrar til fare og støy for sine omgivelser, jf bestemmelser og retningslinjer til 2.2.10. Følgende er bla aktuelt å vurdere ▪ Skred ▪ Erosjon (herunder langs vassdrag) ▪ Støy ▪ Høyderestriksjoner ▪ Havnivåstigning ▪ Tiltak i sjø ▪ Strålefare k) **Uteoppholdsareal:** det kan dokumenteres at uteoppholdsarealer for alle aldersgrupper er sikret, jf 3.10.2 h).	***Unntak fra plankrav for mindre tiltak*** *<u>Unntaksbestemmelsens hensikt</u>* *Unntaksbestemmelsenes hensikt er å fremme og forenkle fortetting i nåværende byggeområder der det ikke foreligger reguleringsplan.* *<u>Praktisering av bestemmelsen</u>* *Bestemmelsene åpner for at det kan tillates fortetting uten plan på visse vilkår. Plan- og bygningsmyndigheten vil i det enkelte tilfelle vurdere om vilkårene er oppfylt, samt avgjøre hvorvidt det finnes andre forhold ved den konkrete saken som gjør at reguleringsplan likevel er nødvendig.* *Tillatelse til tiltak gis gjennom ordinær byggesaksbehandling. Situasjonsplan i egnet målestokk vedlegges, fortrinnsvis i M 1:100.* *Uttalelse fra relevnte myndigheter skal innhentes, herunder bla* *a) Barn og unges repr* *b) Teknisk drift* *c) Berørt vegmyndighet* *d) Kulturminnemyndighetene, jf 2.2.7* *e) Evt andre* *<u>ROS</u>* *Det forutsettes ikke i utgangspunktet utarbeidet ROS-analyse for mindre tiltak som faller inn under 3.1.1, men man bør likevel se hen til kommunens sjekkliste for ROS for å sikre at det i aktuell sak tas nødvendige hensyn til relevante fareforhold. Forøvrig vises det til krav i TEK 10, § 7-2 og 7-3om dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet.* *<u>Nærbutikk</u>* *Det kan på visse vilkår etableres nærbutikk uten krav om plan, jf pkt 3.3.8.*

3.2 Parkeringskrav

3.2.1 Definisjoner

Definisjoner

BRA

NS 3940:2012 og TEK sin definisjon av BRA legges til grunn ved praktisering av disse bestemmelser.

Hammerfest sentrum

Sentrum omfatter i disse bestemmelsene alle arealer som ligger innenfor plangrensen til PLANID 20030006 Sentrumsplanen. Området framkommer med brun farge (sentrumsformål) på plankartet.

3.2.2 Krav til parkering

a) Antall plasser:

I tabellen under angis krav til parkering for ulike virksomheter. For bygg og anlegg med uklare eller flytende grenser mellom formål med ulikt parkeringskrav, skal det strengeste kravet legges til grunn for hele området

Virksomhet	Enhet	Bil	Sykkel
Barnehage	Plasser Årsverk	0,10 0,80	- 0,3
Boliger <50m²BRA	Boenheter	1	1
Boliger >50m²BRA	Boenheter	2	2
Boliger innenfor Sentrumsplanen	Boenheter	1	1
Omsorgsboliger Jf retningslinjer vedr Sentrum	Boenheter Årsverk	1HC 0,8	- 0,2
Forretninger	100m² BRA	2	0,6
Hoteller	Rom Årsverk	0,20 0,20	- 0,2
Idrettsanlegg	Tilskuere Årsverk	0,30 0,25	0,2 0,2
Kino, teater ol	Sitteplasser Årsverk	0,30 0,25	0,2 0,2
Kirke, forsaml.lokale	Sitteplasser	0,20	0,2
Kontor	100m² BRA	2	0,7
Produksjon, lager, verksted, service ol	100m² BRA	1	0,2
Restaurant	Sitteplasser Årsverk	0,25 0,25	0,2 0,2
Skoler	Årsverk Elever>18år Elever<18år	0,80 0,15	0,2 0,2 0,8
Småbåthavner	Båtplasser	0,25	0,1
Sykehus, sykehjem og andre h/o-instit.	Senger Årsverk	 0,80	 0,2

b) HC-parkering

Andelen HC-plasser skal utgjøre minimum 5% av antall p-plasser som kreves.

