PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

HØYDEN 30A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Branntilsyn

Vedtekter

Ordensregler

Årsmelding for 2025

Protokoll generalforsamling 2026

Opplysninger fra forretningsfører

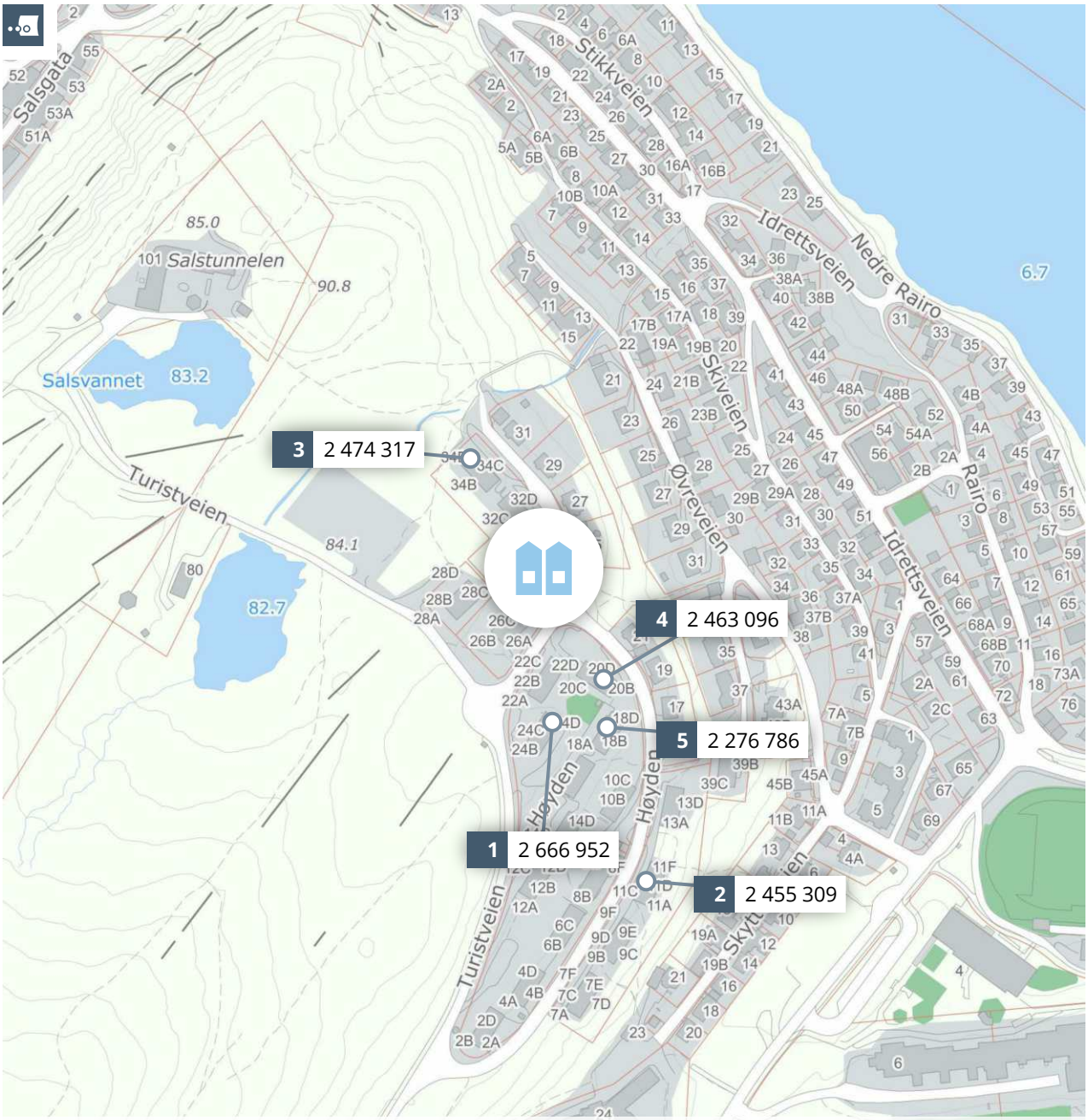
Eiendomskart

Matrikkelrapport

Planopplysninger

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

HØYDEN 30 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 20.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Høyden 30 A, 9603 HAMMERFEST

Borettslag rekkehus på festetomt, bygget i 1974

GNR 24 BNR 513 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS RAIRO

Verdivurdert til

2 190 000

258 908	2 448 908	25 258
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					4 754 m²	
Byggeår					1974	

Fellesutgifter	6 246
Formue	33 262
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Høyden 24 D 92 m² 1975	17,1 daa	3 sov		26.09.2025	2 400 000	**2 400 000**	266 952	2 666 952	**28 989**
2	Høyden 11 D 95 m² 1974	6 383 m²	2 sov		30.04.2025	2 350 000	**2 200 000**	255 309	2 455 309	**25 845**
3	Høyden 34 D 97 m² 1973	4 754 m²	3 sov		10.10.2025	2 300 000	**2 200 000**	274 317	2 474 317	**25 508**
4	Høyden 20 B 95 m² 1973	17,1 daa	3 sov		18.11.2025	2 250 000	**2 200 000**	263 096	2 463 096	**25 927**
5	Høyden 18 C 95 m² 1974	17,1 daa	2 sov		16.07.2025	2 100 000	**2 025 000**	251 786	2 276 786	**23 966**

4-roms brl leilighet på enden av bygget. Flott utsikt over Baksalen. Balkong i front, terrasse i bakkant. Nytt kjøkken i 2024, ellers ok standard.

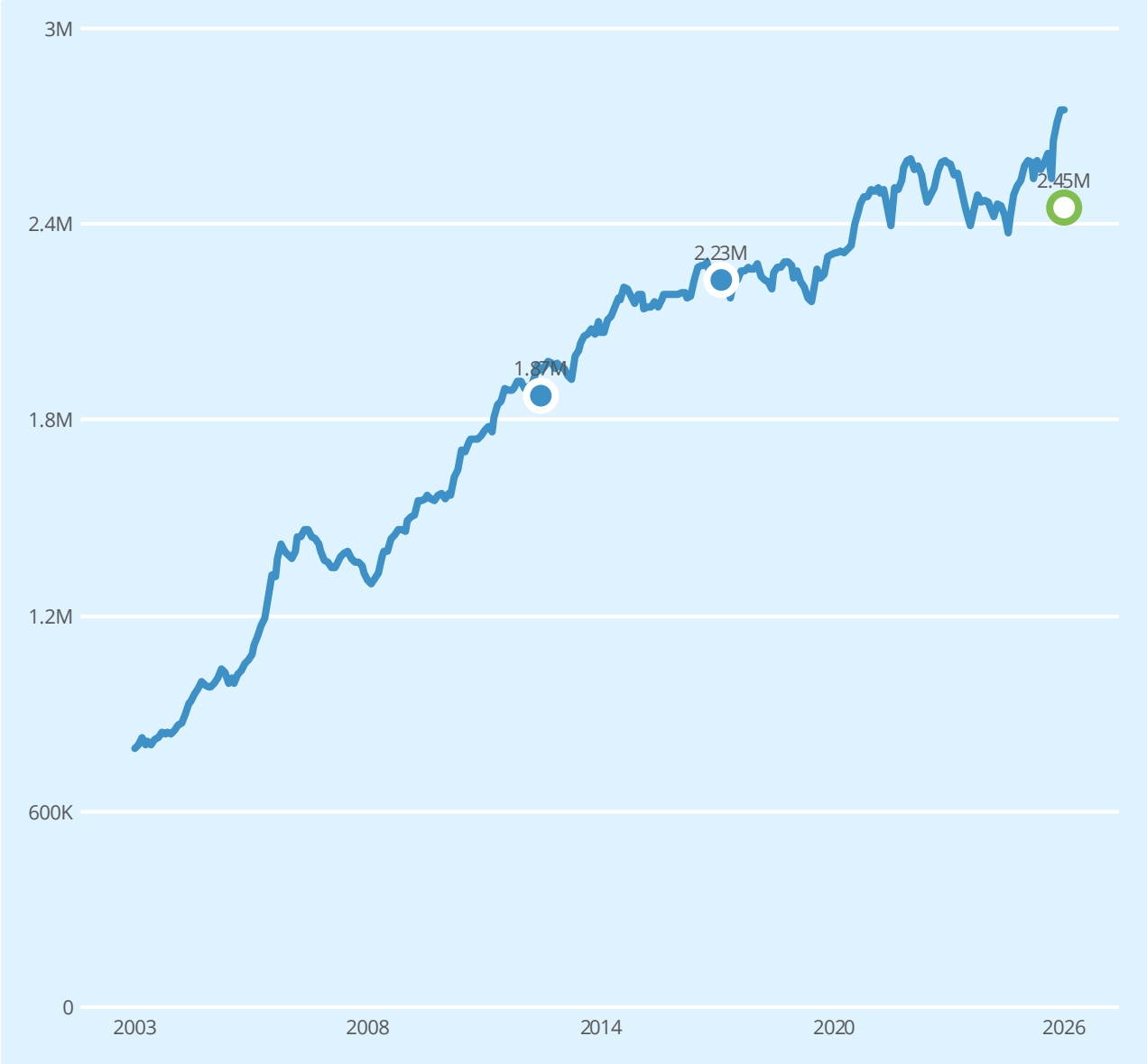
Antatt prisintervall fra kr. 2 100 000 til kr. 2 300 000 uten fellesgjeld.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.05.2017	11.09.2017	10.11.2017	1 850 000	1 890 000	340 292	2 230 292	1
23.11.2012	13.03.2013	08.04.2013	1 690 000	1 700 000	172 950	1 872 950	
06.10.2008		06.10.2008	-	1 200 000	-	1 200 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. vurdert til for høyt indeksert pris sammenlignet med øvrige salg i brl.

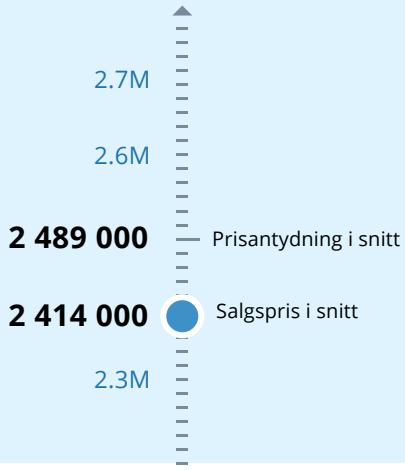
2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 9603 HAMMERFEST nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i 9603 HAMMERFEST siste 6 mnd

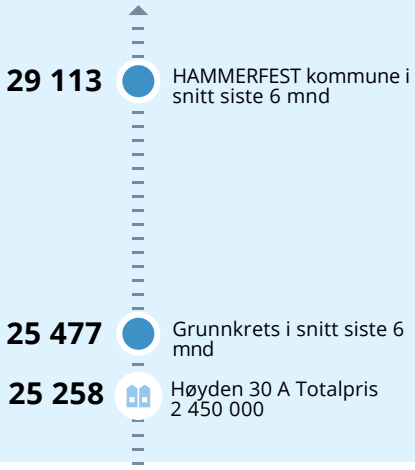
11
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
144
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124260019

Selger 1 navn
Inger-Lill Johansen

Gateadresse
Høyden 30A

Poststed	Postnr
HAMMERFEST	9603

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 08

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 124260019

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad og vaskerom er gamle og preget av dette. Forekommer ikke lukt og ikke målt fukt i følge takstmann. vaskerom har slitne veggplater og maling har skallet av. Noen sprekker i fliser på badet.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vært branntilsyn juni 2025, pålegg om bytte av røykvarslere pga de som var der var gamle. Samt anbefalt bytte av velv i vedovn. Ikke fyringsforbud. Dette er utbedret i etterkant.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av innmat og lagt til to nye kurser i sikringsskap. Nytt elektrisk i stue, kjøkken samt hovedsoverom nede.

Arbeid utført av: Gagama elektro og V2 elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-sjekk i 2021 samt utbedring av det som ble anmerket.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 124260019

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

Beskrivelse

Platt og gjerde på baksiden av er det eier av bolig som står ansvarlig for (IKKE borettslaget) og må utføre vedlikehold etc. Dette er gammelt og bør utbedres, rekkverk på platt er ødelagt og resten er preget av det vær og vind.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260019

Tilleggskommentar

Nytt kjøkken fra 2024 med nye integrerte hvitevarer som fortsatt har garanti.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 124260019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Lill Johansen	1a58a1f239cab0cbca845d d9a1de378f7dd82171	13.04.2026 15:26:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 124260019

- 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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rekkehus

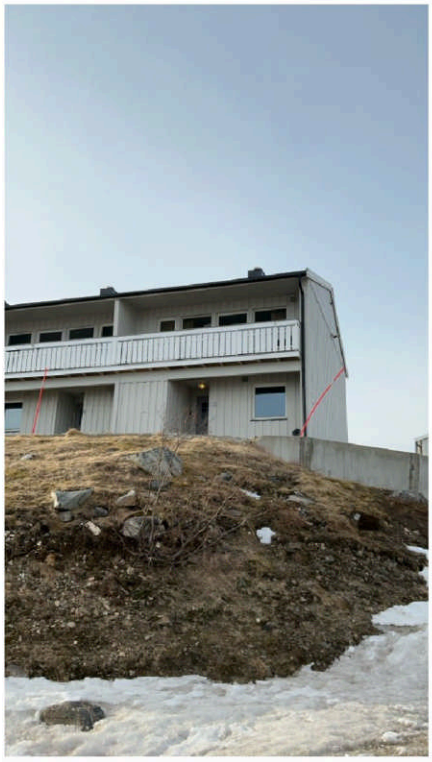
Høyden 30A , 9603 HAMMERFEST

HAMMERFEST kommune

gnr. 24, bnr. 513

Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 12.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1438 **Eiendomsverdi ref nr:** PK7601

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

Byggtakst AS

MESTER

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.

