



PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

STORGATA 49 - 302

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Ferdigattest

Festekontrakt

Seksjonering

Vedtekter

Ordensregler

Årsmelding for 2024

Protokoll fra årsmøte 2025

Opplysninger fra forretningsfører

Matrikkelrapport

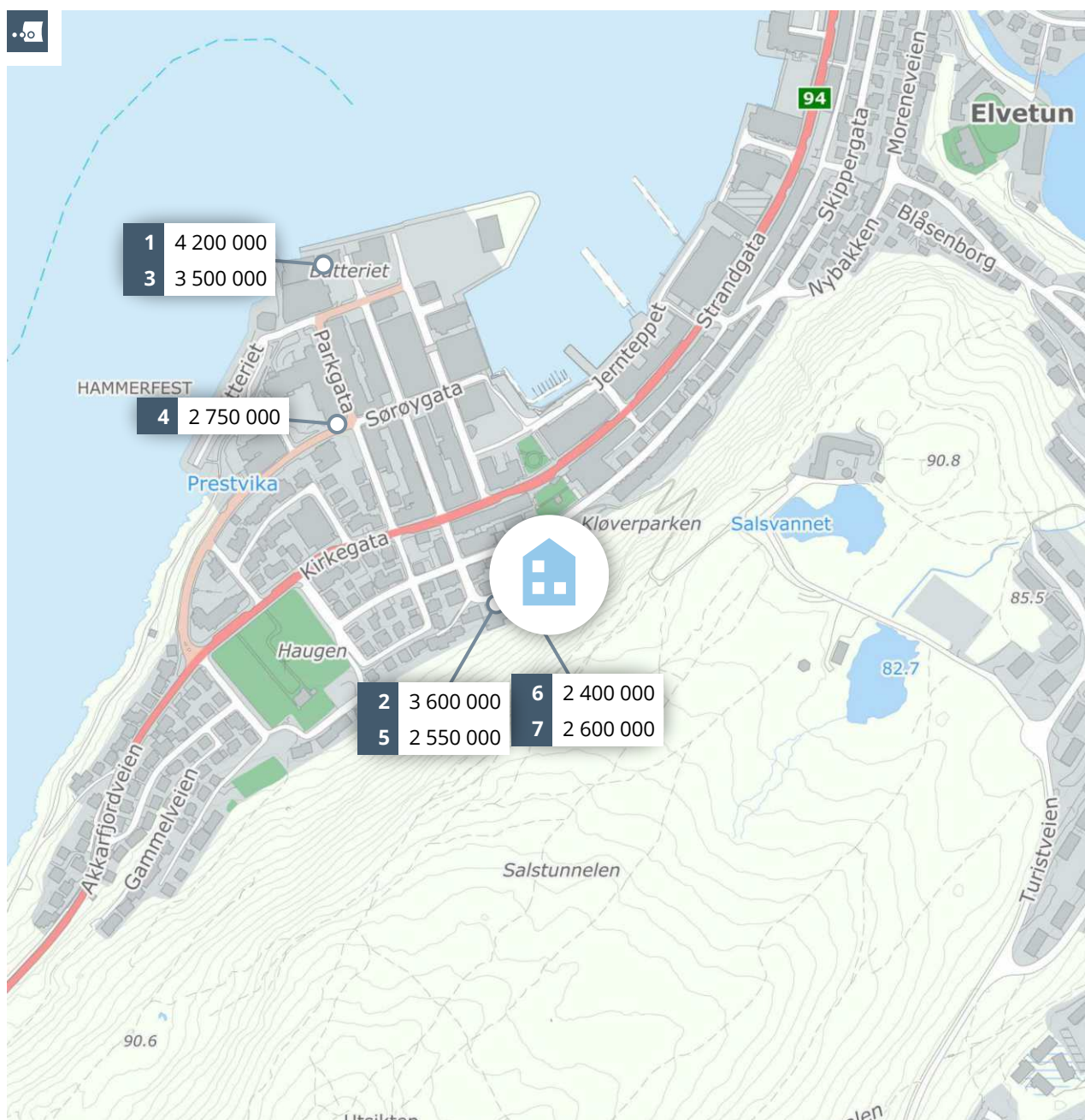
Eiendomskart

Planopplysninger

Energikarakter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglernes verdivurdering **STORGATA 49**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 02.02.2026

Meglernes verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglernes beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglernes 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: Inge Bock.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

**Storgata 49, 9600
HAMMERFEST**

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 2005

GNR 25 BNR 324 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 5603

HAMMERFEST GRUNNKRETS MIDTBYEN

Verdivurderd til

2 700 000

0	2 700 000	50 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggear						2005

Fellesutgifter	2 310
Formue	33 451
Soverom	1
Etasje	3

 Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ	TOTAL PRIS	M² PRIS
1	Hamnegata 7 60 m² 2007 5. etg 2 sov				03.10.2025	4 350 000	4 200 000	0	4 200 000	70 000
2	Storgata 45 74 m² 2005 1. etg 2 sov				28.08.2025	3 650 000	3 600 000	0	3 600 000	48 649
3	Hamnegata 7 69 m² 2007 4. etg 2 sov				11.09.2025	3 590 000	3 500 000	0	3 500 000	50 725
4	Sørøygata 13 42 m² 2015 4. etg 1 sov				27.08.2025	2 400 000	2 750 000	0	2 750 000	65 476
5	Storgata 45 55 m² 2005 3. etg 1 sov				02.04.2024	2 700 000	2 550 000	0	2 550 000	46 364
6	Storgata 47 54 m² 2004 4. etg 1 sov				27.04.2023	2 700 000	2 400 000	0	2 400 000	44 444
7	Storgata 47 55 m² 2003 3. etg 1 sov				21.10.2021	2 700 000	2 600 000	0	2 600 000	47 273

2- roms selveier med garasje plass. Heis, balkong og meget flott utsikt. Normal standard og vedlikehold.

Antatt prisintervall fra kr. 2 600 000 til kr. 2 800 000

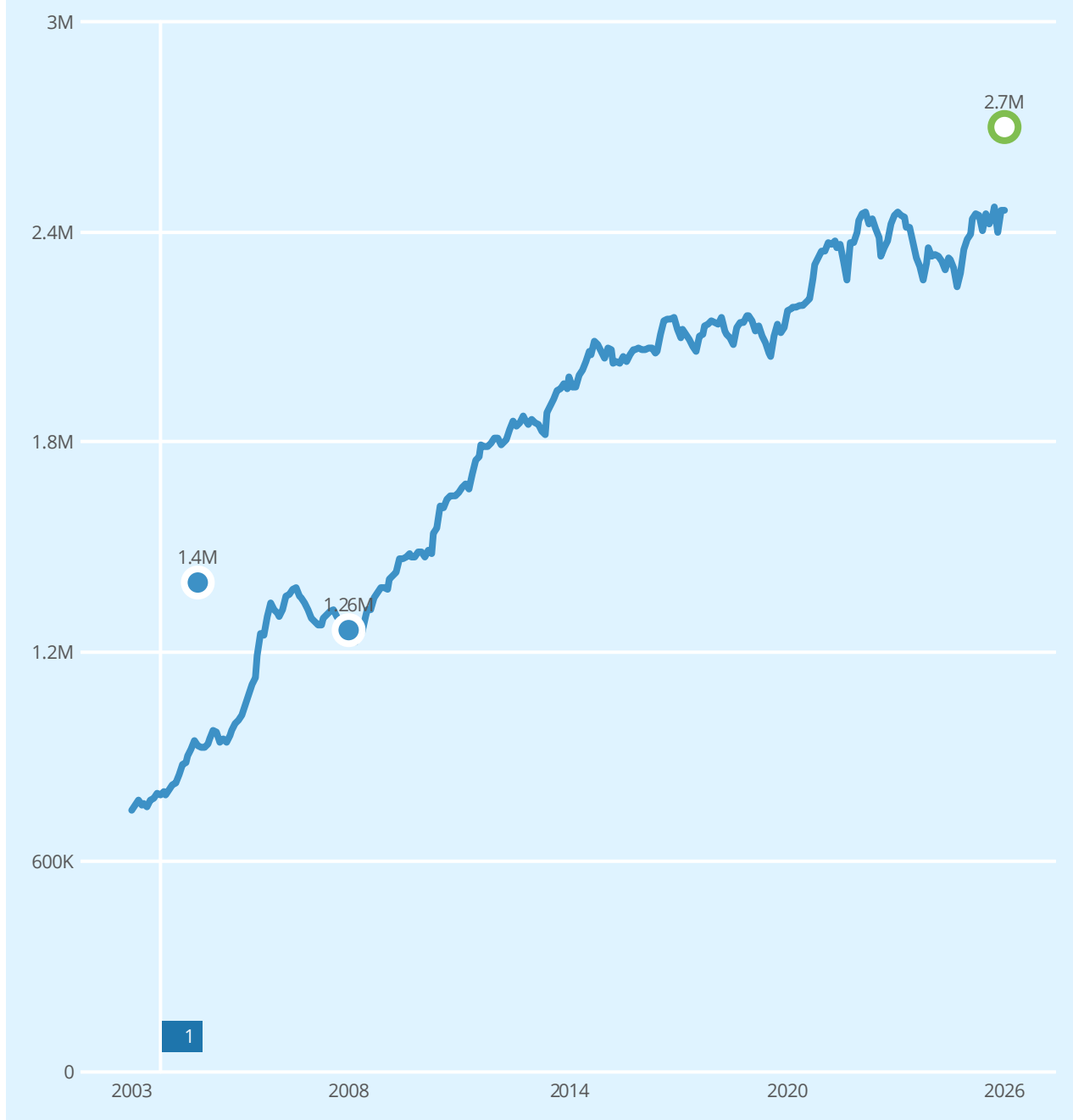
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