c) Sykkelparkering

- Parkering for sykkel skal ligge nært inngangspartier, parkeringsanlegg eller uteoppholdsareal
- Oppstillingsplassen skal ha tydelig skilting/merking, og være tilfreds-stillende belyst, vedlikeholdt og brøytet.
- Det skal være mulighet for å låse sykkelen til fast innretning.
- Minst 50% av plassene skal ha overbygg, hvis kravet gir en utbygging av minst 20 p-plasser.

Krav til parkering

Tidligere parkeringsvedtekter

Plan- og bygningsloven av 2008 krever at lokale forskrifter om vedtekt skal utgå og innarbeides i bestemmelsene til kommuneplanen. Bestemmelse 3.1.3 erstatter tidligere parkeringsvedtekter for Hammerfest og Rypefjord. Utenfor kommunedel-planens avgrensning gjelder imidlertid vedtektene fram til kommuneplanens arealdel blir revidert og vedtektene også implementert i denne.

Universell utforming og HC-parkering

Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC-plasser) bør minimum ha 6m lengde og 4,5m bredde.

Krav i TEK og NS 11001 om universell utforming forutsettes forøvrig lagt til grunn.

Omsorgsboliger i sentrum

Krav til antall p-plasser for omsorgsboliger innenfor sentrumsplanen kan fravikes dersom behovet vurderes tilfredsstillende løst på felles/offentlig parkeringsplass.

Sykkelparkering

Jf også Vegdirektoratet v/Utbyggingsavdelingens rapport 2007/08 "Sykkelparkering".

Parkering i grønnstrukturen (GP)

Parkering i tilknytning til turløypestart er vist på plankartet med betegnelsen GP1-GP12, og er kommentert nærmere i bestemmelsenes kapittel 5.

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

3.3 Boligbebyggelse (B)

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

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

3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

Bestemmelser	*Retningslinjer*
3.4.1 Definisjoner	***Sentrumsformål*** *Som sentrumsformål regnes i denne planen boliger, forretninger og kjøpesentre[1], kontorer og ulike former for offentlig og privat tjenesteyting. Samferdselsanlegg, uteoppholdsarealer og grønnstruktur som er nødvendig i sentrumsområder inngår også.*
3.4.2 Sentrumsstruktur By- og sentrumsutviklingen skal bygge opp under følgende sentrumsstruktur, jf kartutsnittet til høyre: **Ett hovedsenter** Hammerfest sentrum skal være hovedsenter, jf utstrekning i gjeldende reguleringsplan. **Fire lokalsentre** Det defineres fire lokalsentre som omfatter følgende KF-områder (KF=Kombinerte formål). **Lokalsenter** / **Områder som inngår** **Fuglenesdalen** – KF6, KF7, KF8 **Fuglenes** – KF11 **Storsvingen** – KF15, KF16 **Rypefjord** – KF18, KF19, KF20, KF21, KF22 Fire lokalsentre skal bidra til å avlaste hovedsentrum i fht service og varegrupper som med fordel kan ligge utenfor bykjernen, herunder plasskrevende varer. Lokalsentrene skal supplere og ikke konkurrere med hovedsentrum.	***Sentrumsstruktur***  Lokalsenter Hovedsenter ***Sentrumsstukturens formål*** *Formålet med denne strukturen er å* ▪ *styrke og utvikle Hammerfest sentrum som* ○ *handels- og serviceknutepunkt* ○ *kommunikasjonsnav* ○ *møteplass* ○ *arena for kulturaktiviteter og* ○ *bosted* ▪ *legge til rette for, og samlokalisere, salg av plasskrevende varer* ▪ *legge til rette for at befolkningen har tilgang til dagligvarer i sitt nærmiljø* ▪ *gjøre det enklere å betjene viktige målpunkt med kollektivtransport* ▪ *kunne gå/sykle mellom daglige gjøremål*