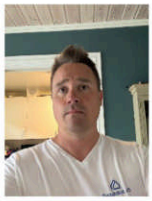
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform taket med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alderen på vinduene varierer fra 1996 til 2002.
Bygningen har malt formpresset hovedytterdør (2021)malt balkongdør i tre 2010 og enkel eldre verandadør i tre.
Veranda med utgang fra stue er bygget opp av trykkimpregnerte bjelker og dekke, samt malt fururekkverk med stående rekkverkspiler i andre etasje. Det er også en veranda på baksiden med samme utførelse.
Mindre tretrapp i front med underliggende betong under første trinn.
Utvendig kaldbod er oppført som tilbygg til inngangspartiet.
Hagegjerde

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn
Innvendig har boligen malt finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomspanel. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har stråleovn. Fall mot sluk er målt til 23.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt rundt sluk.
Tilstanden til belegget på gulvet er ukjent, og tettesjiktet vurderes å være fra byggeåret.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.Ingen dokumentasjon.
Eldre våtrom med belegg på gulv og malte plater på vegg og tak
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra
oppføringsåret til boligen.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen stor på lett skrående bakketopp
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

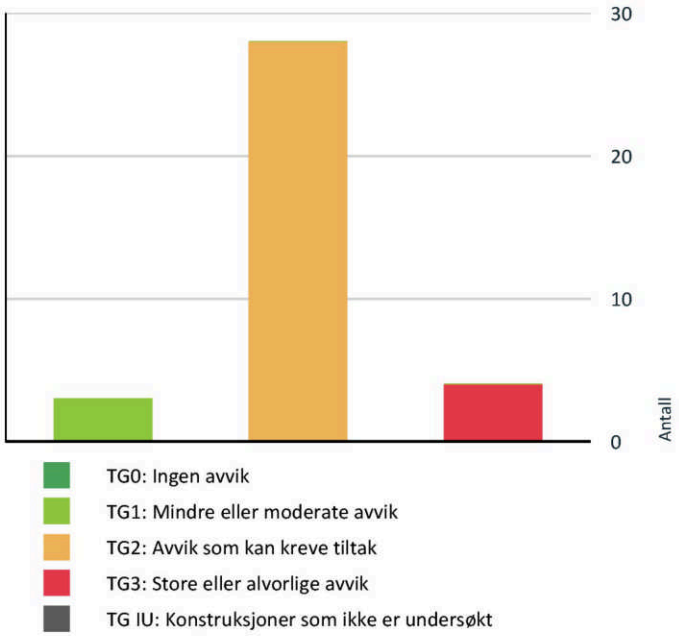
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ingen større avvik registret etter byggeår

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

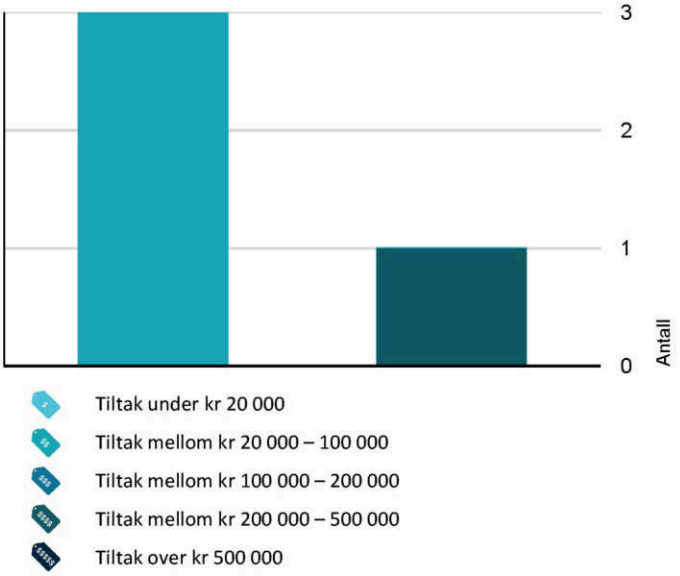
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Stedvis råteskader i rekkverket på verandaen på baksiden.
Værslitte materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Eldre, tynne veggplater tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet for våtrom, noe som medfører økt risiko for fuktskader over tid.
Det er registrert tegn til ikke-fagmessig utførelse, samt sprekker i overgangen mellom sokkelfliser og veggplater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstanden til belegget på gulvet er ukjent.
Tettesjiktet vurderes å være fra byggeåret, noe som gir økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.
Det er åpninger rundt rørføringer i vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fuktskader i nedkant av plater
Våtrommet fremstår med manglende tetthet

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Værslitte materialer.
Betongskade under første trinn.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Boden anses som utett, og snø kan fyke inn.
Fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter samt værslitte materialer på hagegjerdet.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt skader. Det er stedvis manglende listverk.
Luftbobler forekommer under tapetet enkelte steder.
Det er fuktsvellinger i laminatskjøter.
Stedvis finnes mindre hakk og merker.
Laminatgulvet er ikke montert fagmessig, da skjøtene er plassert for nær hverandre.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er registrert knirk i laminatgulvet.

Høydeforskjell i stue er målt til nær 30 mm.

Høydeforskjell i gulvet i trapperom i 1. etasje er målt til 20 mm.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast stein har sprekker.

Overflate avvik på pipeløp
Løs pakking på ovn

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Sammendrag av boligens tilstand

Adkomsten til krypkjelleren er begrenset grunnet liten luke. Inspeksjonen er derfor kun utført fra luken, og det har ikke vært mulig å foreta en fullstendig gjennomgang av hele krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er buler under belegget stedvis i trinnene.
Det registreres ikke fagmessig montering av belegg i trinnene.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Overflateavvik er observert på enkelte innvendige dører.
En dør mangler.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Dårlig festede rørføringer er observert.
Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risikoen for lekkasje.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes økt risiko for skader og behov for utskiftning av vannledninger på sikt.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Det er registrert ikke fagmessig skjøting av avløpsrør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Det er påvist skader på innredning.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er avvik:

Det måles ikke forhøyede fuktverdier i vegg men det er benyttet plast i konstruksjon

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Det er avvik:

Det registreres bruk av plast mot våtrommet.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1974

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.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny kjøkken.Byggtotal as, Rørtec as, v2 elektro.
2022	Modernisering	Stue. Ny gulv og veggplater samt malt tak. Tak plater byggeår.Egeninnsats. Gagama as har lagt ny stikkkontakt og kabler.
2021	Modernisering	Ny innmat i sikringsskap. Gagama as.
2020	Modernisering	Oppgradert soverom i front med ny gulv og veggplater samt elektrisk anlegge. Egeninnsats og Gagama as.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold.
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for skjulte skader og lekkasjer, noe som kan føre til følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform taket med renner og nedløp av stål.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fukt- og vannskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Manglende bortledning kan føre til økt risiko for fuktskader, setningsskader og forringelse av bygningsmaterialer.



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

TG 2 Veggkonstruksjon

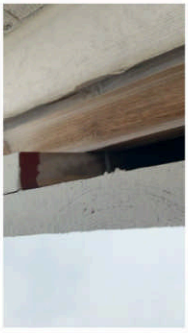
Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning.

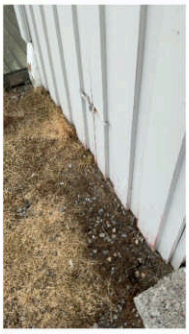
Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
• Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, samt montere musesperre i nedre kant av konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktopptrekk i kledningen og inntrengning av skadedyr, noe som kan føre til råteskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.
Fuktskjolder og skader bør undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktutvikling, som kan føre til sopp- og råteskader i konstruksjonen.



Fuktskjolder og tegn til tidligere lekkasje rundt lufterør.
Bygningsdel bør holdes under observasjon og utbedringer kan ikke utelukkes.



Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på kaldloftet under befaringen.



Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Alderen på vinduene varierer fra 1996 til 2002.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

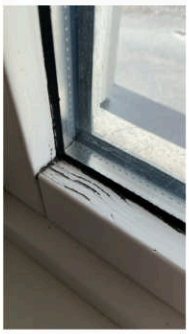
Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte karmer og sprekker i treverket for å forhindre ytterligere forringelse og mulig råteskader.

Tiltak for å redusere innvendig kondens på vindusglass bør vurderes, for eksempel bedre ventilasjon, for å unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt formpresset hovedytterdør (2021)malt balkongdør i tre 2010 og enkel eldre verandadør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

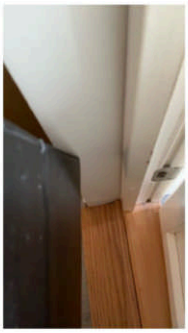
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

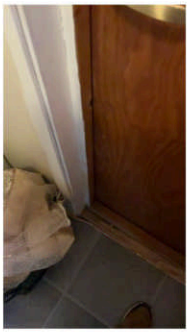
Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på dørkarmer for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fukt- og råteskader.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller eventuelt skiftes ut for å sikre funksjon og brukervennlighet.

Utskifting av verandadør i første etasje bør vurderes etter nærmere undersøkelser, da videre forringelse kan føre til økt varmetap og ytterligere skader på konstruksjonen.



Skader på karm



Verandadør på baksiden tar i karm.



Værslitte dørblad,karmer og omramminger

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue er bygget opp av trykkimpregnerte bjelker og dekke, samt malt fururekkverk med stående rekkverkspiler i andre etasje. Det er også en veranda på baksiden med samme utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Stedvis råteskader i rekkverket på verandaen på baksiden.
Værslitte materialer.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Råteskadede deler av rekkverket bør skiftes ut, og værslitte materialer bør vedlikeholdes eller fornyes for å hindre videre forringelse.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene utvikle seg ytterligere, noe som kan føre til redusert sikkerhet og levetid for verandaen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Mindre tretrapp i front med underliggende betong under første trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Værslitte materialer.
Betongskade under første trinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Værslitte materialer og betongskade under første trinn bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader eller ulykker ved bruk av trappen.



Værslitte materialer og manglende vedlikehold.



Betong skade

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig kaldbod er oppført som tilbygg til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boden anses som utett, og snø kan fyke inn.
Fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å tette boden, slik at snø og fukt ikke trenger inn.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold - 2

Beskrivelse

Hagegjerde

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter samt værslitte materialer på hagegjerdet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skjeve og værslitte materialer på hagegjerdet for å opprettholde funksjon, sikkerhet og estetikk. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere forringelse, redusert levetid og økt risiko for at gjerdet mister sin funksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater og Strie. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte overflater har mer slitasje enn forventet, samt skader. Det er stedvis manglende listverk.
Luftbobler forekommer under tapetet enkelte steder.
Det er fuktsvellinger i laminatskjøter.
Stedvis finnes mindre hakk og merker.
Laminatgulvet er ikke montert fagmessig, da skjøtene er plassert for nær hverandre.

Konsekvens/tiltak

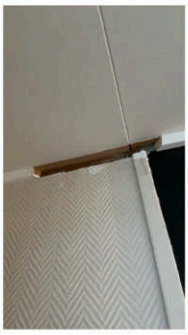
• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskifting av overflater for å utbedre skader, slitasje, manglende listverk, luftbobler under tapet og fuktsvellinger i laminatskjøter.

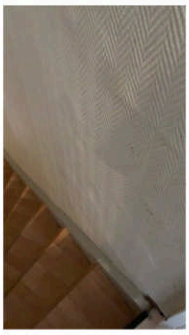
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere forringelse av overflater, redusert estetisk kvalitet og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Overflater med slitasje og mindre skader bør utbedres eller skiftes for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.

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

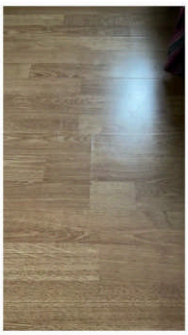
Tilstandsrapport



Stedvis mangler det listverk



Luftbobler under tapetet enkelte steder



Svelling i laminat skjøter



Skader i gulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert knirk i laminatgulvet.

Høydeforskjell i stue er målt til nær 30 mm.

Høydeforskjell i gulvet i trapperom i 1. etasje er målt til 20 mm.

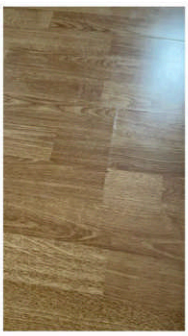
Konsekvens/tiltak

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

For å utbedre knirk i laminatgulvet bør det vurderes å etterstramme eller eventuelt bytte ut gulvbordene.

Høydeforskjeller i stue og trapperom kan rettes opp ved avretting av gulvet, for eksempel med selvutjevnende sparkelmasse.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er redusert komfort, økt slitasje på gulvbelegg og risiko for at eventuelle nye gulvbelegg får forkortet levetid.



Svelling i laminat skjøter

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast stein har sprekker.

Overflate avvik på pipeløp
Løs pakking på ovn

Konsekvens/tiltak

- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Ildfast stein bør skiftes ut eller repareres, og ildfast plate bør monteres under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann og sikre forskriftsmessig utførelse.

Manglende tiltak kan medføre økt fare for brannspredning og skade på bygningskonstruksjonen. Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av tilstand og eventuell feiing.

Utbedringer av overliggende punkt må påregnes.



Sprekk i ilfast stein.



Løs pakking på ovn



Overflate avvik på pipeløp

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Adkomsten til krypkjelleren er begrenset grunnet liten luke. Inspeksjonen er derfor kun utført fra luken, og det har ikke vært mulig å foreta en fullstendig gjennomgang av hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken og bedre ventilering av krypkjelleren for å redusere risikoen for fuktskader og soppdannelse.

Videre bør det vurderes å forbedre adkomsten til krypkjelleren slik at en grundigere inspeksjon kan gjennomføres, da begrenset tilgang øker risikoen for at skader eller feil ikke oppdages og utbedres i tide.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn

Vurdering av avvik:

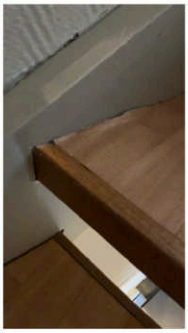
- Det er avvik:

Det er buler under belegget stedvis i trinnene.
Det registreres ikke fagmessig montering av belegg i trinnene.

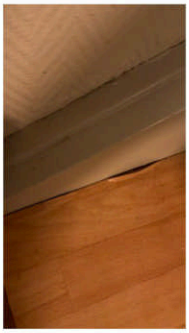
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Belegget i trinnene bør utbedres eller legges på nytt av fagperson for å sikre korrekt montering og unngå videre skade eller slitasje.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, fare for snubling og redusert levetid på trappen.



Buller under belegg stedvis trinn.



Ikke fagmessig montering av belegg

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malt finèrdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

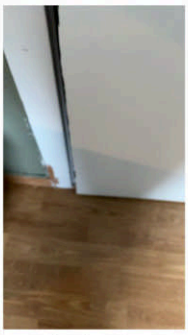
Overflateavvik er observert på enkelte innvendige dører.
En dør mangler.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av dører med betydelig slitasje for å sikre funksjonalitet og estetikk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

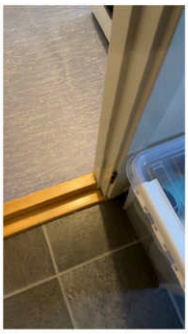
Tilstandsrapport



Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelt dører tar i karm



Overflate avvik



Dør til vaskerom mangler

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter fra perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomspanel. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre, tynne veggplater tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet for våtrom, noe som medfører økt risiko for fuktskader over tid.
Det er registrert tegn til ikke-fagmessig utførelse, samt sprekker i overgangen mellom sokkelfliser og veggplater.

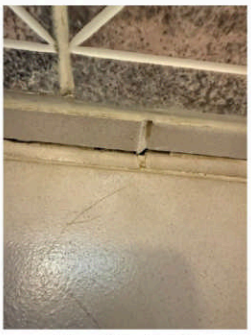
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

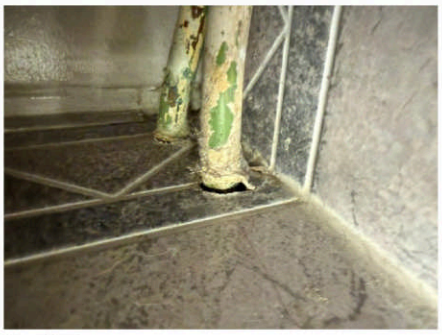
Det bør vurderes å oppgradere veggplatene til løsninger som tilfredsstiller dagens krav til tetthet for våtrom, for å redusere risikoen for fuktskader og påfølgende skader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eldre, tynne veggplater som ikke tilfredsstiller dagens krav til tetthet for våtrom. Dette medfører økt risiko for fuktskader over tid.
Det registreres tegn til ikke-fagmessig utførelse, samt sprekker i overgangen mellom sokkelfliser og veggplater.



Åpninger rundt rørføringer

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har stråleovn. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Fuger bør skiftes ut.

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning, da slike skader kan indikere bakenforliggende fuktskader og øker risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Høydeforskjellen mellom sluk og terskel bør utbedres for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet mot vannlekkasje, da utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann renner ut av våtrommet ved lekkasje eller oversvømmelse.

Fliser med bom bør overvåkes og eventuelt utbedres, da hulrom under flisene kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktskader.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt rundt sluk. Tilstanden til belegget på gulvet er ukjent, og tettesjiktet vurderes å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstanden til belegget på gulvet er ukjent. Tettesjiktet vurderes å være fra byggeåret, noe som gir økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.
Det er åpninger rundt rørføringer i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tettesjikt og sluk, og nødvendige utbedringer må utføres for å sikre en tett løsning.

Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring eller utskiftning.