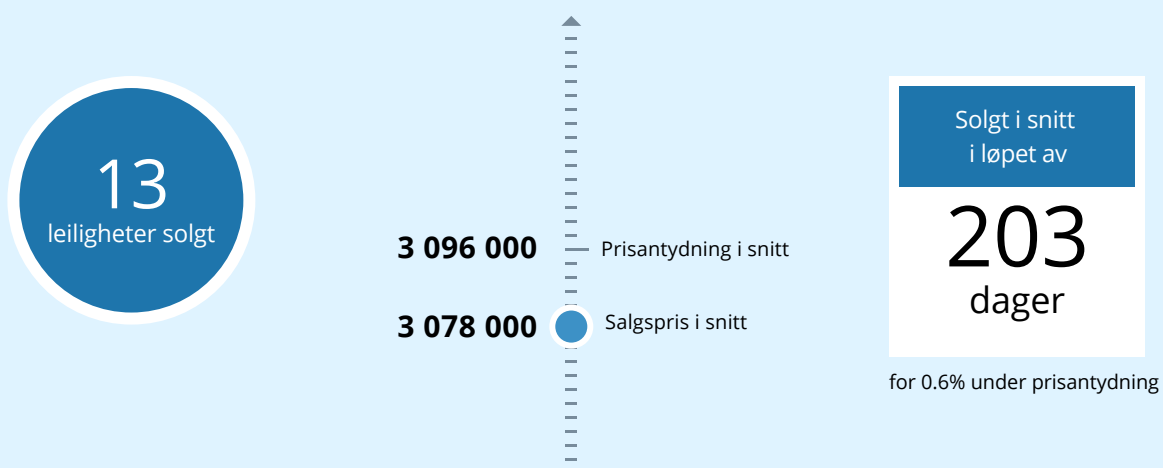
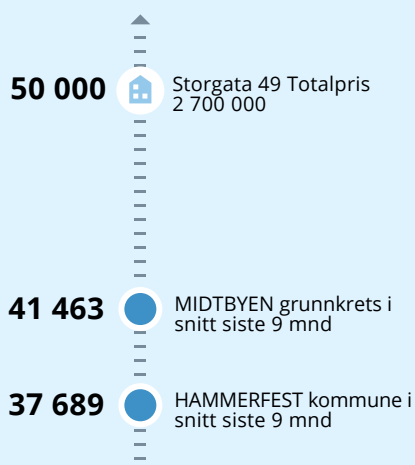
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
26.05.2008	23.10.2008	06.01.2009	1 350 000	1 260 000	-	1 260 000
22.10.2004		22.10.2004	-	1 400 000	-	1 400 000



Leiligheter til salgs i MIDTBYEN grunnkrets nå



Leiligheter solgt i MIDTBYEN grunnkrets siste 9 mnd

Analyse m²-priser

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Hammerfest	
Oppdragsnr.	
124251083	
Selger 1 navn	
Bjørn Arnulf Lyder	
Gateadresse	
Storgata 49 - 302	
Poststed	Postnr
HAMMERFEST	9600
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Bjørn Arnulf lyder	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet alle pakninger under vask i 2024

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet 2 lysarmatur.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Arnulf Lyder	eb413cd4f67b08afd11a1f1 5e93efd5b3329eadb	02.02.2026 10:55:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 124251083

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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Storgata 49 - 302 , 9600 HAMMERFEST
 HAMMERFEST kommune
 gnr. 25, bnr. 324, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 12.12.2025

Rapportdato: 30.12.2025

Oppdragsnr.: 21852-1379

Referansenummer: XQ1143

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



NITO



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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Boligen er oppført etter vanlig byggeskikk og standard for byggeåret, og fremstår som godt vedlikeholdt. Normal slitasje og bruk er en naturlig tilstand og beskrives ikke nærmere. Det ble ikke avdekket behov for strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det bemerkes at over halvparten av forventet levetid for fuktsikring på badet og enkelte andre bygningsdeler er passert, og at fremtidige kostnader må påregnes. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, enkel boddør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong på ca 7 m2 oppført i betongkonstruksjon samt rekkverk i aluminium med glass.
Felles del

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og Strie.
Tak/himlinger: Malt betong
Etasjeskiller er av betongdekke som er foret opp med tilfarere og parkett
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig dører med slette dørblad i fabrikk malt utførsel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon fremlagt
Veggene har fliser.
Ståltak
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, micro og stekeovn.
Frittstående kjøøl/fryseskap samt oppvaskemaskin
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast samt støpte jernrør
Boligen har mekanisk ventilasjon vi kjøkkenhette til kjøkken og bad
Øvrige rom har naturlig naturlig ventilasjon

Det er sentralanlegg for varmt vann.
Leiligheten er oppvarmet via felles fyringsanlegg med vannbåren varme til radiatorer
Sikringsskap med automatsikringer montert i gang.
Åpne og skjulte føringer
Brannvarslere og slukk middel registret under befarings

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

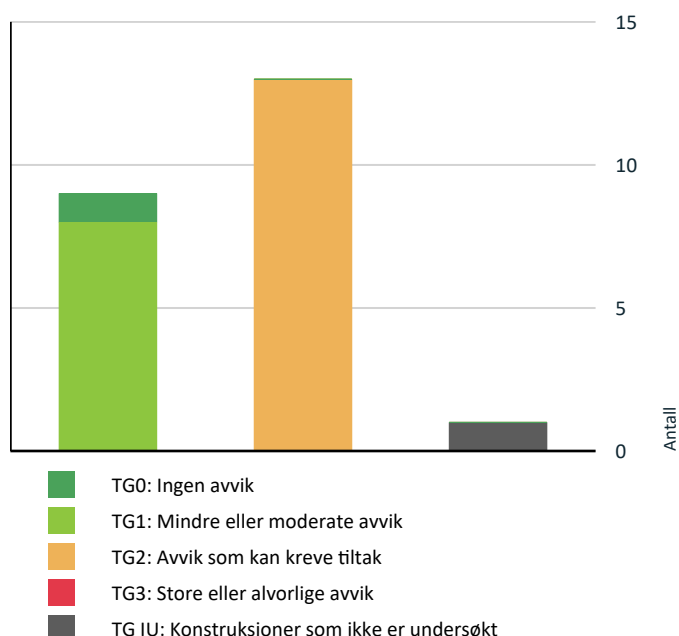
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mindre overflate avvik i entredør.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mindre avvik i parkett gulv

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Nærmere undersøkelse av vannskap må utføres. Fordelerskapet er ikke undersøkt da nøkkelen ikke passet og låsen gikk rundt. Tilstandsgrad er satt ut fra alder. Nærmere undersøkelser kreves.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilasjonsaggregatet er oppbrukt.

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

! Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Uoriginal front under ovnen.

Manglende kantlist; kanten er malt.

Døren til oppvaskmaskinen tar i sokkelen.

! Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Viften fungerer, men er fra byggeåret. Den har svak effekt og avgir en del støy.

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluket er tildekket med list i dusjsonen. Ved eventuell lekkasje vil vann renne ut i gangen før det når sluket.

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er avvik:

Mindre overflate avvik på innredning

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2004

Kommentar
Byggeår i henhold til
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, enkel boddør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre overflate avvik i entredør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utbedring av overflateavvik på entrédøren for å opprettholde dørens funksjon og levetid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje og redusert beskyttelse mot lyd, brann og inntrenging.



Mindre overflate avvik i entredør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 7 m2 oppført i betongkonstruksjon samt rekkverk i aluminium med glass.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Felles del

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette vedlikeholdsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets tilstand.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og Strie.

Tak/himlinger: Malt betong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre avvik i parkett gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av mindre avvik i parkettgulvet for å opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom avvikene ikke utbedres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på gulvet.



Mindre avvik i parkett gulv

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke som er foret opp med tilfarere og parkett

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.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører med slette dørblad i fabrikkmålt utførsel.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon fremlagt

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Ståltak

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres eller skiftes ut for å hindre fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være fuktskader i veggkonstruksjonen, som over tid kan føre til større bygningsmessige skader.



Mindre riss i fuger i våtsonen

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 24. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 24.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluket er tildekket med list i dusjsonen.

Ved eventuell lekkasje vil vann renne ut i gangen før det når sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Sluket bør frilegges slik at vann fra hele våtrommet kan renne uhindret til sluk.

Dersom dette ikke utbedres, er det risiko for at vann ved lekkasje vil renne ut i tilstøtende rom og forårsake fuktskader.

Tilstandsrapport



Sluk er tildekt via list i dusjsone.
Ved evt lekkasje vil vann renne it i gang før det når sluk.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å skifte ut membranløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Plastsluk med manglende dokumentert membran

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er avvik:

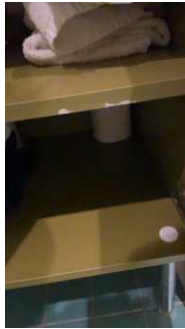
Mindre overflate avvik på innredning

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Tiltak:

Det bør utbedres mindre overflateavvik på innredningen for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere slitasje eller skader.

Tilstandsrapport



Mindre overflate avvik på innredning

3 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong/stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp, micro og stekeovn. Frittstående kjøøl/fryseskap samt oppvaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uoriginal front under ovnen.

Manglende kantlist; kanten er malt.

Døren til oppvaskmaskinen tar i sokkelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres original front under ovnen for å sikre et helhetlig og funksjonelt uttrykk.

Manglende kantlist bør ettermonteres for å beskytte benkeplaten mot fukt og slitasje, da malt kant gir redusert beskyttelse og økt risiko for skader.

Døren til oppvaskmaskinen bør justeres slik at den ikke tar i sokkelen, for å unngå unødvendig slitasje og skade på både dør og sokkel.

Tilstandsrapport



Oppvaskemaskindør tar i sokkel

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften fungerer, men er fra byggeåret. Den har svak effekt og avgir en del støy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften bør vurderes for utskifting eller service for å sikre tilstrekkelig avtrekk og redusere støy.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader eller dårlig inneklima.



Viften fungerer med er fra byggeår, svak effekt og en del støy

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Nærmere undersøkelse av vannskap må utføres.

Fordelerskapet er ikke undersøkt da nøkkelen ikke passet og låsen gikk rundt.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder.

Nærmere undersøkelser kreves.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av fordelerskapet for å avdekke eventuell slitasje eller skader på det skjulte røropplegget.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er at eventuelle lekkasjer eller skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til vannskader og økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Fordelskap skap, er ikke under søkt da nøkkel ikke passet. Lås gikk rundt.
Tilstandgrad er satt ifra alder.
nærmere undersøkelser kreves

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast samt støpte jernrør

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon vi kjøkkenhette til kjøkken og bad øvrige rom har naturlig naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilasjonsaggregatet er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av ventilasjonsaggregatet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjon, dårligere inneløst klima og økt risiko for driftsstans.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet via felles fyringsanlegg med vannbåren varme til radiatorer

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Anlegget bør følges opp med jevnlig tilstandskontroll for å avdekke eventuelle feil eller svikt.

Konsekvensen av alder og slitasje er økt risiko for driftsstans, lekkasjer eller redusert varmeeffekt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og behov for utskifting.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer montert i gang.