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

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

3.5 Forretninger (F)

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

3.9 Idrettsanlegg (ID)

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

3.10 Uteoppholdsarealer (U)

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

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

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

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

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST)

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

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G)

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

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

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Retningslinjer</th></tr>
<tr><td>

5.1.4 Parkering ved løypestart/ utfartsområder

a) I områder merket med GP1-GP12 , samt for GP13 (se 5.1.4 c)er det tillatt å etablere offentlig parkeringsplass i tilknytning løypestart/utfartsområder. Tillatelse til dette gis av kommunen gjennom ordinær byggesaksbehandling, etter høring hos berørte parter og myndigheter.

b) Parkeringsplassene skal dimensjoneres for følgende antall biloppstillingsplasser:

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

c) GP13. Det tillates også etablert en parkeringsplass for turgåere i grønnstruk-turområdet rundt Mellomvannet (ikke avmerket på plankartet). Konkret lokali-sering må avklares nærmere, jf 5.1.4 a).

</td><td>

Parkering ved løypestart/utfartsområder

Ved større anlegg, evt ved interessekonflikter, kan kommunen vurdere at reguleringsplan må utarbeides.

</td></tr>
<tr><td>

5.1.5 Varsling og samråd med reindrifta

Ved tilretteleggingstiltak i grønnstruktur-områdene skal berørt reinbeitedistrikt v/distriktsleder varsles. Dette gjelder eksempelvis anlegg av løypetraseer, bålplasser mm, samt evt større arrangementer i beiteperioden mm.

</td><td></td></tr>
</table>

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

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

6. LNFR – OMRÅDER

6.1 Generelt

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

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

Boligområder, forts.

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

Tjenesteyting, forts.

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
T22	**Storsvingen**	Tjenesteyting, bla sykehus	D	a) Området tillates brukt til offentlig tjenesteyting, herunder blant annet sykehus. Andre offentlige formål kan også være aktuelt å lokalisere her. b) På reguleringsplannivå skal det i samarbeid med reindriftsnæringen forsøkes innarbeidet passasje for rein ut mot Rypklubben. Slik passasje må samordnes mellom utbyggingsområdene B15, B16 og T22.
T23	**Rypklubbkrysset**	Tjenesteyting (forsamlingslok)	-	*a) Nåværende.*
T24	**Strandveien 2-4**	Barnehage	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T25	**Rypefjord sykehjem**	Sykehjem	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T26	**Fjordtun skole**	Skole, barnehage, grende-hus, helsestasjon mm	-	*a) Nåværende.*
T27	**Isveien bofellesskap**	Omsorgsbolig	-	*a) Nåværende.*
T28	**Breidablikk barnehage**	Barnehage	-	a) *Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T29	**Meridiangata**	Omsorgsbolig	-	a) Arealer som ikke diponeres til omsorgsbolig skal benyttes til grøntområde/uteoppholdsarealer, jf kommunestyrets vedtak i sak PS 45/14 (Vedtak av kommunedelplanen)

Fritids- og turistformål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
FT1	**Salen (Turistua)**	Bevertning, hotell, campingformål, attraksjon.	-	a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk. b) *Nåværende hotell/restaurant.*
FT2	**Salen**	Bevertning, campingformål, attraksjon.	D	a) Det skal sikres god forbindelse for allmennheten innover på Salen. b) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk.
FT3	**Salen (Mikkelgammen)**	Bevertning, campingformål, attraksjon.	-	a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk. *b) Nåværende.*