Konsekvensen av mangelfullt eller utett tettesjikt er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstanden til belegget på gulvet er ukjent. Tettesjiktet vurderes å være fra byggeåret, noe som gir økt usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Påviste skader og riss/sprekker i innredning og utstyr bør utbedres for å forhindre videre forringelse, redusert funksjon og risiko for fuktskader.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vurdering av avvik:

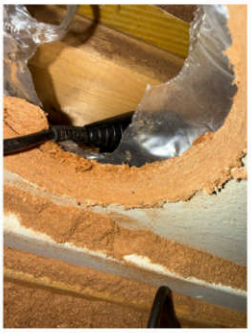
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det måles ikke forhøyede fuktverdier i vegg men det er benyttet plast i konstruksjon

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om bruk av plast i konstruksjonen kan føre til fuktskader over tid. Risikoen ved plast i veggkonstruksjonen er at eventuell fukt kan bli innestengt, noe som kan medføre kondens, råte eller muggdannelse.



Det registeres bruk av plast mot våtrommet



Det måles ikke forhøyede fuktverdier i vegg men det er benyttet plast i konstruksjon

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.Ingen dokumentasjon.
Eldre våtrom med belegg på gulv og malte plater på vegg og tak

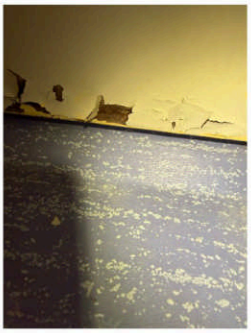
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Fuktskader i nedkant av plater
Våtrommet fremstår med manglende tetthet

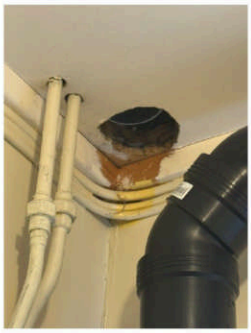
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres full rehabilitering av våtrommet, inkludert utskifting av skadede plater og etablering av godkjent tettesjikt.
Konsekvensen av manglende tetthet og fuktskader er økt risiko for ytterligere fuktskader, råte og muggutvikling, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktskader på veggplater



Åpninger rundt rørføringer sam i tak

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

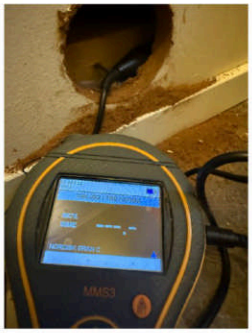
Det registreres bruk av plast mot våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av konstruksjonen.

Bruk av plast mot våtrom kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og muggdannelse. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør plasten fjernes for å sikre tilstrekkelig uttørking av veggen.



Det måles ikke forhøyede fuktverdier i vegg men det er benyttet plast i konstruksjon

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Dårlig festede rørføringer er observert.
Koblinger med irr bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å redusere risikoen for lekkasje.
Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, må det påregnes økt risiko for skader og behov for utskiftning av vannledninger på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Koblinger med irr bør kontrolleres og utbedres for å redusere risiko for lekkasje.
Dårlig festede rørføringer bør sikres for å unngå belastningsskader og lekkasjer.
På grunn av alder må det påregnes økt risiko for skader og behov for utskiftning av vannledninger på sikt.
Tiltak bør iverksettes for å unngå vannskader og kostbare reparasjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

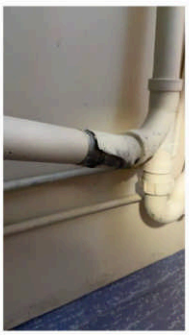
Det er avløpsrør av plast.

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

Det er registrert ikke fagmessig skjøting av avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør utføres fagmessig utbedring av skjøtene på avløpsrørene for å sikre tett og sikker avløpsføring. Mangelfull skjøting kan medføre lekkasjer, fuktskader og økt risiko for følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Ikke fagmessig skjøting av avløpsrør registeres

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

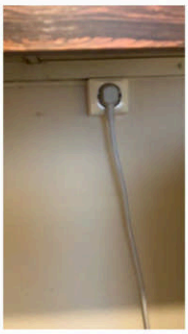
Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av elektrisk anlegg og økt fare for brannskader.

Tilstandsrapport



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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977 Anlegget har blitt jevnlig oppgradert gjennom årenes løp sist 2024

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alt elektrisk arbeid etter 2017 er utført av et godkjent elektrikerfirma.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det mangler samsvarerklæring på enkelt installasjoner

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Siden det mangler enkelte samsvarserklæringer fra nyere tid og det heller ikke finnes informasjon fra tidligere eiere, bør anlegget sjekkes av en elektriker.

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.



Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført drenering, og tilstanden bør undersøkes nærmere.

Manglende dokumentasjon og alder på drenssystemet medfører usikkerhet om funksjon og økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har grunnmur i betongstein.

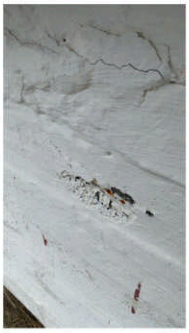
Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

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



Eldreoverflate puss



Det er registrert løs puss/mindre riss og sprekker på mur overflater.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen stor på lett skrående bakketopp

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skader eller svakheter som kan føre til lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner i fremtiden.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

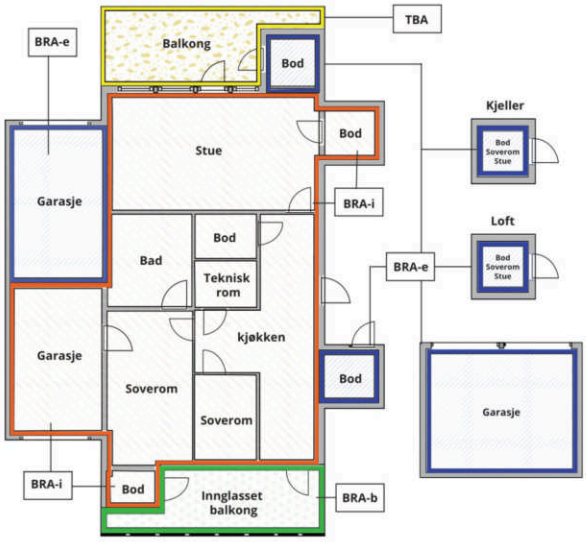
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	48	1		49	24
2 Etasje	49			49	7
SUM	**97**	**1**			**31**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, bod 2, trapperom, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, gang 2	Bod	
2 Etasje	Trapperom, soverom, kjøkken, stue		

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2023 tillegg D som utgangspunkt. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjearealet. Rom skal ha atkomst og gangbart
gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Inger-Lill Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	513		0	4753.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høyden 30A

Hjemmelshaver
Baksalen Borettslag, Hammerfest Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
30A/BAKSALEN BORETTSLAG	952820648	30A	Bo nord	Johansen Inger-Lill

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
73

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

Årsregnskap

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

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et barnevennlig og naturskjønt boligområde på Høyden, ca. 2,7 km fra Hammerfest sentrum i Hammerfest kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Det er kort vei til lekeplass, stadion (ca. 800 m) med fotballbane og tennisanlegg. Leiligheten ligger også kun 2 minutters gange fra frisbeegolfbane. Eiendommen har også nærhet til flotte tur - og friluftsområder som bl.a. fjellet Salen som er ca. 80 meter høyt og har en imponerende utsikt over bukten, sundet, samt naboøyene Sørøya og Seiland. Fra eiendommen er det ca. 6 min gange, via bilvei, til Utsiktspunktet Salen, og kort vei fra boligen finner du stien som tar deg til den
populære fjelltoppen Tyven.

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

Skrånende fellestomt stort sett bestående av parkeringsarealer eller naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

I følge grunnbokutskriften er det bestemmelser i følge skjøte. Dette er ikke undersøkt videre og det tas forbehold om at dette ikke har noen betydning for prisansettelsen. Øvrig registreres det ingen spesielle forhold utover allerede registrerte forhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.04.2026	Ikke mottat	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport Brann	12.06.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.04.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PK7601

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

Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

INGER-LILL JOHANSEN
Høyden 30A
9603 HAMMERFEST

Saksnummer	25/6017
Dokumentdato	12.06.2025
Kontrolldato	12.06.2025
Saksbehandler	Daniel Holmen
Gnr/bnr.	24/513
Adresse	Høyden 30A
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 12.06.2025. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger etter tilsynet:
Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Ildsted - Vedovn (250cb)

1. Velvet er brent og må byttes

Generelle kommentarer etter tilsynet:
Anbefaler eier og bytte røykvarslere

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 90 68 04 19 eller e-post daniel.holmen@hammerfest.kommune.no

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

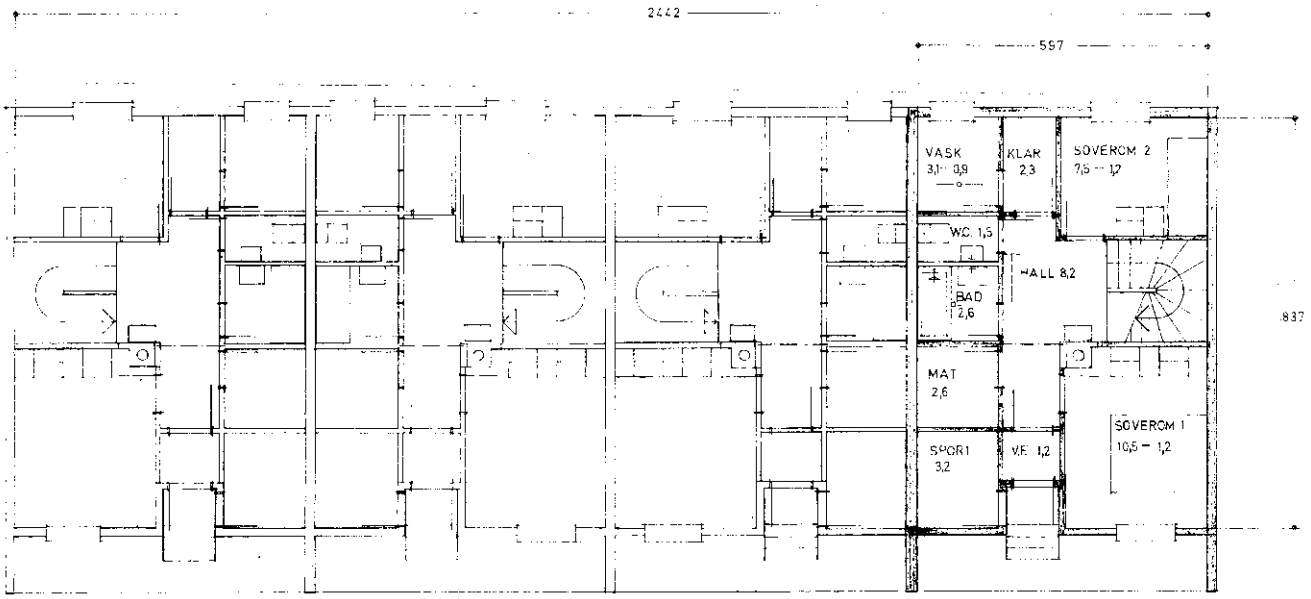
§ 7.*Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig*

- Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett slokkeutstyr som kan brukes i alle rom
- Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Med vennlig hilsen

Daniel Holmen
Brannforebygger Lærling

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift



PLAN AV 1.ETASJE

REKKEHUS

4 ROMS 4 LEILIGHETER

M 1:50 INNGANG FORAN 1.ETASJE

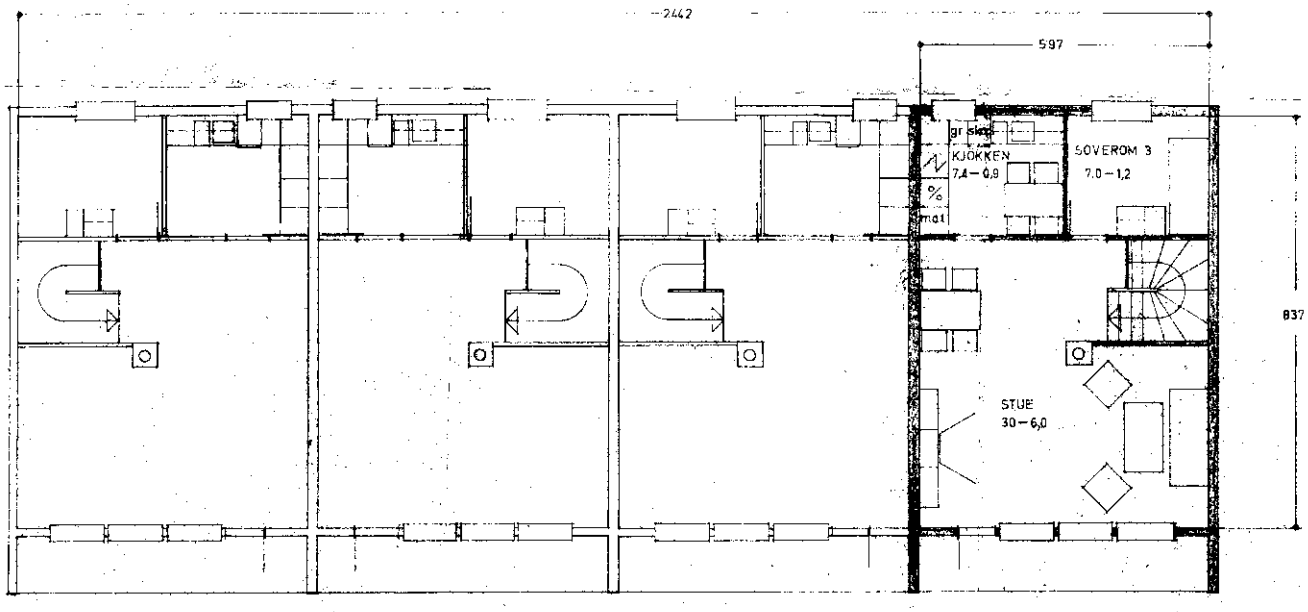
58/75

7/5 73

Adolf Haaken Jensen

0 50

123 Fotel Stenbassenget 1 Telefonnummer 105 mm
Form Arkitekter A/S



PLAN AV 2. ETASJE

REKKEHUS

4 ROMS 4 LEILIGHETER

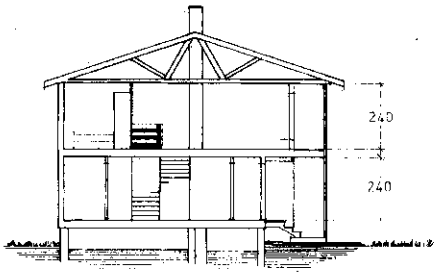
M 1:50 INNGANG FORAN 1.ETASJE

Godkjennes
for byggetillatelse med forbehold om at Veiledning for søknadsbehandling i Sarpsborg
Dato 19
Sarpsborg kommune
for
Stein Tveiten og Vest Eiendom A/S
Sarpsborg 7/5 93
Arkitekt Charles Jensen

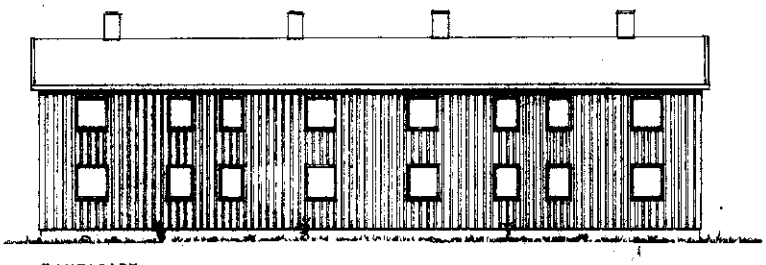
Dansk Standard A3



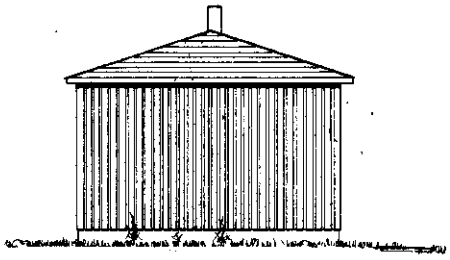
FRONTFASADE



SNITT



BAKFASADE



RÖSTFASADE

FASADER OG SNITT

REKKEHUS

4 ROMS 4 LEILIGHETER
M 1:100 INNGANG FORAN 1. ETASJE

32

0 50

100 Pollist slemtelsesområdet 1:1 er denne målen 100 mm.
Dansk Standard A/S

IE/ eos
J.nr. 488/74,
Ark. 5030.