Åpne og skjulte føringer

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2004

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

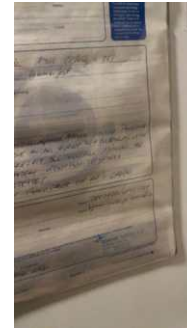
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringskap fra byggeår



Dokumnetasjon fra etableringsår i sikringskap

Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklete 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.

Brannvarslere og slukk middel registret under befarings

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

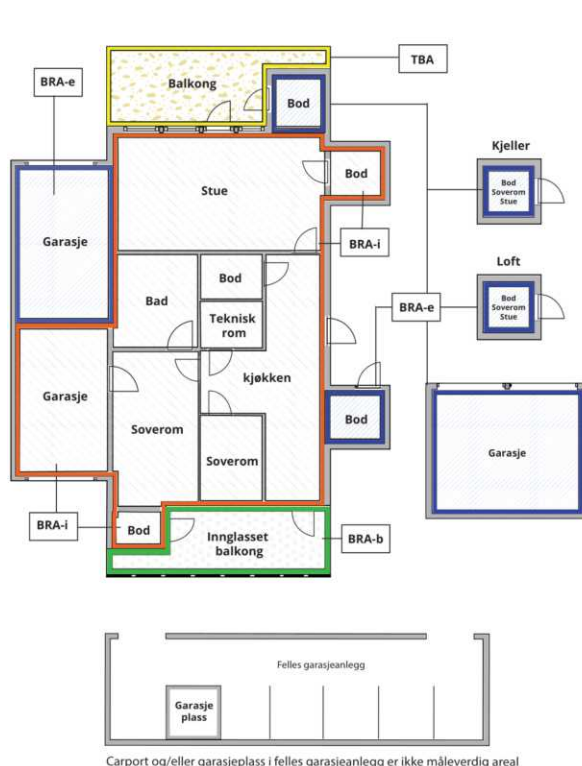
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	54			54	8
SUM	54				8
SUM BRA	54				

Romfordeling

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

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL

Garasje plass og bod i underetasjen er ikke besikket.

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen større avvik registrert etter byggeår

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Bjørn Arnulf Lyder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	25	324		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storgata 49 - 302

Hjemmelshaver

Lyder Bjørn Arnulf, Hammerfest Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i øvre del av Hammerfest sentrum. Ale byens offentlige fasiliteter like ved. Nært til bussholdeplass og båtav ganger. Enkel adkomst via heis til ale etasjene fra garasjeanlegg.

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

Felleseie festet tomt på 2 445 m²
Tomten er bebygget.
Asfaltert adkomst.
Fellesareal med terrasse og lekeplass.

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
Eiendomsverdi.no	13.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Kommer og vil bli undersøkt før endelig rapport skrives ut	Ikke gjennomgått		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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/XQ1143>

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



25/139

20

c+22,9

c+18,9

Blokk A - c+26,3m/29,2m/32,1m/35,0m

BLOKK B - c+26,3m/29,2m/32,1m/35,0m

263

70°Narkitektur as

byggsh.:
Barlindhaug Eiendom AS

prosj.:
Bolliger Salsida felt A

tegn. navn:
2. - 5. etg

p.b. 1247

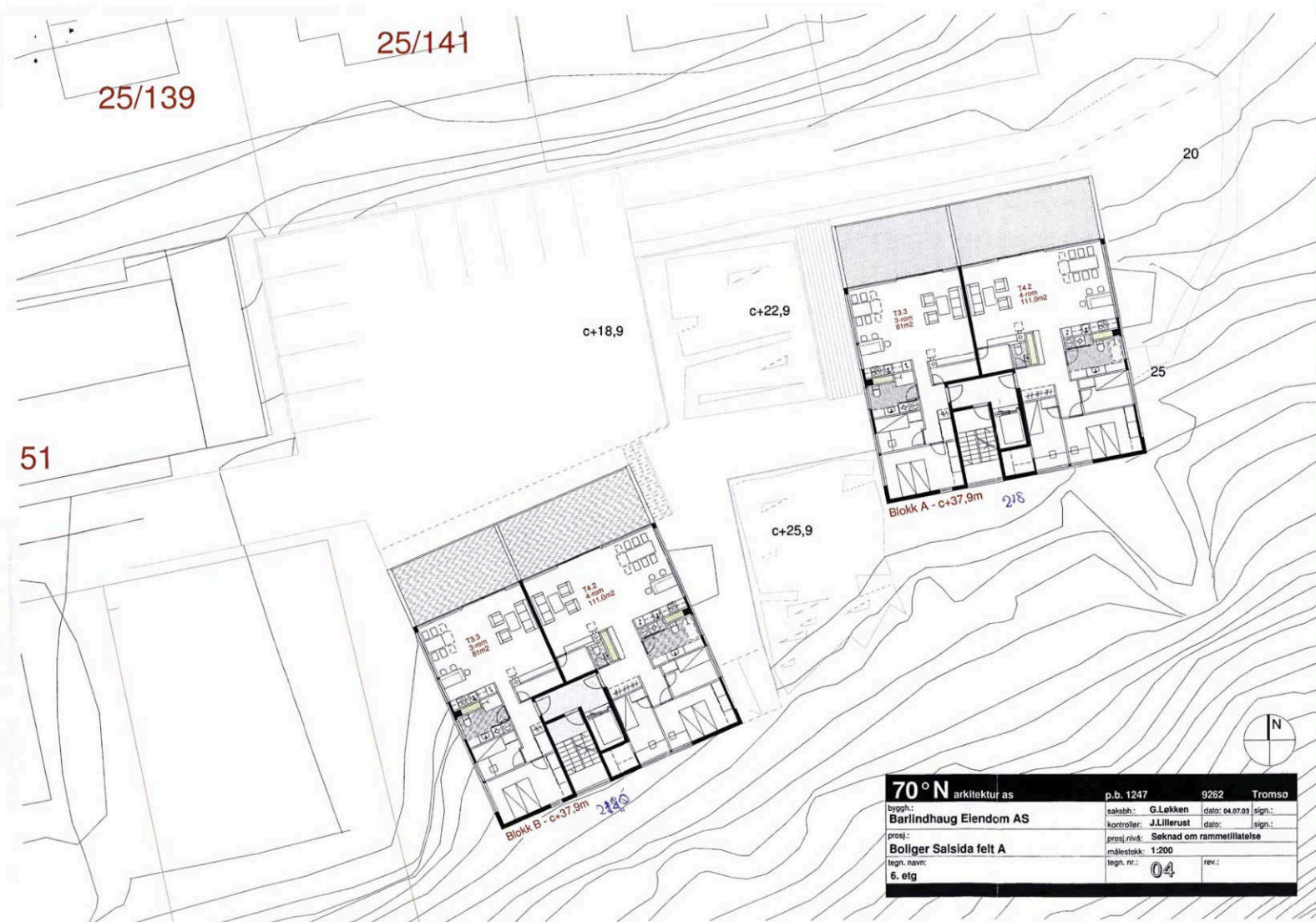
saksbh.:	G.Løkken
----------	----------

kontrollør: J.Lillerust	dato:	sig
-------------------------	-------	-----

prosj.nivå: Søknad om rammetillatelse
målstøkk: 1:200

malestokk:	1:200
legn. nr.:	03

03





70°N arkitektur as			
p.b. 1247		9262	Tromsø
Barlindhaug Eiendom AS			
prosj.: Boliger Salsida felt A		arkitekt: G.Løkken	dato: 04.07.20
tegn. navn: 7. etg		kontrollør: J.Lillerust	dato: 04.07.20
		prosj. nivå: Seknad om rammetilretteleggelse	sign.:
		målestokk: 1:200	sign.:
		tegn. nr.: 05	rev.:



70°N arkitektur as		p.b. 1247	9262	Tromsø
bygghr:	Bartindhaug Eiendom AS	saksbhh:	G.Lekken	dato: 04.07.03
prosj:	Boliger Salsida felt A	kontrollor:	J.Lillerust	sign.:
tegn. navn:	6. etg	prosj. rev:	Seknad om rammetilrette	sign.:
		målestokk:	1:200	
		tegn. nr.:	04	rev.:

25/139

25/141

c+18,9

c+22,9

20

25

c+25,9

Blokk A - c+40,8m

Blokk B - c+40,8m

70°N arkitektur as		p.b. 1247	9262	Tromsø
Barlindhaug Eiendom AS		arkitekt: G.Lokken	dato: 30.10.03	sign.:
prosjekt: Boliger Salsida felt A		kontrollør: J.Lillerust	dato:	sign.:
tegn. navn: 7. etg		prosjekt navn: Seknad om rammetilrette	skala: 1:200	rev.:
		tegn. nr.:	05	



Hammerfest kommune
Plan, kultur og utvikling

Melding om enkeltvedtak

Barlindhaug Eiendom AS
Postboks 6154
9291 TROMSØ

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
	03/01413-20	Jan Wiggo Pedersen, 78 42 25 79	25/324	19.04.2005

Anmodning om ferdigattest for Sentrum Panorama, blokk A og B

Viser til tillatelse til bygging av Sentrum Panorama boligblokker, rammetillatelse, datert 19.08.03, igangsettingstillatelse gitt 03.10.03, samt anmodning om ferdigattest registrert 08.04.05.

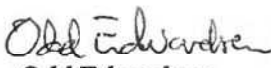
Det er fremlagt kontrollerklæringer som bekrefter at prosjekteringen og utførelsen er kontrollert i henhold til godkjente kontrollplaner. Det er foretatt sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av dokumentasjon, som ikke har avdekket vesentlige feil eller mangler.

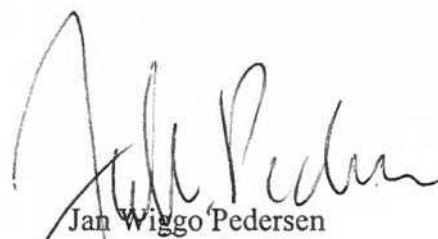
Kontrollansvarlig foretak Barlindhaug Tekniske Entrepriser AS, Skanska Norge A/S, Vann og Varme AS, EnergiProsjekt AS, KONE AS, Bravida Norge AS har med sin dokumentasjon bekreftet ovenfor Hammerfest kommune at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av Plan og bygningsloven.

Adkomst for utrykningskjøretøy må være tilstrekkelig. Pr dags dato er dette for dårlig.

Med bakgrunn i sluttkontrollen og avsluttende dokumentasjon utstedes det i medhold av Plan og bygningslovens § 99 ferdigattest for blokk A og B Sentrum Panorama i Storgata 47/ 49, gnr.25 bnr.324.

Med vennlig hilsen
HAMMERFEST KOMMUNE


Odd Edvardsen
Sektorleder


Jan Wiggo Pedersen
Avd.ing.