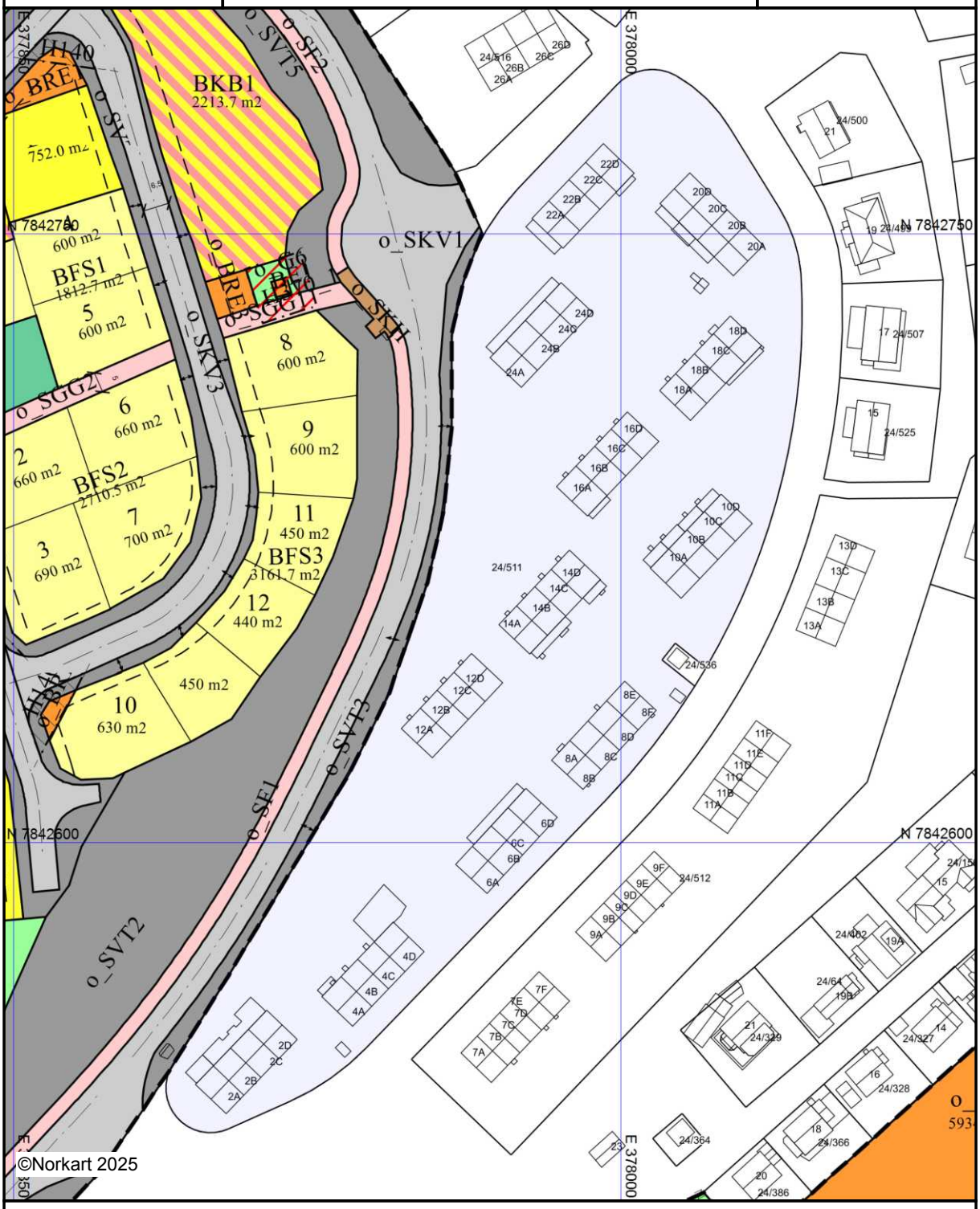
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/511
Adresse: Høyden 8F
Utskriftsdato: 26.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



Høyden 8F

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 292 elever, 24 klasser	5 min 0.3 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	20 min 1.5 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	8 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Salheimveien Linje 31	5 min 0.3 km
Hammerfest lufthavn	9 min
Alta lufthavn	1 t 56 min