29. juli,1974.

Baksalen B/L, BYBO A/L,
Strandgaten 35,
9600 HAMMERFEST.

INNFLYTTINGSTILLATELSE- BAKSALEN 30.

Innflyttingstillatelse gis i henhold til bygningslovens § 99, pkt. 2-3, påbetingelse av at brannstyrets - og helserådets tillatelse fåes:

Betingelser for ferdigatteste:

1. Utvendig beising av huset,og maling av alle vinduer,dører etc. må gjøres ferdig.
2. Lufting av matbod må ordnes,f.eks.gjennom sportsboden.
3. Manglende utvendig planering utføres.
4. Låsbar inspeksjonsluke for underkjeller må monteres. Det burde ha vært insp.luke i hver ende av bygget. Kryperom under leilighetene C og D er for lave,mangler endel av høyden.
5. Drenering legges rundt bygget og føres til egen kum.

I. Estenstad,
bying.

Erl. O. Sæterøng,
bygn.kontr.

Gjenpart sendt:
Hauans Materialhandel A/S,her.
Husbankens Avd.kontor, her.
Brannmesteren, her.
Helserådet, her.

Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

INGER-LILL JOHANSEN
Høyden 30A
9603 HAMMERFEST

Saksnummer	25/6017
Dokumentdato	12.06.2025
Kontrolldato	12.06.2025
Saksbehandler	Daniel Holmen
Gnr/bnr.	24/513
Adresse	Høyden 30A
Leilighet	H0101

Tilsynsrapport

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 12.06.2025. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Anmerkninger etter tilsynet:
Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger.

Ildsted - Vedovn (250cb)

1. Velvet er brent og må byttes

Generelle kommentarer etter tilsynet:
Anbefaler eier og bytte røykvarslere

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 90 68 04 19 eller e-post daniel.holmen@hammerfest.kommune.no

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

§ 7.*Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig*

- Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett slokkeutstyr som kan brukes i alle rom
- Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Med vennlig hilsen

Daniel Holmen
Brannforebygger Lærling

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

VEDTEKTER FOR
BAKSALEN BORETTSLAG
ORG. NR. 952 820 648

Tilknyttet BoNord / Boligbyggerlaget Nord

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling
08.07.1971
Endret: 09.04.2025

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3-1 Endringer

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

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

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

5-3-2 Vilkår

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

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

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Borettslaget har forsikring for manglende betaling.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-2 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Forklaring fra BoNord / Boligbyggerlaget på forkjøpsrett

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø
bonord.no

Til styrene i frittstående borettslag

Informasjon om avklaring av intern forkjøpsrett i laget

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

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

Fastprisavklaring:

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

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

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

Forhåndsavklaring:

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

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

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

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

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

FORKLARING AV PUNKT 3-2 I VEDTEKTENE

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

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

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

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

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

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

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

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

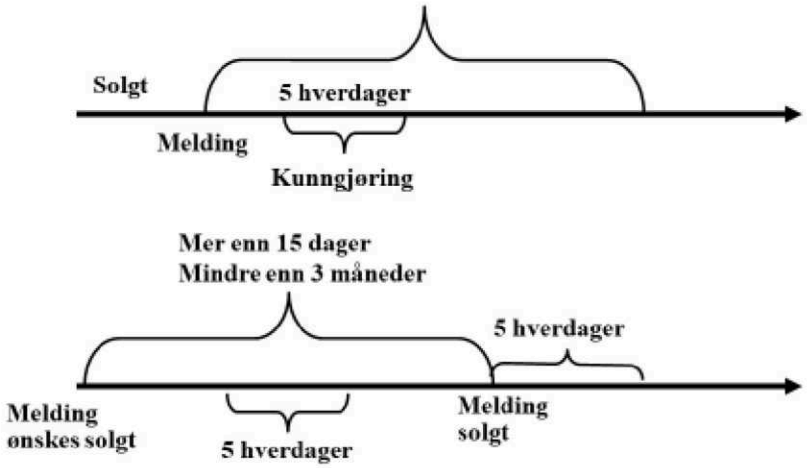
- Ja, i disse tilfellene kan opprinnelig kjøper og selger si at meldingen kommer for sent.
- Dette følger også av brl § 4-21, 1 ledd.
    - «Når laget har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte, jf. § 4-15, skal laget oppmode alle som ønskjer å kunne nytte forkjøpsretten, om å melde seg til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

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

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

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

Oppsummering



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

Oppdatert mai 2025

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

Avfallshåndtering

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

Snørydding

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

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

Parkering og bilhold:

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

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

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

Vedlikeholdsansvar

Se også vedtekter

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

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

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

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

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

Andelseierens vedlikeholdsansvar

Se også vedtekter

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

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

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

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

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

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

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

Borettslagets vedlikeholdsansvar

Se vedtekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beboerskolen

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

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

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

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

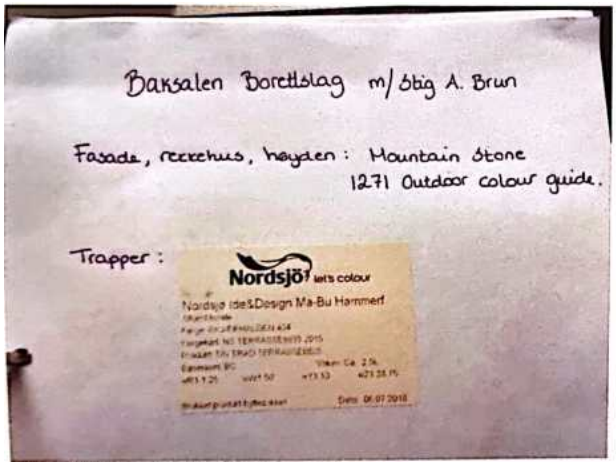
Terasser og platting		1. Hovedregel er opp under kledning og ikke festet i veggkledning(skal være mulig å komme til for å løsne kledningen 2. Beis/ oljebeises 3. Fortrinnsvis samme størrelse som nabo, hvis tvil kontakt styret
Trapper		1. Impregnert materiale 2. Oljes/ oljebeises likt på rekkene 3. Rekkverk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

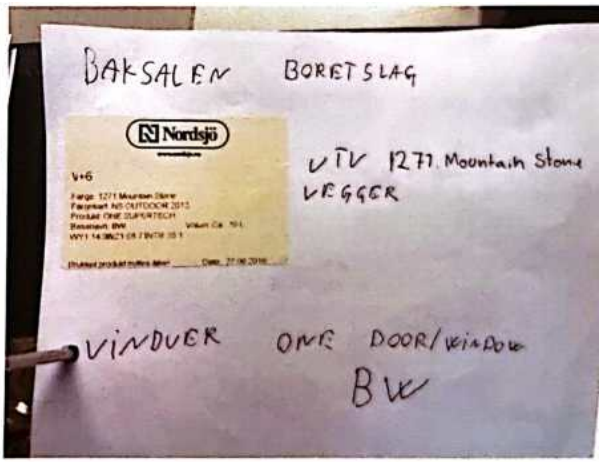
		2. Likhet på rekka 3. Ikke til sjenanse for naboer

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

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

Maling og beiskoder:





Innkalling til ordinær generalforsamling i Baksalen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00

Sted: Gamle baksalen skole.

Det er også mulighet for digital deltakelse.

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2025. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

Hvem kan delta?

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

31.01.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Baksalen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 17.03.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Baksalen Borettslag tirsdag 17.03.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Baksalen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00
Sted: Gamle baksalen skole

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 delegater til Bonords generalforsamling

5 IN ordningen

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 31.01.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr xx.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 09.04.2025).

4. VALG

På valg er styreleder og 2 styremedlemmer og 3 vara

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Forslag til vedtak: Eva Karlsen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.
Andreas M Dahlslett stiller til gjenvalg
Laila Dagsvold stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Andreas M Dahlslett og Laila Dagsvold velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

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

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

5. IN ordningen

En IN-ordning innebærer at et borettslag kan tilby andelseierne mulighet for å innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Dette er en ordning som gir økt fleksibilitet og som ivaretar mangfoldet i borettslag.

Med IN-ordning kan andelseiere redusere sine månedlige felleskostnader ved å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Bonord administrerer ordningen i samarbeid med borettslagets bank og sikrer trygg håndtering gjennom standardavtaler.

Forutsetninger

- Vedtak på generalforsamling
- Godkjent økonomi og forretningsførsel
- Avtale om garanterte felleskostnader
- Kun lån med flytende rente kan inngå

Praktisk

- Nedbetaling skjer kvartalsvis, minimum kr 100 000,-
- Maks to innbetalinger per år
- Individuell avtale inngås med Bonord

Viktig å vite:

- IN gir fleksibilitet og kan øke boligverdien
- Nedbetaling er bindende og kan ikke reverseres
- Ved salg må innbetalt beløp reflekteres i salgspris
- IN innebærer noe høyere risiko, men sikres gjennom prioritet og sikringsordning

Skal borettslaget inn i denne ordningen?

Årsmelding 2025 for Baksalen Borettslag

Generelle opplysninger

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

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

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

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr xx.
Endring i disponible midler i 2025 er kr xx xxx.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr xx xxx.

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

88 andeler er omsatt i 2025 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr x xxx xxx,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Eva Karlsen
Nestleder, Grete Larsen
Styremedlem, Lene Gustavsen
Styremedlem, Andreas Magerøy Dahlslett
Styremedlem, Laila Dagsvold
Varamedlem, Siw Laila Kristoffersen
Varamedlem, Hege Kjølstad
Varamedlem, Bent Astor Pedersen

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter hvor xx protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:
Styret jobber fremdeles med eiendomsskatten
Vedlikehold: Kaldloft, kloakkrør i kommunal vei
Har sjekket opp med kommunen ang garasjer her, men fått avslag fra kommunen.
Anticimex bygningsjekk.

Nytt huskestativ kommer, måtte byttes grunnet råte.
Sjekket om vi kunne få billigere lån om vi flyttet/byttet bank – men det fikk vi ikke.
Originale bygningstegninger er tilgjengelig nå, også med tanke på eiendomsskatten. Og hva som er borettslagets ansvar og hva tilfaller andeler av dører og vinduer. Samt hva er 1-2-3-og 4 roms andeler originalt.
Kan se ut som at til våren vil Telenor komme å fjerne gammelt utstyr her.
Bonord jobber ennå med oversikten på tinekabler her.

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:
Styret jobber videre med både eiendomsskatten og kloakkrørene. Videre må styret se på videre vedlikehold, hva må prioriteres og hva har borettslaget økonomi til.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 959 776	5 960 321	5 762 544	6 091 505
Andre driftsinntekter	2	0	0	23 159	0
Refusjon forsikringsskade		4 281	0	570 934	0
Sum inntekter		**5 964 057**	**5 960 321**	**6 356 637**	**6 091 505**
Kostnader					
Styrehonorar	3	195 000	195 000	195 000	195 000
Revisjonshonorar	4	4 844	5 200	5 119	6 000
Forretningsførerhonorar		227 278	227 227	216 455	236 368
Konsulenttjenester	5	46 798	92 000	104 038	65 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	377 041	1 000 000	1 140 449	800 000
Annet vedlikehold	7	593 522	240 000	1 026 231	417 442
Løpende drifts- og serviceavtaler	8	7 000	500	0	7 000
Kostnader TV/Internett		0	0	3 658	0
Forsikringsskader		28 281	0	580 934	0
Forsikring	9	667 185	663 033	590 917	795 675
Kontingenter		26 400	26 400	26 400	26 400
Eiendomsavgift og renovasjon	10	1 460 454	1 499 793	1 377 290	1 474 956
Energi og brensel	11	13 496	12 000	89 990	14 000
Andre driftskostnader	12	17 732	20 700	27 900	15 946
Tap på krav		5 861	0	0	0
Sum kostnader		**3 670 891**	**3 981 853**	**5 384 380**	**4 053 787**
Driftsresultat		**2 293 166**	**1 978 468**	**972 256**	**2 037 718**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	13	90 709	65 000	108 911	73 159
Finanskostnader	14	1 155 846	1 196 188	1 226 576	1 087 827
Resultat finansposter		**-1 065 137**	**-1 131 188**	**-1 117 665**	**-1 014 668**
Ordinært resultat før skatt		**1 228 028**	**847 280**	**-145 408**	**1 023 050**
Årets resultat		**1 228 028**	**847 280**	**-145 408**	**1 023 050**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 228 028	0	-145 408	0
Sum disponeringer		**1 228 028**	**0**	**-145 408**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		317 204	317 204	1 594 368	2 389 711
Periodens resultat		1 228 028	847 280	-145 408	1 023 050
Avdrag på lån		-646 510	-622 236	-583 598	-680 860
Innskudd øremerkede midler		-9 011	-300 000	-548 158	0
Uttak øremerkede midler		1 500 000	0	0	0
Endring i disponible midler		**2 072 507**	**-74 956**	**-1 277 164**	**342 190**
Sum disponible midler		**2 389 711**	**242 248**	**317 204**	**2 731 901**

Balanse desember 2025 Baksalen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	15, 19	12 331 822	12 331 822
Sum varige anleggsmidler		**12 331 822**	**12 331 822**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	16	254 513	1 745 502
Sum finansielle anleggsmidler		**254 513**	**1 745 502**
Sum anleggsmidler		**12 586 334**	**14 077 323**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		75 948	46 321
Fordringer forsikringsoppgjør		4 281	570 934
Forskuddsfakturerte kostnader		521 922	455 079
Kundefordringer		6 692	0
Avsetning tap på fordringer		-5 861	0
Sum fordringer		**602 982**	**1 072 334**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 511 641	751 651
Innestående på skattetrekkskonto		1	1
Sum bankinnskudd og kontanter		**2 511 642**	**751 652**
Sum omløpsmidler		**3 114 624**	**1 823 986**
SUM EIENDELER		**15 700 958**	**15 901 309**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 800	8 800
Opptjent egenkapital 01.01		-9 992 495	-9 847 087
Årets endringer i egenkapital		1 228 028	-145 408
Sum egenkapital 31.12	**17**	**-8 755 667**	**-9 983 695**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 20	20 679 712	21 326 222
Borettsinnskudd	18, 19	3 052 000	3 052 000
Sum langsiktig gjeld		**23 731 712**	**24 378 222**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 074	6 002
Leverandørgjeld		639 361	468 178
Påløpte renter		5 719	617 478
Påløpte avdrag	19, 20	3 885	298 349
Påløpte kostnader		0	70 453
Gjeld finansieringsforetak		62 874	46 321
Sum kortsiktig gjeld		**724 913**	**1 506 782**
Sum gjeld		**24 456 625**	**25 885 004**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 700 958**	**15 901 309**

31.12.25
Baksalen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Eva Karlsen Styreleder	Grete Larsen Nestleder	Laila Dagsvold Styremedlem
Lene Gustavsen Styremedlem	Andreas Magerøy Dahlslett Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	4 036 944	4 036 897	3 863 280	4 218 558
Renter lån	1 196 352	1 196 188	1 196 352	1 087 687
Inntekter dugnad	104 400	105 000	104 400	104 400
Avdrag lån	622 080	622 236	598 512	680 860
Sum	**5 959 776**	**5 960 321**	**5 762 544**	**6 091 505**

Borettslaget består av 88 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre inntekter	0	0	23 159	0
Sum	**0**	**0**	**23 159**	**0**

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	195 000	195 000	195 000	195 000
Sum	**195 000**	**195 000**	**195 000**	**195 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.
Boligselskapet har ingen ansatte.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	4 844	5 200	5 119	6 000
Sum	**4 844**	**5 200**	**5 119**	**6 000**