Kopi til:

Brannstasjonen 9600 HAMMERFEST
Mikal Mikalsen Sektor for teknisk drift,
Torgeir Bergseng Plan, kultur og utvikling,
Trude S. Eriksen Sektor for teknisk drift,

15 OKT. 2003

HAMMERFEST TINGRETT

DAGBOKNR.: 3588

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Underfestenr
2004	Hammerfest	25	324		
Beskaffenhet					
☐ 1 Bebygd 1) ☒ 2 Ubebygd					
Hva skal grunnen brukes til?					
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretn./kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet					

2. Bortfestes av		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
964830533	Hammerfest kommune	1/1

3. Til		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
868220082	Barlindhaug Eiendom AS	1/1

4. Festeavgift pr år	
Kr	3.058,-

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften 3)		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
☐ Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet		
☐ Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:		

7. Supplerende tekst 4)	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester	
Tomteverdien er anslått til kr. 300.000,-	

Noter:

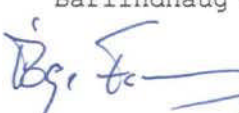
- 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht tomtefesteloven (§ 12).
- 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato	Bortfesterens underskrift	Festerens underskrift
------	---------------------------	-----------------------

Bjørn Schilling B.F.

8. Rettigheter og vilkår			
Feste- kontrakten er i sam- svar med: (sett X)	☐ Kartforretning/målebrev	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen	Datert	hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	☒ Festeren har rett til å innløse tomten etter 30 år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.		
	☐ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.		
Overdra- gelse og pantset- telse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for pant- havere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkost- ninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: festeren		
	(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).		
Tvister etc	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)			

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted	Dato
Hammerfest	04.09.2003
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
  Hammerfest kommune Jan Tor Pedersen Teknisk sjef	
Sted	Dato
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Barlindhaug Eiendom AS  	

HAMMERFEST TINGRETT
DAGBOKNR.: 3588 A. Engaas ef.

TINGLYST
15 OKT. 2003

Rettes etter tinglysing til

Eiendomsregleren Nord-Norge AS

9298 TROMSØ

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
(stryk det som ikke passer) **TINGLYST**

28 JULI 2004

HAMMERFEST TINGRETT

DAGBOKNR.: 2602

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
2004	Hammerfest	25	324		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
868 220 082	Barlindhaug Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	69	BG	13	B	54	B	25	B	76	B	37	B	81	B	49			
2	B	69	BG	14	B	105	B	26	B	54	B	38	B	110	B	50			
3	B	76	B	15	B	81	B	27	B	105	B	39				51			
4	B	54	B	16	B	110	B	28	B	76	B	40				52			
5	B	105	B	17	B	81	B	29	B	54	B	41				53			
6	B	76	B	18	B	110	B	30	B	105	B	42				54			
7	B	54	B	19	B	71	BG	31	B	76	B	43				55			
8	B	105	B	20	B	49	BG	32	B	54	B	44				56			
9	B	76	B	21	B	43	BG	33	B	105	B	45				57			
10	B	54	B	22	B	76	B	34	B	64	B	46				58			
11	B	105	B	23	B	54	B	35	B	48	BG	47				59			
12	B	76	B	24	B	105	B	36	B	78	B	48				60			
Sum tellere:								2944	= nevner:								2944		

4. Supplerende tekst⁷⁾

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



Doknr 2602 Tinglyst 28.07.2004 Emb. 083
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, Tromsø 3.6.2004	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samelebrøken reduseres)
------------------------------	---	--



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

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

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- ☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr |

25 324

Hammerfest kommune

Dato

Stempel og underskrift

28/7-04

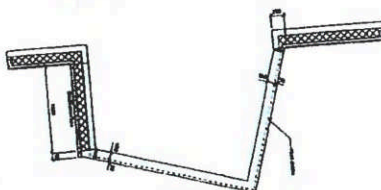
**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket til reseksjonering, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

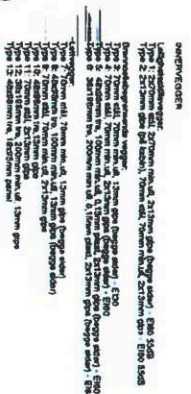


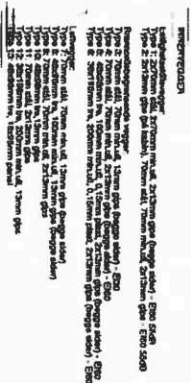
[illegible]



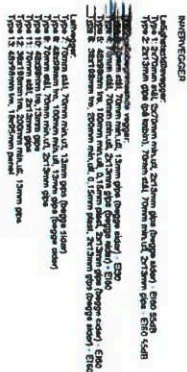
[illegible]

[illegible]

[illegible]

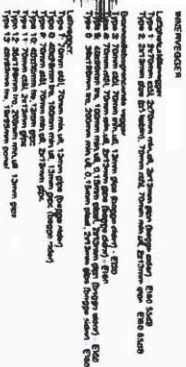


70°C N	selection no.	Ph 11:17	5547	form
topp.	Bertholdus Endom AS	name	J. Barent	date
locus	Boliger Saltside	sex	M. male	day
topp. number		cross and	Aspergillus	sp.
	Block A, plan 5	reference	1-69	
		topp. no.		no.

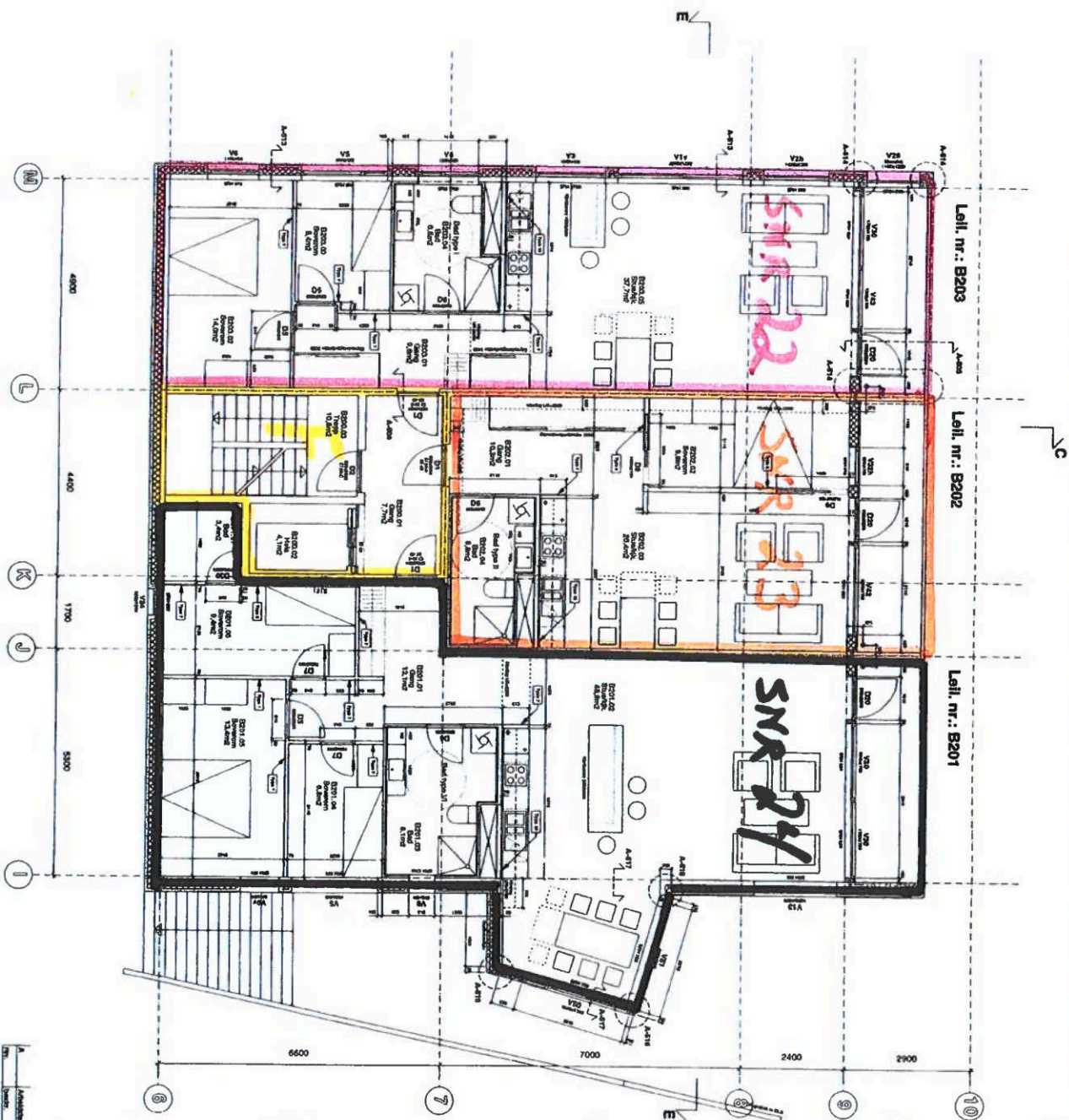


[illegible]

[illegible]

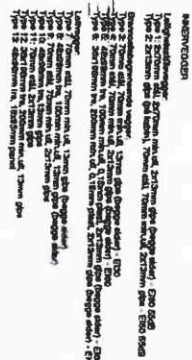
[illegible]

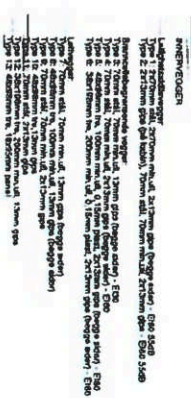
GNR 25 BNR 324



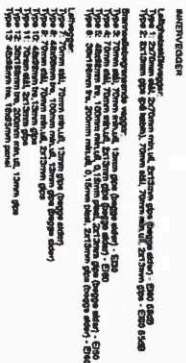
INNEVEKSLER
 Type 1: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²
 Type 2: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²
 Type 3: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²
 Type 4: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²
 Type 5: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²
 Type 6: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²
 Type 7: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²
 Type 8: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²
 Type 9: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²
 Type 10: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²
 Type 11: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²
 Type 12: 2-etters leilighet med utgang til felles balkong, 65 m²

70°N		67°E	
Berlindung Eendom AS		Berlindung Eendom AS	
Bølliger Salde		Bølliger Salde	
Bokst. B, plan 2		Bokst. B, plan 2	
Bokst. B, plan 2		Bokst. B, plan 2	

[illegible]