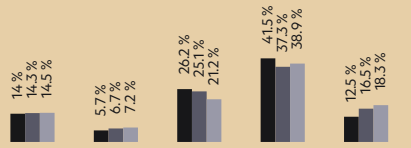
BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 0.4 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest	8 min
Coop Extra Bryggen	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vegen østre/Rairo/Bybo	1 279	675
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

idrettsall Nye Baksalen skole	6 min
Baksalen skole	6 min
Gym1 Hammerfest	22 min
Feel24 Hammerfest (2024)	24 min

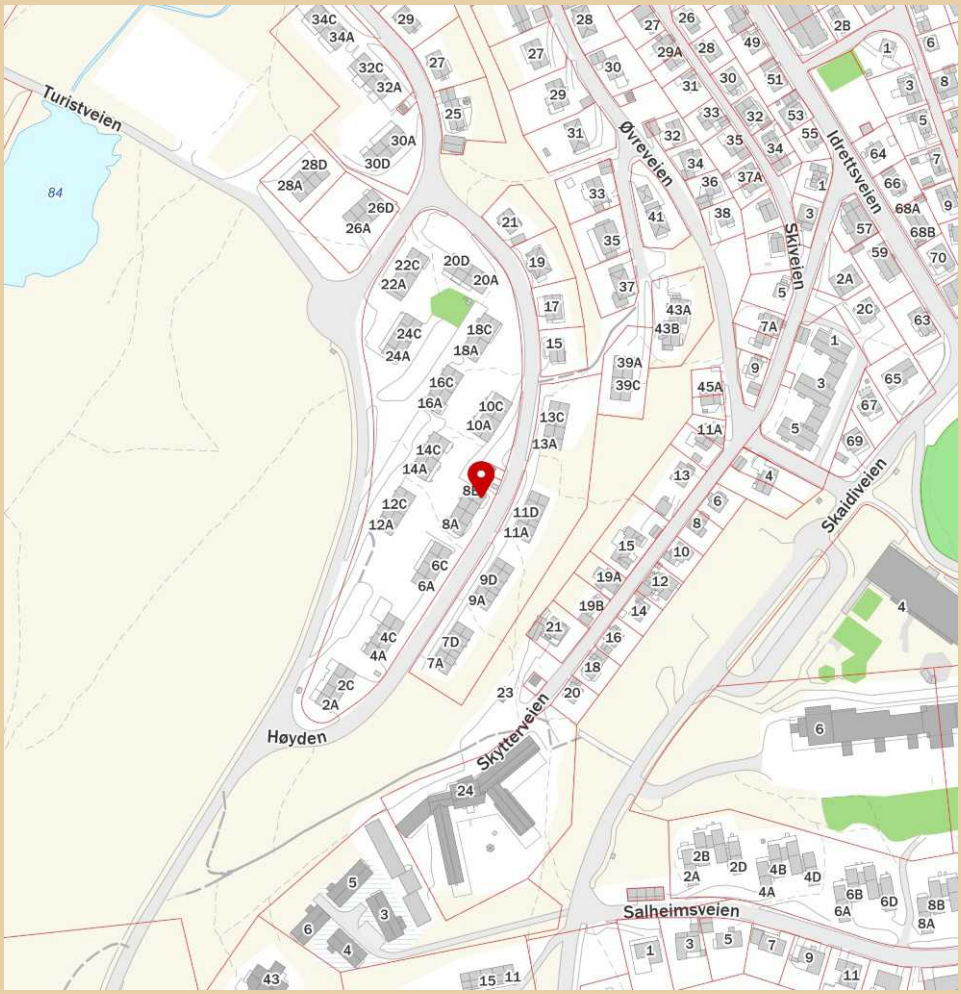
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høyden 8F, 9603 Hammerfest
Gnr. 24, Bnr. 511, andelsnr. 24 i BAKSALEN BORETTSLAG, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124251081

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.