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

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	7 048	4 000	2 538	5 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	4 000	0	0
Teknisk rådgivning	39 750	84 000	101 500	60 000
Sum	**46 798**	**92 000**	**104 038**	**65 000**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	311 887	350 000	379 497	800 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	30 491	200 000	201 400	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	34 663	320 000	556 121	0
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	10 000	3 431	0
Sum	**377 041**	**1 000 000**	**1 140 449**	**800 000**

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

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Sommer- og vintervedlikehold	223 696	180 000	131 870	150 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 757	0	2 100	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	289 527	0	878 614	200 000
Annet vedlikehold	77 541	60 000	13 647	67 442
Sum	**593 522**	**240 000**	**1 026 231**	**417 442**

Note 8 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Internkontrollsystem (HMS)	7 000	0	0	7 000
Sum	**7 000**	**500**	**0**	**7 000**

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	661 225	653 033	585 153	789 506
Premie sikringsfond felleskostnader	5 960	10 000	5 764	6 169
Sum	**667 185**	**663 033**	**590 917**	**795 675**

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 274 687	1 311 525	1 191 245	1 316 062
Eiendoms- og festeavgift	185 767	188 268	186 045	158 894
Sum	**1 460 454**	**1 499 793**	**1 377 290**	**1 474 956**

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	13 496	12 000	89 990	14 000
Sum	**13 496**	**12 000**	**89 990**	**14 000**

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Verktøy	6 875	5 000	2 999	0
Driftsmateriale	2 534	5 000	4 700	3 000
Arbeidsklær og verneutstyr	0	0	457	0
Kurs, reiser, møter	1 155	2 200	3 300	3 000
Elektronisk kommunikasjon	2 058	1 000	1 774	800
Drivstoff	0	0	1 196	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	5 000	4 607	5 000
Bank og kortgebyrer	3 235	2 500	2 375	4 146
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	6 493	0
Sum	**17 732**	**20 700**	**27 900**	**15 946**

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	90 709	65 000	108 911	73 159
Sum	**90 709**	**65 000**	**108 911**	**73 159**

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 155 846	1 196 188	1 226 576	1 087 827
Sum	**1 155 846**	**1 196 188**	**1 226 576**	**1 087 827**

Note 15 - Bygninger

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

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

Note 16 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	1 745 502	1 197 344
Innskudd	9 011	548 158
Uttak	-1 500 000	0
Sum	**254 513**	**1 745 502**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 17 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt egenkapital	8 800	8 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-9 992 495	-9 847 087
Årets endringer i egenkapital	1 228 028	-145 408
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-8 755 667**	**-9 983 695**

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

Note 18 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	3 052 000	3 052 000
Sum	**3 052 000**	**3 052 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	23 735 597	24 676 571
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 331 822	12 331 822

Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Hovedlån
Lånenummer:	**12127780615**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.05 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	28 792 000
Lånesaldo 01.01:	21 326 222
Avdrag i perioden:	642 625
Lånesaldo 31.12:	**20 683 597**
Saldo 5 år frem i tid:	16 819 479

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127780615	28	258 909	7 249 452
	44	244 200	10 744 800
	4	191 217	764 868
	12	160 374	1 924 488

Resultat og balanse med noter for Baksalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Baksalen Borettslag

Styreleder	Eva Karlsen (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Laila Dagsvold (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Andreas Magerøy Dahlslett (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Lene Gustavsen (sign.)	18.02.2026
Styremedlem	Grete Larsen (sign.)	18.02.2026

FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Baksalen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baksalen Borettslag som viser et overskudd på kr 1 228 028. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

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

Hammerfest, 23. februar 2026
FinnmarksRevisjon AS

Solveig Lundquist
Statsautorisert revisor



IF BYGNINGSSJEKK

for

BAKSALEN BORETTSLAG

I samarbeid med

Anticimex®

If Bygningssjekk

If Bygningssjekk er en analyse av tilstanden i bygget du er en del av. Som forsikringskunde hos If blir du tilbudt en slik analyse for å enklere kunne planlegge vedlikehold og dermed også forebygge skader. Det er alltid bedre å vite. If Bygningssjekk er et frivillig og gratis tilbud for deg som er If-kunde. Som en del av husforsikringen din, kan du gjennomføre bygningssjekken hver 5. år om du selv ønsker det.

Vår samarbeidspartner Anticimex er engasjert av oss for å utføre bygningssjekken. Med en fagmanns blikk får du informasjon om så å si hele byggets tilstand. Fagmannen gir deg også underveis i befaringen gode tips og råd om forebyggende vedlikehold, og utbedringer av eventuelle skader som er oppstått. Tilbakemeldingen får du av nøytrale eksperter, som er opptatt av å snakke et språk du skjønner!

TIDSPUNKT FOR NESTE BYGNINGSSJEKK: oktober 2030

OM BYGNINGSSJEKKRAPPORTEN

Rapporten er basert på prinsippene i Norsk Standard 3424. Tilstandsanalysen er basert på observasjoner som er gjort på inspeksjonstidspunktet. Alder, slitasje, observerte feil og skader, samt fagmannens bygningskompetanse og erfaringer ligger til grunn for vurderingene.

Vi gjør deg spesielt oppmerksom på at tilstandskategorien «Aktsomhet som kan kreve tiltak» ikke alltid handler om at vi har funnet skader eller feil hos deg, men at det også kan handle om at en bygningsdel har oppnådd en alder hvor den har en naturlig begrenset restlevetid. Enkelt fortalt: Her anbefaler vi deg å kanskje begynne å sette av litt penger til en fremtidig oppgradering.

Nedenfor finner du noen symbolforklaringer med farger (trafikklysprinsippet) som enkelt viser deg hva som er i orden, hva som er smart å ha under oppsikt og kanskje utbedre, og hva vi anbefaler deg å utbedre omgående.

Er bygningsmassen i borettslaget/sameiet gammel, vil dette naturlig nok ofte føre med seg noe slitasje som nye bygninger ikke har. Dette trenger ikke nødvendigvis å være noe å uroe seg for – slitasje er helt naturlig. Slik slitasje finner du gjerne i rapporten under kategorien «Aktsomhet som kan kreve tiltak».

Vi anbefaler deg å bruke tipsene og rådene som står i rapporten og lage en vedlikeholdsplan. Tilstandsanalysen er utført av en nøytral bygningsekspert, og har ingen betydning for forsikringen din!

Bygningssjekken er stikkordbasert. Mye av den utfyllende informasjonen om tilstanden og gode råd og tips, er også basert på samtalene med den som er med på befaringen. Rapporten gir deg derfor ikke alltid komplett skriftlig informasjon, men baseres i tillegg på kommunikasjonen med den som deltar på befaringen. Derfor anbefaler vi at eieren av bygningen i størst mulig grad er med på befaringen og går runden sammen med bygningseksperten fra Anticimex.

I rapporten vil du finne opplistet alle bygningselementene som er undersøkt. Det som er undersøkt og funnet i orden (tiltak ikke nød vendig) har symbolforklaringen grønn farge med tegnet + i seg.

Om vi har funnet forhold som vi anbefaler deg å ta tak i, vises de konkret med ulike symboltegn ut i fra alvorlighetsgrad. Du får alltid en beskrivelse av slike forhold. Bilder er også noen steder vedlagt, for bedre å illustrere stedet eller elementet som er undersøkt, og for å vise eventuelle eksempler på steder der vi anbefaler tiltak.

SYMBOLFORKLARING

TILTAK IKKE NØDVENDIG

AKTSOMHET SOM KAN KREVE TILTAK

Det er ett, eller flere, aktsomhetspunkter som gjelder for bygningselementet:

- Alder tilsier at det på sikt anbefales å utbedre/skifte. Kanskje begynne å sette av penger?
- Feil utførelse eller skade som anbefales å utbedre, uten at det er nødvendig omgående. Utbedringen kan med andre ord vente litt
- Tilstanden er uoversiktlig og usikker, vi anbefaler deg å holde ting under oppsikt for å registrere eventuelle symptomer på avvik
- Erfaringsmessig er konstruksjonen utsatt for skaderisiko, uten at synlig skade er påvist

ANBEFALES Å UTBEDRE SÅ RASKT SOM MULIG

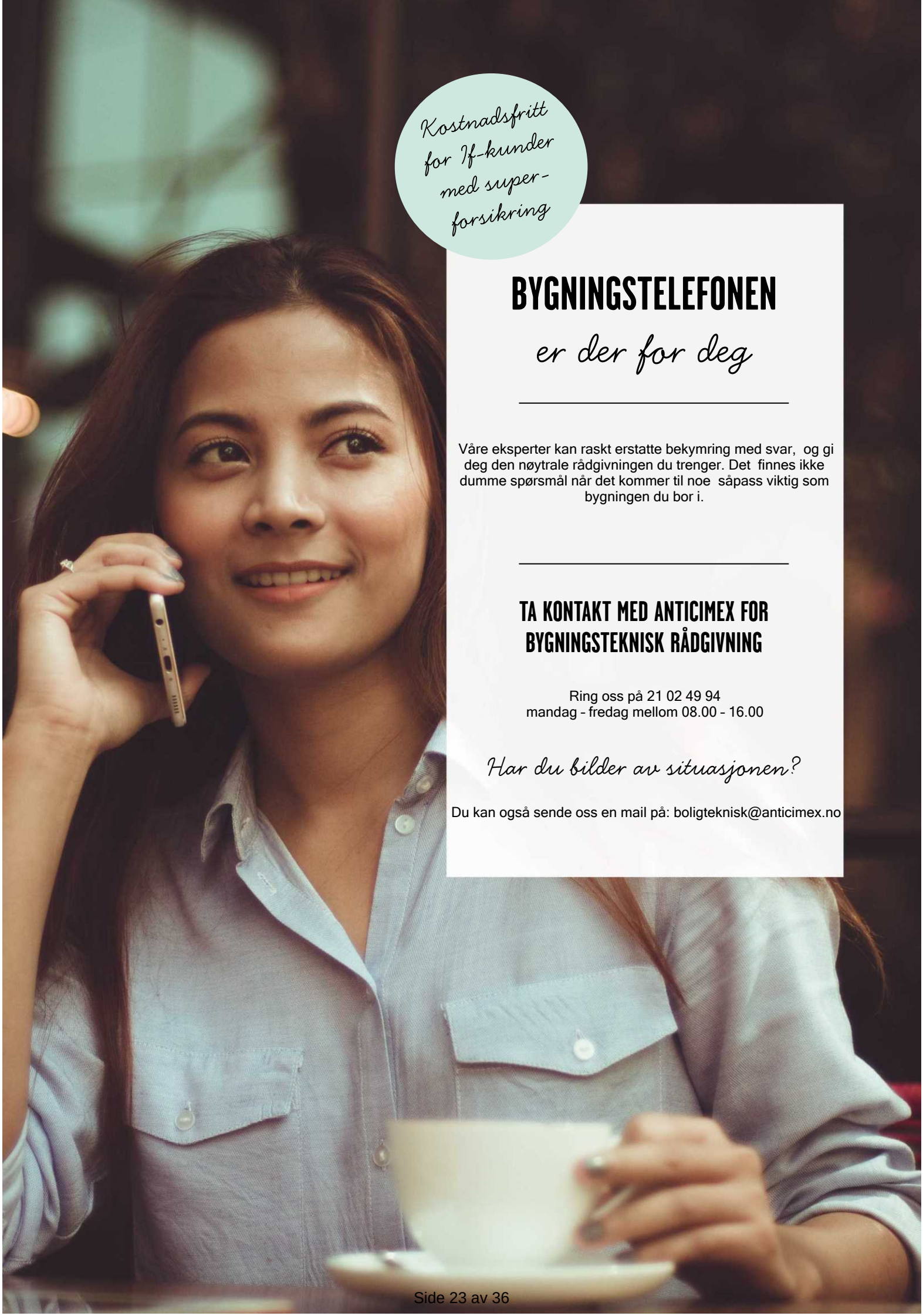
Feil eller skade som vi anbefaler deg å utbedre omgående eller innen veldig kort tid.

IKKE TILGJENGELIG FOR INSPEKSJON

Av erfaring skadeutsatte steder, der det ikke er tilkomstmulighet. Eksempelvis kryperom, loft uten tilkomst, avstengte rom, snø på yttertaket og lignende. Benevnelse TG IU vil bli brukt i de tilfeller elementer ikke er undersøkt.

INFORMASJON

Informasjon om et punkt der det ikke er nødvendig med tiltak



Kostnadsfritt for If-kunder med super-forsikring

BYGNINGSTELEFONEN

er der for deg

Våre eksperter kan raskt erstatte bekymring med svar, og gi deg den nøytrale rådgivningen du trenger. Det finnes ikke dumme spørsmål når det kommer til noe såpass viktig som bygningen du bor i.

TA KONTAKT MED ANTICIMEX FOR BYGNINGSTEKNISK RÅDGIVNING

Ring oss på 21 02 49 94
mandag - fredag mellom 08.00 - 16.00

Har du bilder av situasjonen?

Du kan også sende oss en mail på: boligteknisk@anticimex.no

Gode tips!

DU KAN GJØRE MYE SELV



Våren

- Rens takrenner og sluk, slik at du får rask avrenning
- Sjekk kjeller/krypkjeller for fukt og skader. Snøsmelting kan forårsake mye vann
- Sjekk loftet for fukt og lekkasjemerker
- Sjekk taktekningen, renner og nedløp for eventuelle skader etter snø og is



Sommer

- Sjekk overflatebehandlinger på ytterfasader, vinduer og dører
- Sjekk for råte og korrosjonssymptomer
- Funksjonstest stengekraner for vann, både utvendig og innvendig
- Sjekk/rens/skift filter på ventilasjons anlegget



Høst

- Rens takrenner og sluk (også terrasser og balkonger)
- Sjekk kjeller/krypkjeller for fukt og skader, nedbør kan forårsake mye vann
- Sjekk loftet for fukt- og lekkasjemerker
- Steng og tøm utekraner for vann før frosten kommer
- Sjekk for skadedyr i kjeller og på loft
- Steng rotter og mus ute
- Sjekk at skorsteiner er i orden



Vinter

- Sett på tilstrekkelig varme i alle rom med vannrør, for å unngå frostskader
- Unngå at vinduer står åpne - spesielt når det er sprengkaldt
- Sørg for nødvendig snømåking og sjekk snøtyngden på utsatte tak, balkonger eller terrasser
- Strø sand på trapper og veier ved behov
- Funksjonstest brannvarslerne, og sjekk brannslukkerne

Bo trygt & godt

HAR DU ET NYERE BYGG?

Har du et nytt (nyere enn 5 år), eller forholdsvis nytt bygg, finner du sjelden slitasjeskader av betydning. Erfaringsmessig kan du likevel komme til å finne byggefeil på sikt. Disse er det viktig å oppdage så tidlig som mulig, slik at du kan reklamere ovenfor entreprenør og håndverkerfirma. Hvis det ikke er en reklamasjonssak, kan du eventuelt iver-ksette tiltak selv for å redusere skadeomfanget og forhindre negativ utvikling. Det aller rimeligste er som regel å sette inn tiltak så fort som mulig.



HAR DU ET ELDRE BYGG?

Eldre bygg har lengre fartstid, og ingenting varer evig. Det gjelder for alt, også for bygningsdeler som for eksempel drenering, vann- og avløpsrør, våtrom, yttertak og fasader. Denne rapporten bruker begrepet «anbefalt brukstid», noe vi vil forklare nærmere hva betyr.

- En eldre membran – på taket, terrassen, badet og lignende – vil ofte havne i kategorien «aktsomhet som kan kreve tiltak,» selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tids-punkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå, som følge av defekt materiale, er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år fram i tid.
- En varmtvannsbereder kan du kanskje forvente at fungerer feilfritt i 10 –20 år, men den kan også vare i 20 – 40 år. Når anbefalt brukstid er passert med mer enn 50%, benytter vi benevnelsen «aktsomhet som kan kreve tiltak». Konsekvensene ved eventuelle skadetilfeller er veldig ulike.