70°C N	277.0	16.0000
Sample:	1.1.1.1	
Bariumfang Enderman AS	1.1.1.1	
Product:	1.1.1.1	
Boliger Saltside	1.1.1.1	
State 6	1.1.1.1	
Temp:	1.1.1.1	



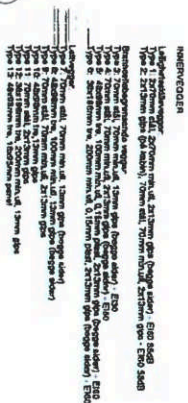
A	Admission	20/01/04	41
Rev.	Rev.	20/01	41

70°C N
Solidified from melt
Polymer

[illegible]

Boilger Salada	Program	Arquitectura
	matrícula	160

Minute 8 plays



70°N		P.D. 1997		3972		T.C. 1997	
topog.		Berthelshaus Elendorn AS		station		J. Elendorn	
point		Bolger Seider		date		30 JUN 1997	
				operator		S. Hahn	
				instr. no.		458	
				instr. mod.		A000007200	
				reference		1 98	
				instr. no.		1997	
				instr. mod.		1997	

[illegible]

Bauha

longata

25/140

257142

25/157

25/144

25/171

25/146

Mona Zacharassen
Geir T. Johansen

25/145

Bodli Dahli

25/143

Werner Gebhardt

25/139

~~Eise Marie Aas~~

25/120

Odd Fellow 25/252
Huset AS

25/252

25/251

Hammerfest

Roy Renquist

25/284

F Tenquist

25/222

Roy Ronquist

25/290

Vedlegg D1

[illegible]

25/162

GNR 25, BNR 32

Bauta

omgata

25/157

25/171

25/146

25/144

25/142

25/140

25/139

25/141

25/143

25/145

25/120

25/252

25/251

BNR35

Snøopplag

Uteopphold
og lek

BLOKK A

25/221

25/284

25/222

25/290

BLOKK B

Vedlegg B3

170 N	170 N	170 N	170 N
BARLINDHAUG EIENDOM AS	J. L. Østerud	02.07.03	170 N
Enigbet Selskapet AS	G. Løkken	02.07.03	170 N
Illustrasjonsplan	003		



SAMEIEVEDTEKTER
FOR
SAMEIET SENTRUM PANORAMA
I HAMMERFEST

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er **SENTRUM PANORAMA**

Sameiet består av 38 seksjoner av eiendommen gnr.25, bnr. 324 i Hammerfest kommune.

Sameierbrøken er beregnet ut i fra seksjonenes bruksareal (Bra-k).

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

§ 2. Forhold mellom sameierne

Sameiet består av alle eiere til de 38 bruksenhetene i sameiet.

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

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

Sameierne plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til en hver tid er vedtatt av sameiet.

§ 3. Felleskostnader

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

Felleskostnader som vedrører vedlikehold av fellesarealer og forsikring av bygningene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Øvrige felleskostnader fordeles likt pr. leilighet uavhengig av leilighetens størrelse (iht. forslag til budsjett datert 03.05.04). Styret skal fastsette et å-konto beløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Herav vises til stipulert driftsbudsjett samt til neste avsnitt.

Leiligheter som ikke har innendørs parkering, har en reduksjon i sin sameiebrøk med 5 m². Dette for å utligne/reducere noe av fellesutgiftene som disse leiligheter ikke har noe nytte av. Dette ivaretas når sameiet stiftes, ved seksjonering samt når endelige felleskostnader avgjøres av styret.

Sameierne har lovbestemt panterett i hver seksjon i sameiet for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp

§ 4 Vedlikehold

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

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

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Sameiermøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 5 Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere og utleie

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

Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for

registrering. Eier av seksjon som ikke bor i leiligheten må melde sin egen adresse til styret.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer som velges for to år av gangen. Styrelederen velges særskilt.

§ 7 Styremøter, styrets oppgaver

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

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

Er mer enn halvparten av styremedlemmene tilstede på styremøtet har styret kompetanse til å fatte de vedtak som styret i henhold til sameiets egne vedtekter eller i lovgivningen er tillagt myndighet til.

Vedtak fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt er styrelederens stemme avgjørende.

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

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid. Styret kan fatte avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

§ 8 Sameiermøte

Sameiermøtet utøver den øverste myndighet i sameiet.

Ordinært sameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire av sameierne (minst 10 % av sameierne) krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og

datert fullmakt.

§ 9 Innkalling / Saker som skal behandles på sameiermøtet

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

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

Ordinært sameiermøte skal minst inneholde følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap for foregående år
3. Forslag til budsjett
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
6. Valg av revisor

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

§ 10 Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantall.

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

- fastsettelse av vedtekter og endring av disse.

§ 11 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov av 13. mai 1977 nr. 35 om regnskapsplikt m.v. Regnskap for foregående regnskapsår skal fremlegges på ordinært sameiermøte.

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Bestemmelser i lov 14. mars 1964 nr. 2 om revisjon og revisorer, er gjeldende så langt de passer.

§ 12 Forretningsførsel

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelle andre ansatte. Styret gir instruks, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt sørger for eventuell oppsigelse.

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

§ 13 Pålegg om salg/fravikelse

Dersom en sameier, på tross av advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan styret kreve fravikelse av seksjonen i medhold av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 14 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om rettshandel over for seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15 Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 (nr. 31) dersom ikke annet følger av disse vedtektene.

Hammerfest, den 11/05 2004

VELKOMMEN TIL SAMEIET SENTRUM PANORAMA

Generalforsamlingen er sameiets øverste myndighet. Generalforsamlingen holdes på våren hvert år. I tillegg til vanlige årsmøtesaker kan hver enkelt sameier sende inn forslag som de ønsker at Generalforsamlingen skal drøfte.

Å bo i fellesskap vil kanskje være en omstilling for noen. Kjøreregler som vedtas vil ikke alltid være enstemmig, men i et fellesskap så er det flertallet som bestemmer.

Det er derfor viktig at beboere viser respekt for vedtektene som de selv har vedtatt. Styrets oppgave sammen med beboerne er å se at de blir fulgt opp.

1. HUSREGLER

a) FELLESAREAL OG FASADEN

Andelseieren kan ikke foreta endringer av fasaden, trapper, ganger eller garasje-anlegg uten samtykke fra styret.

NB: De som ønsker å male terrassen må bruke Jotun grå 1500 betongmaling. Montering av markiser eller utelys må ikke foretas uten at styret er kontaktet.

b) DYREHOLD

Det er ikke tillatt med dyrehold.

c) BILRENHOLD/DEKKSIFTE

Vask av bil og dekk tillates ikke i garasjen. Bil og dekk kan vaskes på parkeringsplass. Dekksifte kan skje i garasje. Spyleslange er montert i avfallsrom.

d) GARASJEPARKERING

De av beboerne som har fått tildelt garasjeplass inne har ikke anledning til å låne eller leie bort sin plass til beboere som ikke bor i sameiet. Ved utleie eller lån internt mellom beboerne skal styret informeres.

e) PARKERINGSPLASSEN

Parkeringsplassen er privat, og eies av beboere i Storgata 47-49. Det er 4 gjesteparkeringer som kan benyttes av besøkende 2-3 timer - korttidsparkering. Parkering hele dagen tillates ikke.

f) DØRLÅSENE

På grunn av brannforskriftene, samt egen og andres sikkerhet, er det ikke tillatt å skifte lås i dørene.

2. GENERELL INFORMASJON

a) BRANNALARM

- I hver leilighet er det montert brannmeldere. Disse er veldig følsomme og følgende råd bør følges ved matlaging, etc.:
- Avtrekksvifte over stekeovn må stå på fullt avtrekk
 - Ha også kjøkkenvindu åpent
 - Ved steking i stekeovn anbefales at stekeovnsdør åpnes forsiktig når brød, kaker, etc. er ferdig.
 - Slipp dampen sakte ut.
 - Ved bruk av stekepanne, prøv å unngå for mye os.

Skulle uhellet være ute og brannalarmen går, ring 110 og gi beskjed om at det ikke er brann. Gå snarest til brannnavn ved hovedinngang og avstill klokken.

REGLENE er at når brannalarmen går, SKAL alle beboere forlate leiligheten og gå til hovedutgangen. HEIS SKAL IKKE BRUKES!

Dagtid (07.00-20.00) er det lagt nn 3 min. responstid før alarmen går på brannsentralen. Natt (20.00-07.00) er det ingen responstid. Dersom man ikke får ringt brannvesen innen riktig tidsrom, som resulterer at brannbilen rykker ut på falsk alarm er beboeren som utløste alarmen økonomisk ansvarlig for kostnaden.

) AVFALLSRUTINER

I de grønne containerne i avfallsrommet er det kun husholdningsavfall som skal kastes. Det skal brukes grønn, rød, blå eller hvit pose. Flasker og alt annet glass, papptonger, plast, etc. som ikke er definert som husholdningsavfall skal den enkelte beboer selv frakte bort.

c) TV/BREDBÅND

Sameiet har en avtale med Hammerfest Energi Nett as om grunnpakke. Ønsker beboere flere kanaler kan dette bestilles for egen regning gjennom Hammerfest Energi Nett as. Parabolantenne kan ikke brukes pga. at signaler ikke kan tas inn.

d) VEDLIKEHOLD FELLESANLEGG

Sameiet har ikke egen vaktmester. Tjenester vil bli leid inn for arbeid som må utføres i fellesarealet. For at ikke dugnadsånden helt skal falle bort, har vi en årlig felles dugnad på våren. Brøyting foretas etter behov.

e) REDSKAPSBODEN

I redskapsboden står det en gassgrill som beboerne kan benytte. Grillen skal rengjøres etter bruk og settes tilbake. I redskapsboden finner man også diverse lysrør og pærer til forganger, nødlis, veggarmaturer, baktrapp osv.

f) HEIS

Skulle heisen stoppe, så er det hjelp å få. Ring tlf.nr. som står oppført i heisen.

g) Utleie AV LEILIGHETER

Ved utleie av leiligheter utover 1 mnd. (langtidsleie) skal styret informeres.
- Utleier informerer leier om sameiets vedtekter.
- Utleier plikter å informere styret v/leder om leiers navn, mobilnummer.
Dette av sikkerhetshensyn i tilfelle brann/ulykker etc.

STYRET I PERIODEN 2017/2018

Leder	Steinar Larsen	948 09 504
Styremedlem	Knut A. Iversen	911 29 449
Styremedlem	Bjørn E. Hansen	917 45 056
Varamedlem	Elsa A. Rotvik	479 05 244
Varamedlem	Frits A. Olsén	918 13 139
Brannvernleder Storgata 49	Knut A. Iversen	911 29 449

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sentrum Panorama

Tidspunkt: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Sted: THON HOTEL

Velkommen til ordinært årsmøte

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 årsmøte. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

Hvem kan delta?