HVORDAN FORHOLDE SEG TIL SKJULTE ELEMENTER?

Drenering, membraner, vann- og avløpsrør er skjulte bygningselementer. De er med andre ord ikke enkle å vurdere eksakt tilstand på. Derfor benytter vi en estimert anbefalt brukstid (aldersvurdering). Når estimert anbefalt brukstid er passert med mer enn ca. 50%, tildeler vår bygningsekspert symbolet «aktsomhet som kan kreve tiltak». Vår anbefaling er dermed å begynne å sette av penger til en fremtidig utskifting, og holde litt øye med bygningsdelen.

KODE RØD

Kategorien «bør utbedres så snart som mulig» er tydelig og enkel. Da er det gjerne snakk om en aktiv lekkasje, større sopp- og råteskade, fare for sammen-brudd eller lignende.

OMFANG OG BEGRENSNINGER VED BYGNINGSSJEKKEN

Det er ikke meningen at du skal kunne bruke rapporten i forbindelse med omsetning eller finansiering av bygget. Tredjeperson skal ikke på bakgrunn av rapporten vurdere sitt ansvar for selv å utføre tilsyn og kontroll med eiendommen, og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. Det er opp til deg som forsikringstaker å sette deg inn i våre sikkerhetsforskrifter og ta nødvendige forholdsregler. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en komplett beskrivelse av bygningens tilstand. Ettersom besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og med visuelle observasjoner uten destruktive inngrep i konstruksjoner, kan det forekomme feil og skjulte/usynlige skader, eller skader som av andre årsaker gjør det for krevende å oppdage. Det elektriske anlegget er vurdert ut i fra en uautorisert sitt skjønn. Det samme gjelder andre tekniske installasjoner som krever spisskompetanse. Rapporten er et redskap for å få en bedre oversikt, for derved å starte vurderinger for eventuelle utbedringer. Opplysninger som fremkommer gjennom Bygningssjekken vil, i anonymisert form, kunne brukes til analyse- og forskningsformål.

INNHOLD

If Bygningssjekk	2
Om Bygningssjekkrapporten	2
Symbolforklaring	2
Bygningstelefonen er der for deg	3
Du kan gjøre mye selv	4
Bo trygt og godt	5
Omfang og begrensninger	5
Eiendoms- og befaringsopplysninger	7
Totalsammendrag Rekkehus	8
Inspeksjonsdetaljer for Baksalen Borettslag	10
HMS Egenerklæring	15

EIENDOMS- OG BEFARINGSOPPLYSNINGER



INSPEKSJONSDATO
01.10.2025

INSPEKSJONSFORETAK
Anticimex AS
E-post: post@anticimex.no
Tlf: 21 62 87 64

INSPEKTØRENS NAVN
Stian Hansen
99409985

TILSTEDE PÅ BEFARINGEN
Eva Karlsen
Ørjan

BOLIGSAMEIET/BORETTSLAGET BAKSALEN BORETTSLAG	**GÅRDSNR/BRUKSNR** 0 / 0	**SERVICEORDRENR** 20228170
Organisasjonsnr 952820648	**FESTENR./KOMMUNE** 0 /	**BYGNINGSTYPE(R)** Rekkehus
STYRELEDER	**FORSIKRINGSSELSKAP** If Skadeforsikring	**BYGGEÅR** 1974
ADRESSE Høyden 4D 9603 HAMMERFEST	**POLISENR** SP589269	**OMBYGGINGER/REHABILITERINGER**

KOMMENTAR

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en visuell gjennomgang av bygningens yttertak, fasader, vinduer og dører. Vurderingen er basert på egen befaring og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

TOTALSAMMENDRAG

FOR ALLE BYGG AV TYPE

Rekkehus



BYGGEÅR: 1974
REHABILITERT:
HOVEDKONSTRUKSJON: Tre
SNØDEKT: Nei
TEMPERATUR: 11

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

48 % Tiltak ikke nødvendig

43 % Aktsomhet som kan kreve tiltak

9 % Tiltak nødvendig

0 % Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Tiltak ikke nødvendig

Aktsomhet som kan kreve tiltak

Anbefales å utbedre så raskt som mulig

Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Hovedelement	Antall +	Antall !	Antall −	Antall ×
Utvendig				
Byggegrunn/fundamentering	0	0	0	0
Drenering og utvendig terreng	0	3	1	0
Grunnmur	1	2	0	0
Ytterveggkonstruksjon og fasader over grunnmur	0	3	0	0
Vinduer	0	0	0	0
Dører	0	0	0	0
Takkonstruksjon og yttertaktekking med detaljer	0	0	0	0
Skadedyr utvendig	1	0	0	0
Uteområdet	0	0	0	0
Innvendig				
Krypkjeller	1	1	1	0
Loft	4	0	0	0
Energiøkonomisering	1	0	0	0
Brannsikkerhet				
Brannsikkerhet	3	1	0	0

+ Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

− Anbefales å utbedre så raskt som mulig

× Ikke tilgjengelig for inspeksjon

INSPEKSJONSDETALJER

Baksalen Borettslag



BESØKSDATO:	01.10.2025
BYGGEÅR:	1974
REHABILITERT:	
BYGNINGSTYPE:	Rekkehus
HOVEDKONSTRUKSJON:	Tre
SNØDEKT:	Nei
TEMPERATUR:	11

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

48 %	43 %	9 %	0 %
Tiltak ikke nødvendig	Aktsomhet som kan kreve tiltak	Tiltak nødvendig	Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Utvendig

Byggegrunn/fundamentering

Fundamentert på ukjent byggegrunn.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊗	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og er gitt tilstandsgrad IU:	Byggegrunn/fundament er ikke undersøkt.

Drenering og utvendig terreng

Bygningsmassen står på skrånende terreng. Det vurderes at grunnmuren hovedsaklig mangler fuktsikring. Enkelte bygg ble det registrert fuktsikring på.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Alder og brukstid	Dreneringens tilstand har påvirkning på krypekjellerens bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.
!	Utvendig terreng, inkludert fuktsikring av grunnmur	Terrengfall er stedvis ikke tilfredsstillende. Feil terrengfall gjør at overflatevann renner inn mot bygningen og ikke motsatt. Terrengfall anbefales justert.
!	Overvann/vann fra yttertak og bortledning	Takvann har stort sett kun utkast og er ikke lagt i lukket avløpssystem. Det anbefales at takvann ledes bort fra grunnmur.
−	Annet	Dreneringens tilstand burde ses i sammenheng med observert tilstand i krypekjellere.

+ Tiltak ikke nødvendig
! Aktsomhet som kan kreve tiltak
− Anbefales å utbedre så raskt som mulig
⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Grunnmur

Byggets grunnmur består av betongkonstruksjoner.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Ventiler i grunnmur	
!	Grunnmurens tilstand	Grunnmur har synlige sprekker med varierende størrelser. Om disse fortsatt er i utvikling eller er stabilisert er usikkert. Det anbefales tiltak for å observere dette over tid.
!	Overflateslitasje	Det er stedvis slitasje på grunnmurens overflater. Tiltak anbefales.

Sprekker i grunnmur som burde holdes under oppsyn



Ytterveggkonstruksjon og fasader over grunnmur

Bygget har yttervegger av trekonstruksjoner.Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.Dersom økt isolasjon vurderes tilført, anbefales det å innhente bygningsteknisk kompetanse for rådgivning. Både for å vurdere den økonomiske effekten, men også eventuelle negative bygningstekniske konsekvenser som krever spesielle tiltak/løsninger for å unngå senere skader som følge av feil utførelse.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Ytterveggkonstruksjon	Symptomer på karbonatisering (rust på innstøpt armeringsjern) ble stedvis påvist. Ytterligere undersøkelser anbefales utført.
!	Fasader i trevirke	Overflatebehandlingen er stedvis sterkt slitt. Overflatebehandling bør fornyes. Stedvise råteskader påvist. Eksempelvis i området av de øverste bygningene. Tiltak bør påregnes.
!	Annet	Det er ikke registrert musesikring under kledning. Kan føre til at mus trekker inn i konstruksjonen, noe som kan føre til eksempelvis skader i isolasjon. Det anbefales at musesikring etableres.

Eksempel på ytterkledning med råteskader





⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ⊖ Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Vinduer

Karmer og rammer i treverk.Enkelte nyere vinduer har metallplater utvendig. Det gjøres oppmerksom på at inspeksjon er foretatt fra bakkeplan, med de begrensninger dette medfører.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og er gitt tilstandsgrad 2:	Enkelte vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden usikker.

Dører

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og er gitt tilstandsgrad 2:	Enkelte dører har utvendig slitasje. Tiltak anbefales.

Takkonstruksjon og yttertaktekking med detaljer

Yttertak av saltakskonstruksjon.Utvendig tekket med asfaltpapp fra ukjent årstall.Pipe helkledd i metall med pipetopp.Renner og nedløp i metall.Det opplyses at det ikke er etablert rutiner for kontroll og inspeksjon av tak og takrenner. Yttertak bør inspiseres minimum to ganger i året, hver høst og vår. Løv og annet nedfall fjernes fra sluk, takrenner og taknedløp. Alle flater, fuger og overganger kontrolleres og tettemasser fornyes etter behov. Dersom boligselskapet ikke innehar egen ekspertise, anbefales det å inngå avtale med f.eks et taktekkerfirma.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og er gitt tilstandsgrad 2:	Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. Gul farge er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Symptomer på alder og slitasje på yttertaktekking



Skadedyr utvendig

Det opplyses at det ikke er kunnskap om det har vært tilfeller av skadedyr.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilstand/angrep	

Uteområdet

Asfalterte gangveier, plenarealer, busker trær og annen beplantning.Styret må påse at brannvesenet til en hver tid har tilgang til bygningene med sine utrykningskjøretøy. Hindringer i veien vil kunne være store steiner plassert for å unngå at biler kjører på plenen, parkerte biler, mangelfull snømåking/strøing osv.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER

+ Tiltak ikke nødvendig
! Aktsomhet som kan kreve tiltak
− Anbefales å utbedre så raskt som mulig
× Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Innvendig

Krypkjeller

Krypkjeller under hele bygg.Tilkomst til krypkjeller via luker.Avfukter kan være et alternativ å montere for å redusere fuktnivået i krypkjelleren.Vær oppmerksom på at dersom varm fuktig uteluft (varm sommerdag) tilføres en kjølig kjeller vil den relative luftfuktigheten i kjelleren øke. Dette vil gi økt risiko for kondens på kalde overflater.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Tilkomstmulighet	
!	Annet	Det observeres materialer i en kjeller som er vurdert til å inneholde asbest. Asbest i materialer som er uskadd medfører ikke nødvendigvis noen helserisiko, men hvis materialene blir eller er skadet, eller skal fjernes er det risiko for spredning av asbestfibre i luften, noe som medfører at egne saneringsfirmaer må benyttes.
⊖	Krypkjeller	Bygningsavfall/organisk materiale påvist i krypkjeller. Dette bør fjernes for å forhindre fremvekst av sopp. Det er foretatt og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS) ved stikkprøver i treverk. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Målingene viser vektprosent over 20. Årsak burde avklares og fuktskadeer utbedres. For å forbedre klimaet i krypkjelleren anbefales det å legge plast/fuktsperre 0,20mm på grunnen, med klaring 10 cm mot ringmur. Lag hull for drenering på de laveste punktene på plasten. Stedvis påvist mugg/svertesopp. Dette kan indikere at fuktigheten er for høy. Vesentlige råteskader som følge av soppaktivitet ble stedvis påvist. Det ble også registrert stedvis råte i bunnsviller, noe som anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser på da skjulte skader ikke kan utelukkes.

Måling i treverk med pigg, krypekjeller



Råteskadet bunnsville



Svertesopp og kondensskader himling krypekjeller



Fuktighet i grunnen i krypekjeller



Materialer som kan inneholde asbest



⊕ Tiltak ikke nødvendig

! Aktsomhet som kan kreve tiltak

⊖ Anbefales å utbedre så raskt som mulig

⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Loft

Det ble utført inspeksjon av ett loft og tilstand på øvrige loft er dermed ukjent.Loftet er et råloft.Alle loft bør holdes under oppsikt med jevne mellomrom. Styret bør oppfordre beboerne til å gjøre jevnlig inspeksjon blant annet ved kraftig nedbør. Eventuelle lekkasjer burde utbedres.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Fukt, Vegger , Himling/undertak , Ventilasjon	

Måling i treverk med pigg, kaldloft



Energiøkonomisering

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Energiøkonomisering	
i	Energiøkonomisering	Anticimex har ikke foretatt en vurdering av de enkelte leilighetenes energiforbruk. Basert på en generell vurdering av bygningstypen samt byggeår, anser vi at energibruken er relativt høy sammenliknet med mer moderne bygg. Det anbefales å gjennomføre en analyse av hele bygningen for å kartlegge mulighetene for energibesparelser, hvilke kostnader som er forbundet med slike tiltak og lønnsomheten av disse. Energiutbedrende tiltak bør planlegges i samråd med energirådgiver.

Brannsikkerhet

Brannsikkerhet

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
⊕	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet: Rømningsveier, Brennbare materialer i fellesarealer , Tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap	
!	Branninstruks og rømningsplan	Det er ikke etablert branninstruks/rømningsplan for bygningen. Det er svært nyttig å utarbeide en rømningsplan for å sikre beboernes trygghet ved brann eller andre kriser. En god plan gir klar veiledning om hvordan man skal evakuere trygt og effektivt, reduserer panikk og forvirring, og bidrar til å minimere skader og skadeomfang. En rømningsplan viser ansvar for fellesskapets og beboernes sikkerhet.
i	Tilrettelegging for rednings- og slukkemannskap	Styret må påse at rednings- og slukkemannskaper til en hver tid har uhindret tilgang til bygningene med sine utrykningskjøretøy. For å sikre at brann- og redningsetaten kan utføre sitt arbeid effektivt, kan dette for eksempel innebære at det ikke legges ut fysiske hindringer i adkomstveier og lignende.

⊕ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ⊖ Anbefales å utbedre så raskt som mulig ⊗ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

HMS EGENERKLÆRING

BAKSALEN BORETTSLAG

1.0 Brann, forebygging, varsling og slukning

Er styret kjent med boligselskapets brannstrategi plan?	**Nei**
Representant fra eier opplyser at styret ikke er kjent med brannstrategiplanen.	
Har boligselskapet brannvernleder	**Nei**
Representant fra eier opplyser at det ikke er brannvernleder for selskapet.	
Er det utarbeidet branninstruks?	**Nei**
Representant fra eier opplyser at branninstruks ikke er utarbeidet.	
Er det utarbeidet er evakueringsplan?	**Nei**
Representant fra eier opplyser at evakueringsplan ikke er utarbeidet.	
Gjennomføres det regelmessig brannøvelse?	**Nei**
Representant fra eier opplyser at det ikke gjennomføres regelmessige brannøvelser.	
Har boligselskapet seriekoplet brannvarslingsanlegg?	**Nei**
Representant fra eier opplyser at det ikke er seriekoplet brannvarslingsanlegg.	
Er brannvarslingsanlegget koplet til nødetaten?	**Nei**
Representant fra eier opplyser at brannvarslingsanlegg ikke er koplet til nødetat.	
Har boligselskapet sprinkelanlegg, i så fall hvem kontrollerer og hvor ofte?	**Nei**
Det er ikke sprinkleranlegg.	
Har leilighetene husbrannslange?	**Nei**
Det er ikke husbrannslanger i leilighetene.	
Har leilighetene røykvarslere?	**Ja**
Har leilighetene annet slukkeutstyr, i så fall hvem kontrollerer og hvor ofte?	**Ja**

2.0 Elektrisk anlegg

Er det gjennomført el-kontroll i leilighetene, og i så fall av hvem og når?	**Ja**
Ja, september 2024	

3.0 Skadedyr

Har boligselskapet vært eksponert for skadedyr?	**Ja**
Kakkerlakker.	
Er det i så fall gjort tiltak – og av hvem?	**Ja**
Ja, Anticimex.	

6.0 Heis

Om boligselskapet har heis, gjennomføres kontroll av disse, og i så fall hvor ofte og av hvem?	**Nei**
Det er ikke heis.	
Gjennomføres tredjeparts heiskontroll, og i så fall av hvem?	**Nei**
Ikke relevant.	

7.0 Tak og takrenner

Er det rutiner for kontroll og inspeksjon av tak og takrenner, og i så fall hvor ofte og av hvem utføres dette?	**Nei**
Det er ikke rutiner for kontroll og inspeksjon av tak og takrenner.	
Er det rutiner for fjerning av is og snø fra tak og balkonger, og hvem utfører dette?	**Ja**
Representant for eier opplyser at det er rutiner for å fjerne is og snø fra tak og balkonger.	

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Baksalen Borettslag tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Gamle baksalen skole.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

11 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
10 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Eva Karlsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Katrine Erlandsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Siw Laila Kristoffersen 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 31.01.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Behøves ikke

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2025 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 195 000.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 195 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 09.04.2025).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vedtak:
Eva Karlsen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer.
Andreas M Dahlslett stiller til gjenvalg
Laila Dagsvold stiller til gjenvalg

Vedtak:
Andreas M Dahlslett og Laila Dagsvold velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

Vedtak:

Siw Laila Kristoffersen, Bent Astor Pedersen og Kristian Knox velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

Eva Karlsen og Laila velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. IN ordningen

En IN-ordning innebærer at et borettslag kan tilby andelseierne mulighet for å innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Dette er en ordning som gir økt fleksibilitet og som ivaretar mangfoldet i borettslag.

Med IN-ordning kan andelseiere redusere sine månedlige felleskostnader ved å nedbetale sin andel av fellesgjelden. Bonord administrerer ordningen i samarbeid med borettslagets bank og sikrer trygg håndtering gjennom standardavtaler.

Forutsetninger

- Vedtak på generalforsamling
- Godkjent økonomi og forretningsførsel
- Avtale om garanterte felleskostnader
- Kun lån med flytende rente kan inngå

Praktisk

- Nedbetaling skjer kvartalsvis, minimum kr 100 000,-
- Maks to innbetalinger per år
- Individuell avtale inngås med Bonord

Viktig å vite:

- IN gir fleksibilitet og kan øke boligverdien
- Nedbetaling er bindende og kan ikke reverseres
- Ved salg må innbetalt beløp reflekteres i salgspris
- IN innebærer noe høyere risiko, men sikres gjennom prioritet og sikringsordning

Skal borettslaget inn i denne ordningen?

Vedtak:

In ordning er enstemmig vedtatt.

Protokoll for Baksalen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eva Karlsen (sign.)	17.03.2026
Sekretær	Katrine Erlandsen (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Siw Laila Kristoffersen (sign.)	17.03.2026

Boligopplysninger:

Baksalen Borettslag		Vår ref.:	2019/73
HØYDEN 30 A		Type:	Tilknyttet borettslag
9603 HAMMERFEST		Eiere:	Inger-Lill Johansen
Organisasjonsnr:	952 820 648	Andelsnr:	73

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 246

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter på lån	1 135
	Grunnleie	4 401
	Avdrag på lån	710

Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	258 908	Gjeld siste årsoppg.:	262 252
Klient ajourf. lån:	20 683 596,86	Klient gj. s. årsoppg.:	20 950 517

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127780615, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 23.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 37

Saldo per 23.03.2026: 20 683 597

Andel av saldo: 258 909

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

Flytende rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 23.03.2026

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	262 252	Andre inntekter:	1 135
Annen formue:	33 262	Utgifter:	14 469		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	40 000
Andelsnr:	73	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1974
Gårds/bruksnr:	24/511, 24/512, 24/513, 24/514
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet

Boligopplysninger:

Baksalen Borettslag	Vår ref.:	2019/73
HØYDEN 30 A	Type:	Tilknyttet borettslag
9603 HAMMERFEST	Eiere:	Inger-Lill Johansen
Organisasjonsnr: 952 820 648		

8: Bygning/eiendom

Årlig festeavgift: 26 692,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000589269

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.08.1974	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	99		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i boretts				
	2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøps				
	2 - Medlem i BONORD				

Fasiliteter:

Tillatt.

Borettslaget har vedlikeholdsplan Plussplan

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

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Avregning felleskostnader ved eierskifte

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

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

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

Gebyr for eierskifte fra 01.01.2022

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39:

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

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

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

Se hele prislisten her: Prisliste eierskifte - Bonord

22.02.22

Boligbyggelaget NORD

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Lov om borettslag – Informasjon om håndtering ved forkjøpsrett

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

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i frittstående borettslag

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

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

Håndtering av forkjøpsrett til andeler i borettslag/ boligaksjelag tilsluttet Bonord

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

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

Frist vedr. utlysning av forkjøpsretten

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

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

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

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

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

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

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

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

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

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

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

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

Greit å vite:

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

30.01.2023

Boligbyggelaget Nord

Utskriftsdato: 19.03.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 24/513//



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

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

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

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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 753,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7842862,57	**Øst**	377977,93	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7842847,83	378001,85	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,25	
2	7842843,73	378004,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	5,02	
3	7842849,57	378013,62	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	10,62	
4	7842836,59	378014,04	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	13,00	83,77
5	7842801,01	377998,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	39,38	61,92
6	7842821,7	377969,37	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,95	
7	7842844,8	377955,11	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	27,15	
8	7842855,04	377971,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	19,50	
9	7842902,5	377942,32	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	55,82	
10	7842923,42	377976,4	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	39,99	
11	7842872,34	378007,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	60,03	
12	7842855,31	378012,79	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	17,74	82,92

Hammerfest kommune

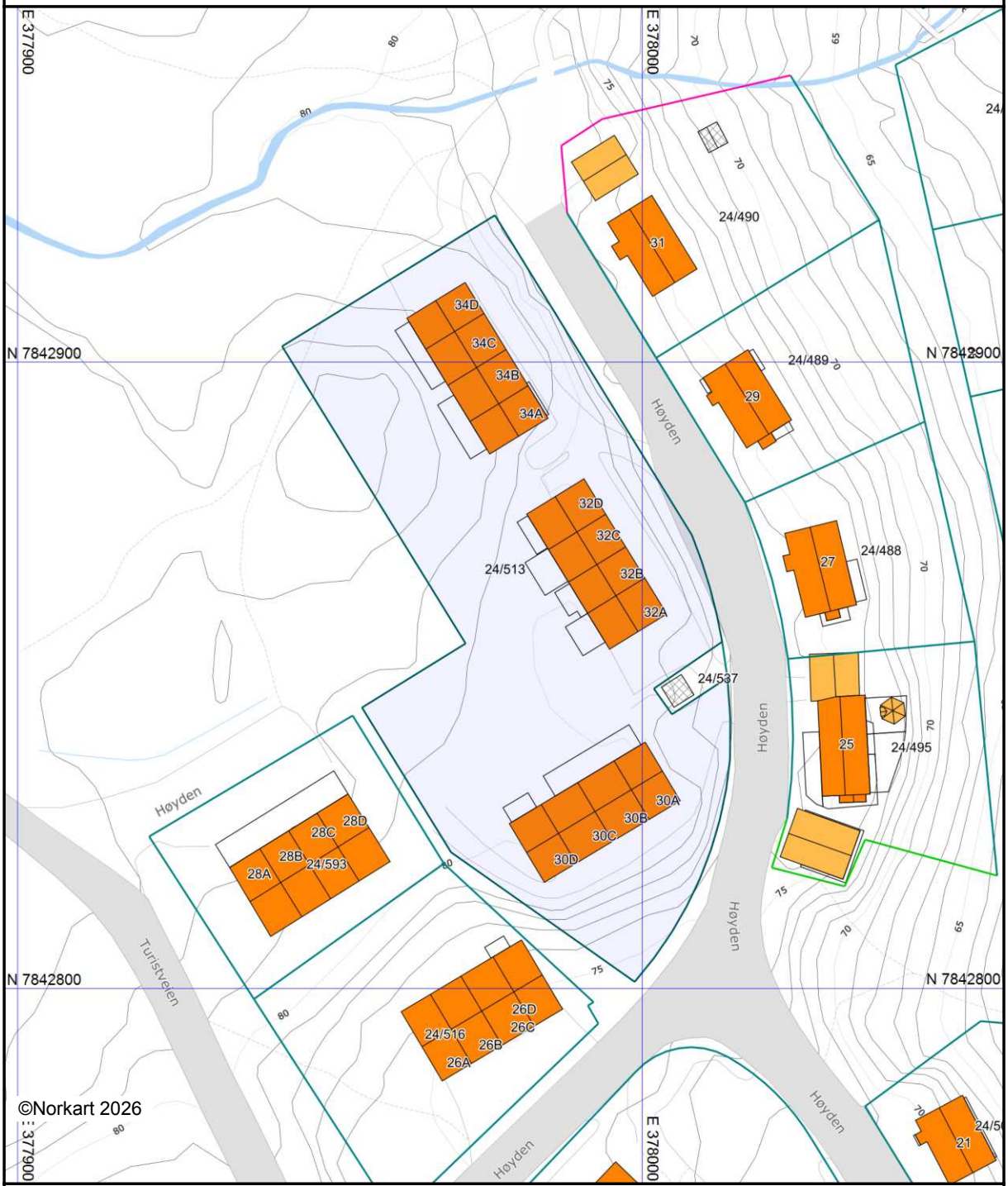
Grunnkart

Eiendom: 24/513
Adresse: Høyden 30A
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

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

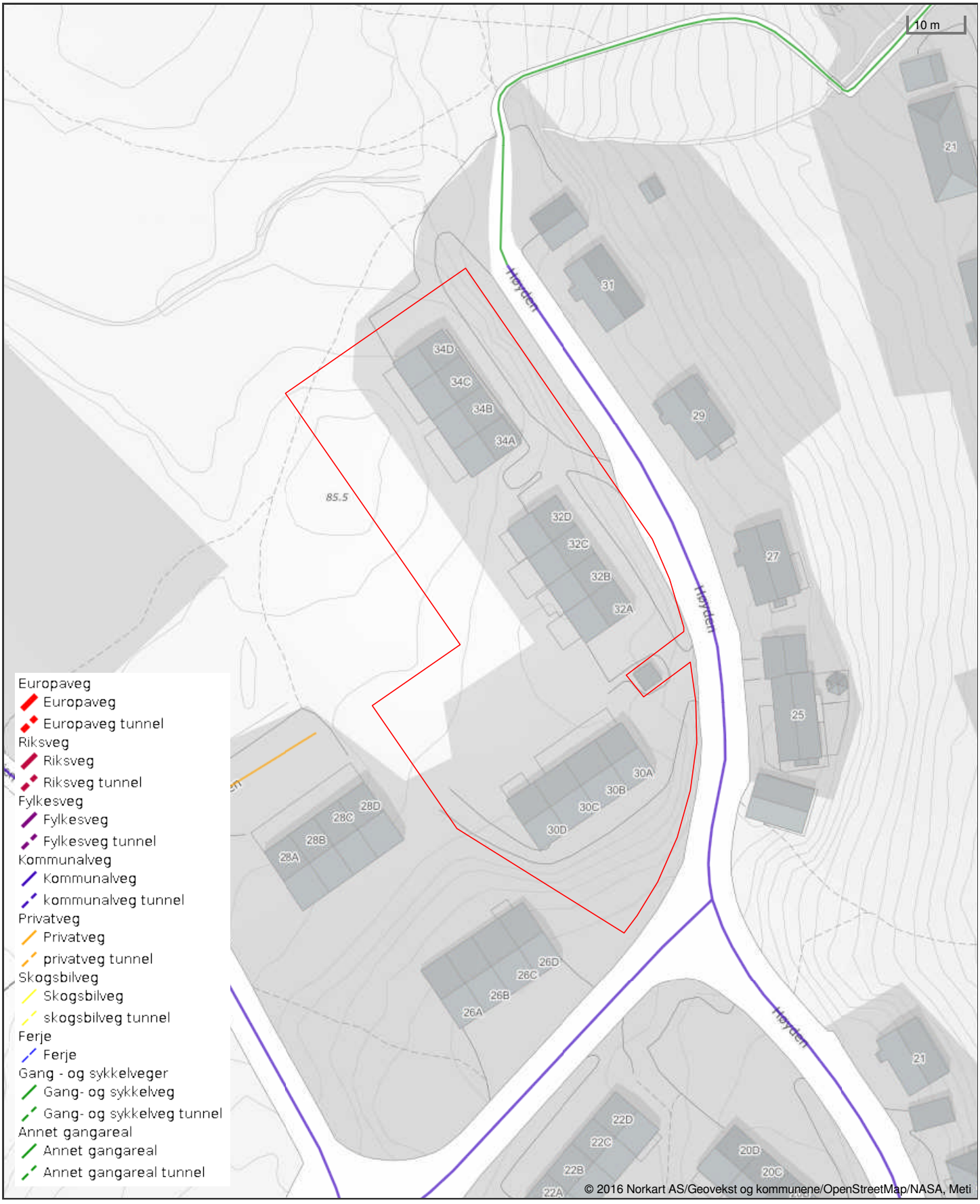


©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 24/513//



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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høyden 30A	H0101	24/513	97	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN INGER-LILL	Eiendomsrett 1/1	Høyden 30A 9603	Bosatt

Vegadresse: Høyden 30 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	192398053		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

3: Bygning 192398053: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	97
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	97
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	111
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	111
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	56
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		07.12.2000

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	56	0	56
H01	1	48	0	48	55	0	55

Borettslag

Navn	BAKSALEN BORETTSLAG	Org.nr	952820648
Adresse	Postboks 6156 Stakkevollan, 9291 TROMSØ	Ant. andeler	12

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

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

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	24	**Bruksnr.**	513	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Høyden 30A, 9603 HAMMERFEST								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 754 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001
Navn	Salen boligfelt
Plantype	Detaljregulering

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	27.09.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/559/Bestemmelser%20Salen%20boligfelt.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 m^2
	RPHensynsonenavn	H130
	RPSikring	Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Delareal	1 m^2
	Formål	Grønnstruktur (utgått)
	Feltnavn	o_G5