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

17.03.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Sentrum Panorama

Fullmakt - årsmøte tirsdag 01.04.2025

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

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

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Sentrum Panorama tirsdag 01.04.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Sentrum Panorama

Tidspunkt: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00

Sted: THON HOTEL

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

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: Steinar Larsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Bjørn Erik Hansen 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 17.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Resultat overføres til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 65.000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 65.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (tirsdag 02.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Bjørn Erik Hansen og Lars Holmgren ble valgt for 2 år i 2023, og er derfor på valg i 2025.

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

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

Ada Lind ble valgt til varamedlem i 2024 for ett år og skal derfor velges i 2025.

Forslag til vedtak: velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

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

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

Årsmelding 2024 for Sameiet Sentrum Panorama

Generelle opplysninger

Sameiet Sentrum Panorama, org.nr.987227354, er lokalisert i Hammerfest kommune. Sameiet består av 38 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP589285. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS

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

Drift og økonomi

Sameiet Sentrum Panorama 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 81374 -.

Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 938948 - .

I tillegg har boligselskapet kr XX innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Steinar Larsen
Styremedlem, Bjørn-Erik Hansen
Styremedlem, Lars Holmgren
Varamedlem, Ada Lind

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter hvor 10 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Ordinære styresaker økonomi og budsjett
- Fastsatt pris på el-ladding av biler
- Skiftet trykkpumpe for vannlevering
- Ingen avgjørelse om legging av skifer gangveien foran 49

Styrets planer i 2025

- Styret planlegger i 2025:
- Den største oppgaver blir utskifting av vann/varmemålere
- Håper at legging av fiber kabel blir ferdig i løpet av våren
- Skifte ut 2 stk. varmtvannstanker
- Håper på avklaring av gangveien til parken
- Det vil bli en del utfordringer på all lysarmatur pga. utgått lyspærer
- Utskifte av 2 stk. varmtvann beredere

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 146 110	1 116 800	1 125 137	1 182 640
Andre driftsinntekter	2	7 372	0	23 100	5 000
Sum inntekter		1 153 482	1 116 800	1 148 237	1 187 640
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	46 520	57 120	48 006	57 120
Styrehonorar	4	65 000	58 000	59 000	65 000
Revisjonshonorar	5	5 494	6 000	5 438	6 000
Forretningsførerhonorar		76 439	76 439	66 732	80 261
Konsulenthonorar	6	15 970	4 000	2 250	8 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	137 671	100 800	178 931	100 800
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	64 669	5 000	15 415	130 000
Annet vedlikehold	9	88 266	87 000	73 084	76 285
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	51 066	52 814	50 762	52 598
Kostnader TV/Internett		143 640	143 707	145 730	147 949
Forsikring		161 095	150 449	141 933	177 206
Eiendomsavgift og renovasjon	11	1 198	0	0	0
Energi og brensel	12	229 500	259 020	257 931	303 000
Andre driftskostnader	13	23 512	20 500	27 405	26 000
Sum kostnader		1 110 041	1 020 849	1 072 618	1 230 219
Driftsresultat		43 440	95 951	75 619	-42 579
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	14	37 934	19 000	23 393	20 000
Resultat finansposter		37 934	19 000	23 393	20 000
Ordinært resultat før skatt		81 374	114 951	99 011	-22 579
Årets resultat		81 374	114 951	99 011	-22 579
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		81 374	0	99 011	0
Sum disponering		81 374	0	99 011	0

Balanse desember 2024 Sameiet Sentrum Panorama

	2024	2023
EIENDELER		
<u>Anleggsmidler</u>		
<u>Omløpsmidler</u>		
Fordringer		
Utestående felleskostnader	0	1 254
Forskuddsfakturerte kostnader	242 689	224 131
Sum fordringer	242 689	225 385
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	1 033 807	945 184
Innskudd skattetrekkkonto	1 350	1 350
Sum bankinnskudd og kontanter	1 035 157	946 534
Sum omløpsmidler	1 277 846	1 171 919
SUM EIENDELER	1 277 846	1 171 919

Balanse desember 2024 Sameiet Sentrum Panorama

	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
<u>Egenkapital</u>		
Opptjent egenkapital pr. 01.01	857 573	758 562
Årets endringer egenkapital	81 374	99 011
Sum egenkapital 31.12	938 947	857 573
<u>Gjeld</u>		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	259 553	264 662
Påløpt lønn, honorar og feriepenger	5 820	6 006
Påløpte kostnader	29 425	43 678
Gjeld finansieringsforetak	44 100	0
Sum kortsiktig gjeld	338 898	314 346
Sum gjeld	338 898	314 346
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 277 846	1 171 919

31.12.24

Sameiet Sentrum Panorama

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Steinar Larsen
Styreleder

Lars Holmgren
Styremedlem

Bjørn-Erik Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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.

Varige driftsmidler:

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

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	871 200	871 200	871 100	914 760
Forbruk varme	229 310	200 000	227 437	220 000
Økning felleskostnader	45 600	45 600	26 600	47 880
Sum	1 146 110	1 116 800	1 125 137	1 182 640

Boligselskapet består av 38 boligseksjoner.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter elbillading	4 810	0	0	5 000
Andre inntekter	2 562	0	23 100	0
Sum	7 372	0	23 100	5 000

Andre inntekter er innbetaling fra seksjonseier for rørleggerarbeid.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	40 700	51 000	42 000	51 000
Påløpte feriepengar	5 820	6 120	6 006	6 120
Sum	46 520	57 120	48 006	57 120

Boligselskapet har ingen ansatte. Utbetalt lønn er utbetalt for vedlikehold.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	65 000	58 000	59 000	65 000
Sum	65 000	58 000	59 000	65 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	5 494	6 000	5 438	6 000
Sum	5 494	6 000	5 438	6 000

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	8 883	4 000	2 250	8 000
Teknisk rådgivning	7 088	0	0	0
Sum	15 970	4 000	2 250	8 000

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord. Teknisk rådgivning er i forbindelse med lekasje, og fasadeprosjekt.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	89 810	100 800	13 260	100 800
Reparasjon og vedlikehold VVS	44 506	0	15 058	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	3 355	0	150 613	0
Sum	137 671	100 800	178 931	100 800

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 parkeringsanlegg	13 322	5 000	0	130 000
Reparasjon og vedlikehold heis	51 348	0	15 415	0
Sum	64 669	5 000	15 415	130 000

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
Renhold	69 391	72 000	65 754	73 285
Sommer- og vintervedlikehold	18 875	12 000	4 485	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	3 000	2 845	3 000
Sum	88 266	87 000	73 084	76 285

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	51 066	52 814	50 762	52 598
Sum	51 066	52 814	50 762	52 598

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 198	0	0	0
Sum	1 198	0	0	0

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	196 773	199 020	232 864	280 000
Fjernvarme	32 727	60 000	25 068	23 000
Sum	229 500	259 020	257 931	303 000

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	4 225	0	2 361	5 000
Driftsmateriale	4 491	0	2 008	5 000
Kontorrekvisita	1 558	5 000	10 288	3 000
Styrekostnader	0	0	1 810	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	8 425	7 500	7 466	9 000
Bank og kortgebyrer	1 632	2 000	1 575	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	1 306	2 000	1 548	2 000
Andre driftskostnader	0	4 000	349	0
Sum	23 512	20 500	27 405	26 000

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	37 934	19 000	23 393	20 000
Sum	37 934	19 000	23 393	20 000

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sentrum Panorama.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sentrum Panorama

Styreleder	Steinar Larsen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Lars Holmgren (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Bjørn-Erik Hansen (sign.)	11.03.2025

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til sameiermøte i

Sameiet Sentrum Panorama

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Sentrum Panorama som viser et overskudd på kr 81 374. 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 rettviseende bilde av selskapets 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hammerfest, 12. mars 2025

FinnmarksRevisjon AS

Birgit Opdahl Hansen

Birgit Opdahl Hansen

Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sentrum Panorama tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - THON HOTEL.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Steinar Larsen, Bjørn-Erik Hansen, Tom Mortensen, Henny Olsen, Inger Lise, Kristiane Mauno Krystad, Lars Holmgren, Tom Eriksen, Jan Sevaldsen, Arild Storbråten, Harald Knutsen, Bjørn Mortensen, Rigmor Mortensen, Liv Meier, Stig Meier, Anna K. Arneson, Gunn Hansen

Vedtak:

13 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

13 stemmeberettigede til stede

0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Steinar Larsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Vedtak:

Bjørn Erik Hansen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Tom Eriksen og Arild Storbråten 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 17.03.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

Det ble registret 2 saker etter at innkallingen var sendt ut. Var innenfor fristen.

1. Varmtvannsproblemantikk, sirkulasjonspumper.

Vedtak: Varmtvannet blir beholdt slik det er i dag.

2. Husleie økning.

Vedtak: Ingen økning. 13 stemmeberettigede 4 for økning 9 imot økning.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Resultat kr 81.374,- overføres til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 65.000,-.

Vedtak:

VEDTAK:

Styrehonoraret fastsettes til kr 65.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (tirsdag 02.04.2025).

Styreformann kr 43.500,00

Nestformann kr 7.000,00

Styremedlem kr 3.500,00

Møtegodtgjørelse kr 500,- pr. møte.

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Bjørn Erik Hansen og Lars Holmgren ble valgt for 2 år i 2023, og er derfor på valg i 2025.

Vedtak:

Bjørn-Erik Hansen og Tom Eriksen velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges ett varamedlem.

Ada Lind ble valgt til varamedlem i 2024 for ett år og skal derfor velges i 2025.

Vedtak:

Liv Meier velges til varamedlem for 2 år.

4.4 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

Kristiane Mauno Krystad og Bjørn Mortensen velges som valgkomite for 1 år.