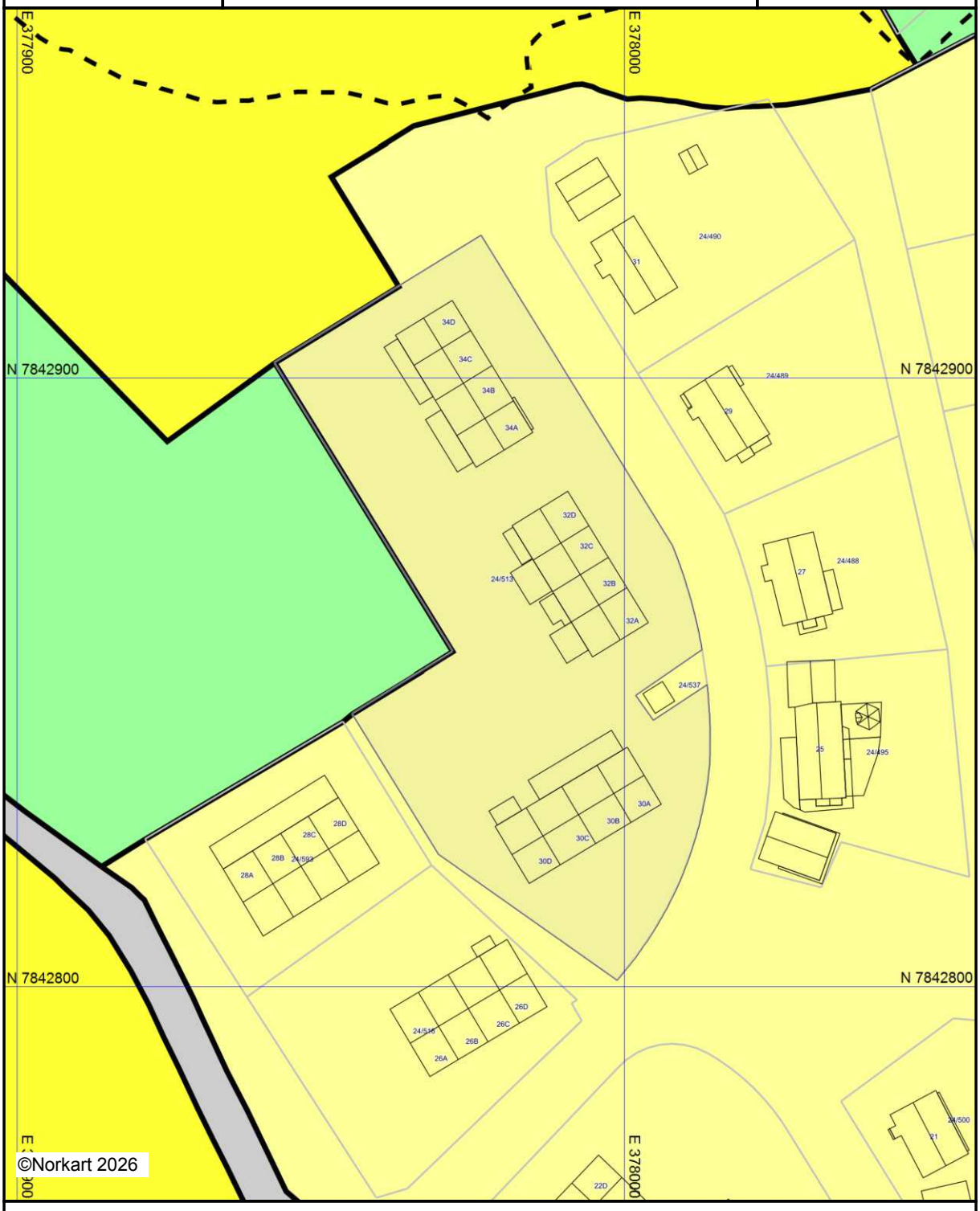
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/513
Adresse: Høyden 30A
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



HAMMERFEST KOMMUNE

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025

Vedtatt i Hammerfest kommunestyre 19.06.2014. Revidert 20.08.2014



Bestemmelser og retningslinjer

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Mindre tiltak som kan tillates uten reguleringsplan

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

3.2 Parkeringskrav

3.2.1 Definisjoner

Definisjoner

BRA

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

Hammerfest sentrum

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

3.2.2 Krav til parkering

a) Antall plasser:

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

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

b) HC-parkering

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

c) Sykkelparkering

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

Krav til parkering

Tidligere parkeringsvedtekter

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

Universell utforming og HC-parkering

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

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

Omsorgsboliger i sentrum

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

Sykkelparkering

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

Parkering i grønnstrukturen (GP)

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

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

3.3 Boligbebyggelse (B)

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

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

3.4 Sentrumsformål og sentrumsstruktur

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

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

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

3.5 Forretninger (F)

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

3.9 Idrettsanlegg (ID)

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

3.10 Uteoppholdsarealer (U)

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

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

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

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

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur (ST)

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

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur (G)

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

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

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

5.1.4 Parkering ved løypestart/ utfartsområder

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

b) Parkeringsplassene skal dimensjoneres for følgende antall biloppstillingsplasser:

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

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

</td><td>

Parkering ved løypestart/utfartsområder

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

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

5.1.5 Varsling og samråd med reindrifta

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

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

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

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

6. LNFR – OMRÅDER

6.1 Generelt

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

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

Boligområder, forts.

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

Tjenesteyting, forts.

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
T22	**Storsvingen**	Tjenesteyting, bla sykehus	D	a) Området tillates brukt til offentlig tjenesteyting, herunder blant annet sykehus. Andre offentlige formål kan også være aktuelt å lokalisere her. b) På reguleringsplannivå skal det i samarbeid med reindriftsnæringen forsøkes innarbeidet passasje for rein ut mot Rypklubben. Slik passasje må samordnes mellom utbyggingsområdene B15, B16 og T22.
T23	**Rypklubbkrysset**	Tjenesteyting (forsamlingslok)	-	*a) Nåværende.*
T24	**Strandveien 2-4**	Barnehage	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T25	**Rypefjord sykehjem**	Sykehjem	-	*a) Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T26	**Fjordtun skole**	Skole, barnehage, grende-hus, helsestasjon mm	-	*a) Nåværende.*
T27	**Isveien bofellesskap**	Omsorgsbolig	-	*a) Nåværende.*
T28	**Breidablikk barnehage**	Barnehage	-	a) *Nåværende. Egen reguleringsplan gjelder.*
T29	**Meridiangata**	Omsorgsbolig	-	a) Arealer som ikke diponeres til omsorgsbolig skal benyttes til grøntområde/uteoppholdsarealer, jf kommunestyrets vedtak i sak PS 45/14 (Vedtak av kommunedelplanen)

Fritids- og turistformål

Nr	Områdenavn	Tillatt bruk	Plankrav	Bestemmelser og retningslinjer ▪ Bestemmelser (juridisk bindende) står med normal skrift ▪ *Retningslinjer og saksopplysninger (veiledende) står med kursiv skrift*
FT1	**Salen (Turistua)**	Bevertning, hotell, campingformål, attraksjon.	-	a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk. b) *Nåværende hotell/restaurant.*
FT2	**Salen**	Bevertning, campingformål, attraksjon.	D	a) Det skal sikres god forbindelse for allmennheten innover på Salen. b) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk.
FT3	**Salen (Mikkelgammen)**	Bevertning, campingformål, attraksjon.	-	a) På bakgrunn av Salens posisjon som utsiktspunkt, landemerke og bynært turmål, stilles det strenge krav til estetikk og byggeskikk. *b) Nåværende.*

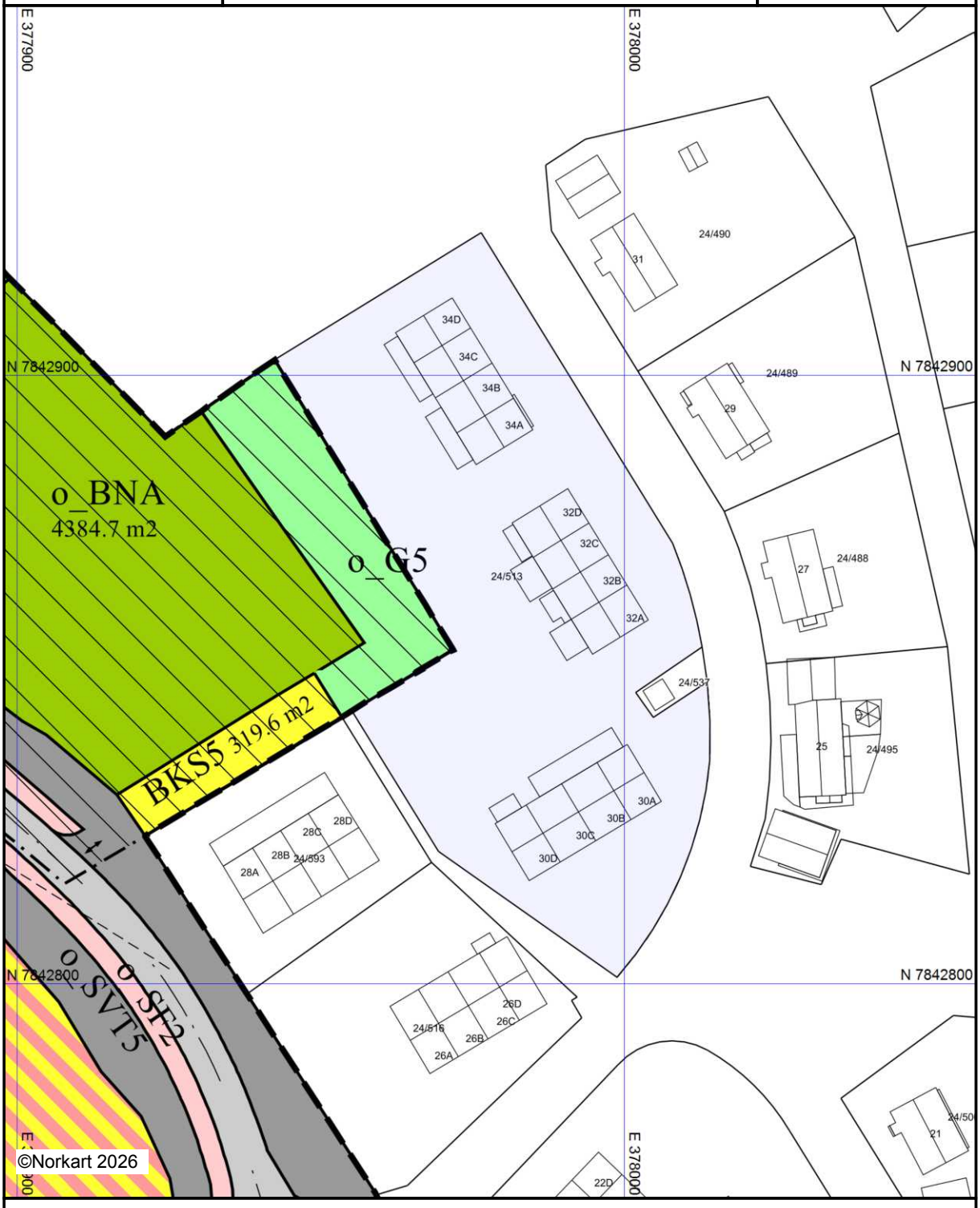
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 24/513
Adresse: Høyden 30A
Utskriftsdato: 19.03.2026
Målestokk: 1:1000

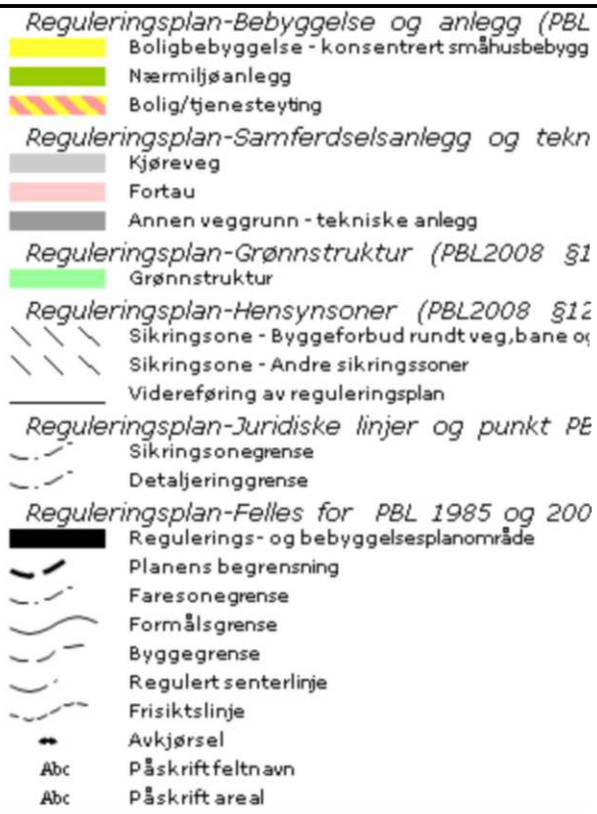
N

UTM-35



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

Tegnforklaring

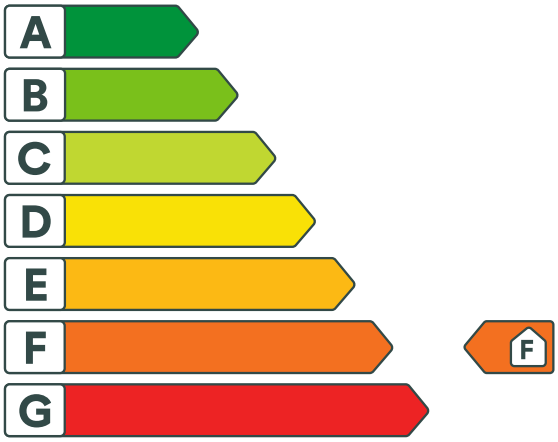


enova

Energiattest



Adresse **Høyden 30A, 9603 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284018**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192398053**
Gårdsnummer **24**	Bruksnummer **513**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **287,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **408,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 624 kWh**

Høyden 30A

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 292 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	17 min 1.1 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	8 min 4.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ishavsveien - Hammerfest	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyden Linje 31	2 min 0.2 km
Hammerfest lufthavn	10 min
Alta lufthavn	1 t 57 min

BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 0.7 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	11 min 0.9 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 5.2 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest	11 min
Coop Extra Bryggen	12 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	17 min
Apotek 1 Hammerfest	15 min
Hammerfest Vinmonopol	18 min

SPORT

Baksalen vest	4 min
idrettsall Nye Baksalen skole	8 min
Gym1 Hammerfest	19 min
Feel24 Hammerfest	7 min

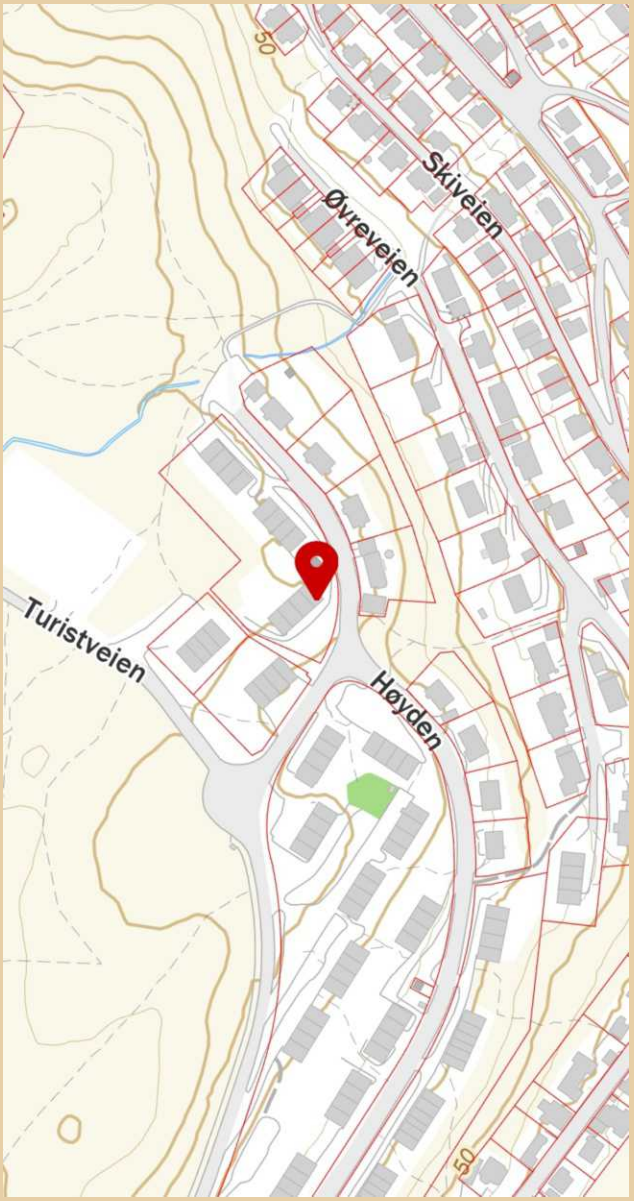
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høyden 30A, 9603 Hammerfest
Gnr. 24, Bnr. 513, andelsnr. 73 i BAKSALEN BORETTSLAG, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124260019

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** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