Protokoll for Sameiet Sentrum Panorama

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Steinar Larsen (sign.)	03.04.2025
Sekretær	Bjørn-Erik Hansen (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Tom Eriksen (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Arild Storbråten (sign.)	04.04.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utkjørt: 03.12.25 Side 1 av 2

Sameiet Sentrum Panorama	Vår ref.: 2340/7
STORGATA 49/302	Type: Sameier
9600 HAMMERFEST	Eiere: Bjørn A Lyder
Organisasjonsnr: 987 227 354	Seksjonsnr: 7

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 310

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 195
Tilleggsytelser:	Økning felleskostnader	115

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 8 716
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 332 969

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Steinar Larsen

Adresse: Storgata 49

Postnr/-sted: 9600 HAMMERFEST

Telefon: Mob.: 94809504

E-post: steinar-larsen@fikas.no

5: Restanse felles kostnader pr. 03.12.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	33 451	Gjeld: 8 716	Andre inntekter: 993
		Utgifter: 0	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 7	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 25/324 - seksjon:7

Bygningstype: Lavblokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If S kadeforsikring NUF	Polisenr:	SP 589285
--------------	-------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	01.08.2004	SSBnr:	H0302
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Egen garasje ()	BRA	54		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	Kategori 3		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utført: 03.12.25 Side 2 av 2

Sameiet Sentrum Panorama

Vår ref.: 2340/7

STORGATA 49/302

Type: Sameier

9600 HAMMERFEST

Eiere: Bjørn A Lyder

Organisasjonsnr: 987 227 354

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Avregning felleskostnader ved eierskifte

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

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

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

Gebyr for eierskifte fra 01.01.2022

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39:

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

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

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

Se hele prislisten her: [Prisliste eierskifte - Bonord](#)

22.02.22

Boligbyggelaget NORD

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	23.07.2004	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	54/2944	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	25/324, 25/324/0/1, 25/324/0/2, 25/324/0/3, 25/324/0/4, 25/324/0/5, 25/324/0/6, 25/324/0/7, 25/324/0/8, 25/324/0/9, 25/324/0/10, 25/324/0/11, 25/324/0/12, 25/324/0/13, 25/324/0/14, 25/324/0/15, 25/324/0/16, 25/324/0/17, 25/324/0/18, 25/324/0/19, 25/324/0/20, 25/324/0/21, 25/324/0/22, 25/324/0/23, 25/324/0/24, 25/324/0/25, 25/324/0/26, 25/324/0/27, 25/324/0/28, 25/324/0/29, 25/324/0/30, 25/324/0/31, 25/324/0/32, 25/324/0/33, 25/324/0/34, 25/324/0/35, 25/324/0/36, 25/324/0/37, 25/324/0/38
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	25/324, 25/324/0/1, 25/324/0/2, 25/324/0/3, 25/324/0/4, 25/324/0/5, 25/324/0/6, 25/324/0/7, 25/324/0/8, 25/324/0/9, 25/324/0/10, 25/324/0/11, 25/324/0/12, 25/324/0/13, 25/324/0/14, 25/324/0/15, 25/324/0/16, 25/324/0/17, 25/324/0/18, 25/324/0/19, 25/324/0/20, 25/324/0/21, 25/324/0/22, 25/324/0/23, 25/324/0/24, 25/324/0/25, 25/324/0/26, 25/324/0/27, 25/324/0/28, 25/324/0/29, 25/324/0/30, 25/324/0/31, 25/324/0/32, 25/324/0/33, 25/324/0/34, 25/324/0/35, 25/324/0/36, 25/324/0/37, 25/324/0/38
Seksjonering Seksjonering	23.07.2004			25/324, 25/324/0/7

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LYDER BJØRN ARNULF	Fester (F) 1/1	Vardøveien 4 9602 HAMMERFEST	Bosatt (B)
HAMMERFEST KOMMUNE S921770669	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 1224-K 9616 HAMMERFEST	

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HAMMERFEST KOMMUNE S964830533	Eier registrert hos skattemyndighetene (SE)	Postboks 1224	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 49	H0302	25/324/0/7	54	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Storgata 49

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9600 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	103 Midtbyen	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11631800		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2005

1: Bygning 11631800: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 01.01.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2171
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2171
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	18

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.08.2003	15.12.2003	
Igangsettingstillatelse	03.10.2003	15.12.2003	
Tatt i bruk	01.01.2005	03.05.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storgata 49	H0302	25/324/0/7	54	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	2	268	0	268	0	0	0
H06	2	268	0	268	0	0	0
H05	3	268	0	268	0	0	0
H04	3	268	0	268	0	0	0
H03	3	268	0	268	0	0	0
H02	3	268	0	268	0	0	0
H01	2	259	0	259	0	0	0
U01	0	304	0	304	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 25/324

Bruksnavn		Beregnet areal	2445.2
Etablert dato	08.10.2003	Historisk oppgitt areal	2446,6
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7842989.03	377485.55	0	Ja	2445.2	



Eiendomskart for eiendom 5603 - 25/324//7



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

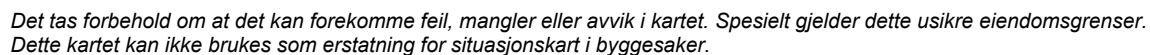
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 445,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 35	Nord	7842989,03	Øst	377485,55

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7842975,7	377464,07	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,09	
2	7842978,62	377463,51	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,97	
3	7842990,69	377461,2	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,29	
4	7842990,35	377459,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,14	
5	7842994,01	377458,5	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,71	
6	7842997,55	377457,95	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,58	
7	7843010,29	377455,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	12,90	
8	7843010,68	377458,39	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	2,50	
9	7843011,96	377466,49	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	8,20	
10	7843013,51	377476,17	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	9,80	
11	7843016,33	377493,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,99	
12	7843018,48	377507,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,75	
13	7843018,82	377509,69	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,20	
14	7843006,85	377511,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,15	
15	7843006,36	377514,8	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,05	
16	7843002,34	377514,61	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,02	
17	7843002	377512,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,00	
18	7842980,35	377516,45	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,98	
19	7842959,31	377467,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	53,55	
20	7842965,8	377466,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,59	

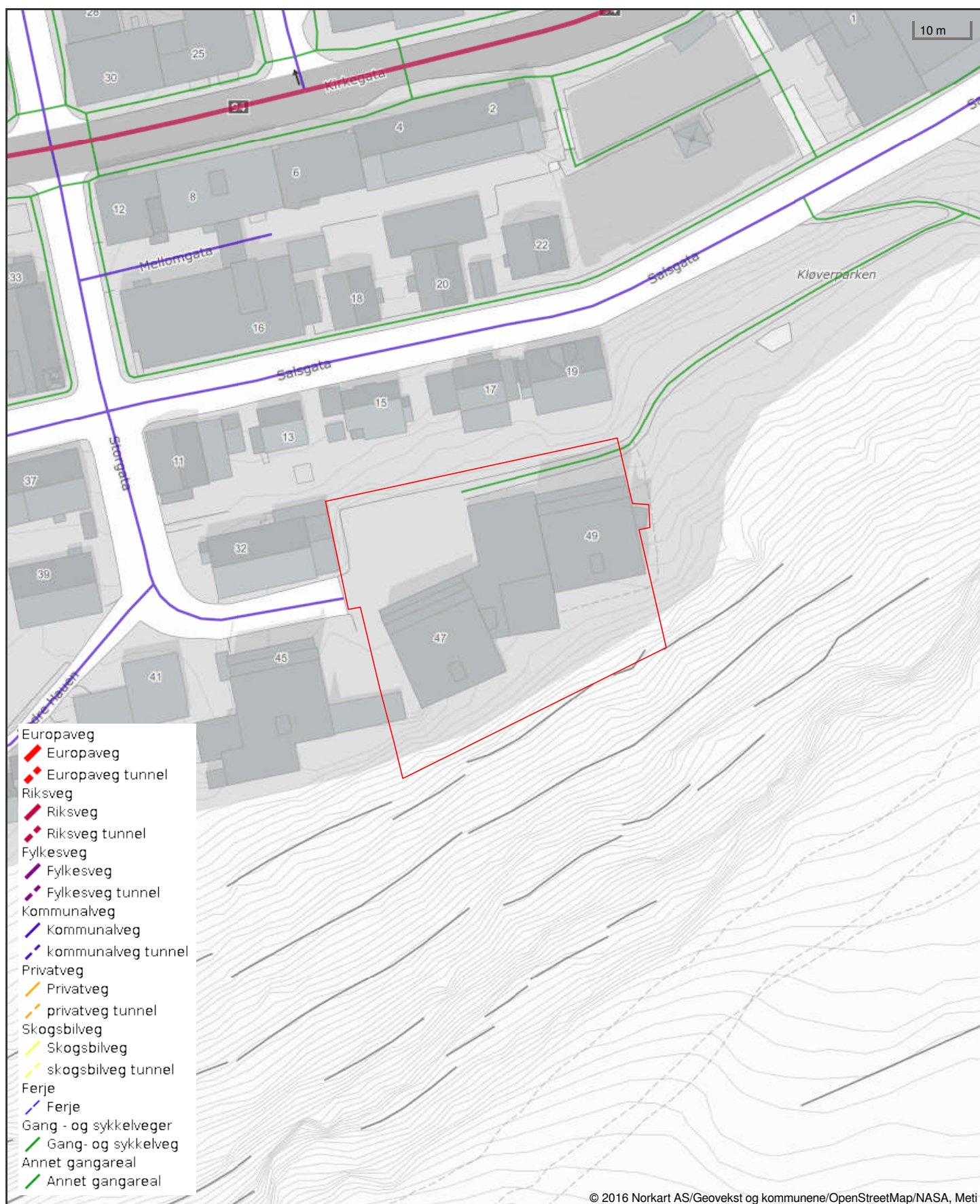


Eiendom: 25/324/0/7
Adresse: Storgata 49
Dato: 03.12.2025
Målestokk: 1:1000





Vegstatuskart for eiendom 5603 - 25/324//



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.



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	324	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Storgata 49, 9600 HAMMERFEST								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

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		
Ikraftttredelse	19.06.2014		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf		
Delarealer	Delareal	2 445 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	2 445 m ²	
	Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170002
----	----------

Navn	Hammerfest Sentrum		
Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	13.06.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/565/Planbestemmelser%20Hammerfest%20Sentrum.pdf		
Delarealer	Delareal	1 m ²	
	Formål	Park	
	Feltnavn	o_GP	
	Delareal	1 m ²	
	Formål	Bolig/tjenesteyting	
	Feltnavn	BKB40	
	Delareal	88 m ²	
	RPHensynsonenavn	H310_1	
	Faresone	Ras- og skredfare	
	Delareal	25 m ²	
	RPHensynsonenavn	H570_1	
	Sone med angitte særlige hensyn	Bevaring kulturmiljø	
	Delareal	2 443 m ²	
	Formål	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
	Feltnavn	BBB2	



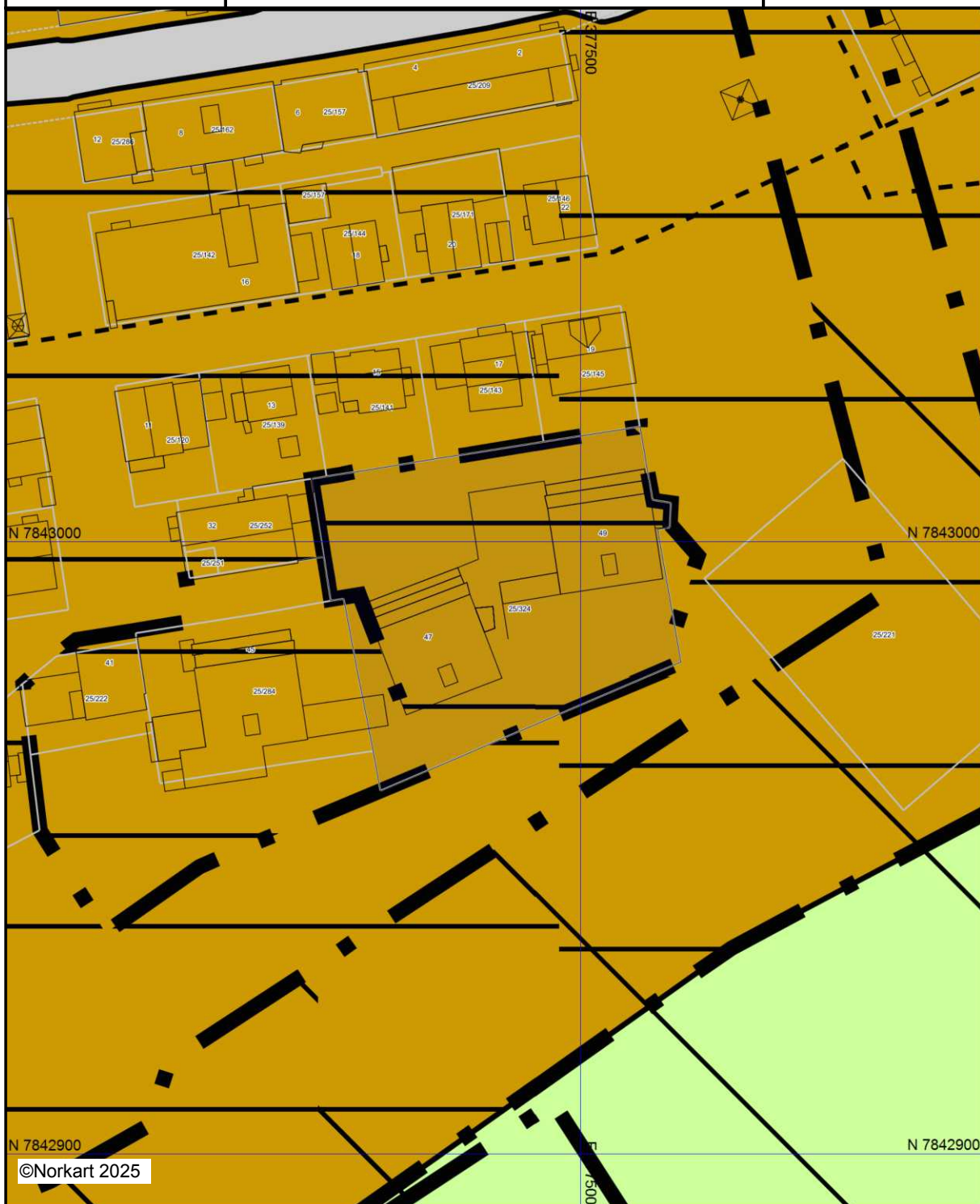
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 25/324/0/7
Adresse: Storgata 49
Utskriftsdato: 03.12.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-35



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

Tegnforklaring

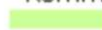
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

 Sentrumsformål - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Sikringsonegrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

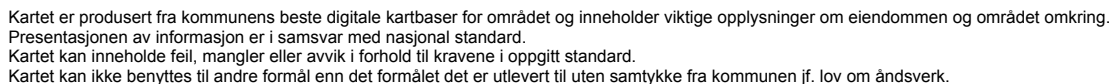
 Planområde

 Grense for arealformål

 Turveg/turdrag - nåværende



Eiendom: 25/324/0/7
Adresse: Storgata 49
Utskriftsdato: 03.12.2025
Målestokk: 1:1000



Tegnforklaring

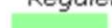
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Bebyggelse og anlegg
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Forsamlingslokale
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Lekeplass
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/tjenesteyting

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

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

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Friområde
-  Park

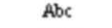
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Videreføring av reguleringsplan

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense
-  Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Faresonegrense
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bestemmelser og retningslinjer

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



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

3.6 Boligformål blokkbebyggelse (BBB1-3)

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

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

3.7 Forretning (BF)

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

3.8 Fjernvarmeanlegg (BFA)

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

Eiendom	5603 25/324		
Utskriftsdato	03.12.2025	Antall datasett	4

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

1 Berørte datasett

- ❶ Kulturminner - Kulturmiljøer

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - SEFRAK
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	02.12.2025
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Hammerfest Sentrum BSR	-	M-KULA
Hammerfest Kirkegata	-	M-KULA



Adresse

Storgata 49, 9600 HAMMERFEST

Dato for energimerking

30.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-253882

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

11631800

Gårdsnummer

25

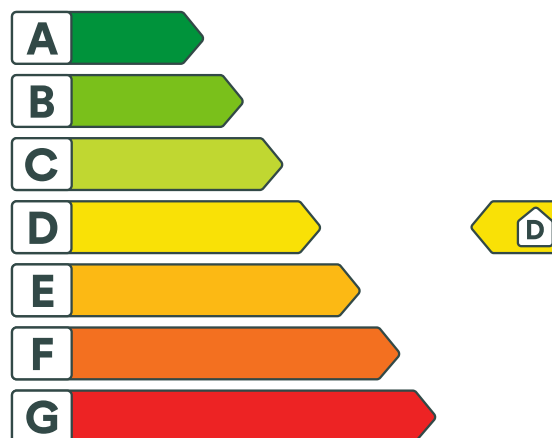
Bruksnummer

324

Seksjonsnummer

7

Bruksenhetsnummer

H0302


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2005

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

159,18 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

222,93 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 038 kWh

Storgata 49

Nabolaget Hammerfest sentrum - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.)	19 min
292 elever, 24 klasser	1.6 km

Fuglenes skole (1-7 kl.)	5 min
146 elever, 11 klasser	2.7 km

Breilia skole (8-10 kl.)	16 min
298 elever, 24 klasser	1.3 km

Hammerfest videregående skole	5 min
500 elever, 30 klasser	2.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	6 min
--------------------------	-------

OFFENTLIG TRANSPORT

Ole Olsens plass	3 min
Linje 30, 31, 32, 33, 34, 258	0.2 km

Hammerfest lufthavn	6 min
---------------------	-------

Alta lufthavn	1 t 51 min
---------------	------------

BARNEHAGER

Elvetun barnehage (0-5 år)	9 min
83 barn	0.8 km

Tyven barnehage (1-5 år)	22 min
55 barn	1.8 km

Mylingen barnehage (1-5 år)	5 min
36 barn	3.1 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Strandgata Hammerfest	4 min
---------------------------------	-------

Bunnpris Nissensenteret	5 min
-------------------------	-------



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

📦 Nissen Hammerfest Senter	4 min	🚶
🏪 Apotek 1 Hammerfest	4 min	🚶
🍷 Hammerfest Vinmonopol	5 min	🚶

SPORT

⚽ Breilia skole	16 min	🚶
⚽ Hammerfest stadion	17 min	🚶
🏊 Gym1 Hammerfest	5 min	🚶
🏊 Feel24 Hammerfest	3 min	🚗

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået

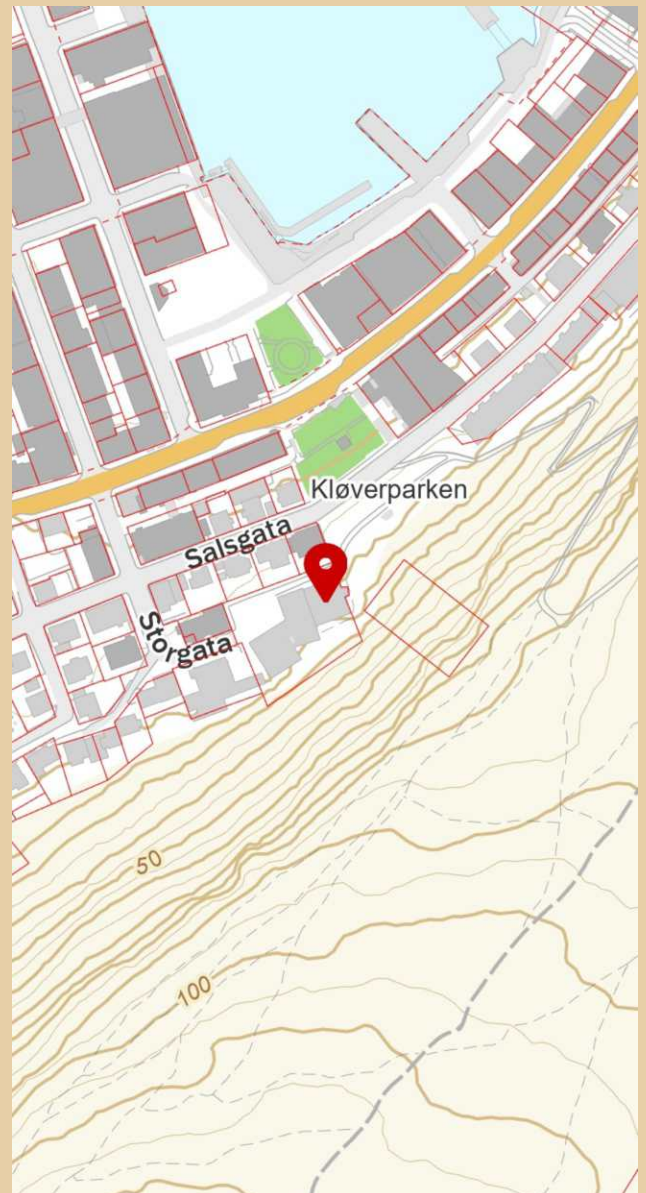
Lite støynivå 83/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Storgata 49 - 302, 9600 Hammerfest
Gnr. 25, Bnr. 324, Snr. 7, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:

124251083

Meglerforetak:

PrivatMegleren Hammerfest

Saksbehandler:

Inge Bock

Telefon / Mobil:

97 47 01 79 / 905 54 243

E-post:

inge.bock@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** _____

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-