

Velkommen til

Tyvenlia 29, 9610 Rypefjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tyvenlia 29
9610 Rypefjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 500 000,-	**BRA/BRA-i**	93 / 88 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	1 501 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	460 695,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 961 785,-	**Byggeår**	2006
Felleskostnader pr. mnd.	kr	9 296,-	**Etasje**	2

Energimerke D

Velkommen til Tyvenlia 29 - en tiltalende 3-roms, fint plassert i bygningens andre etasje. Fra leiligheten er det utgang til en fin veranda med gode solforhold og flott utsikt utover Sørøysundet. Det tilhører en garasje i felles rekke, og det tilhører også en stor lagringsbod. Leiligheten ligger like ved barne- og ungdomsskolen, og det er også kun en tusletur bort til nærmeste busstopp.

Leiligheten har felles oppgang med tre andre leiligheter, og det er trapp opp. Her ønsker en innbydende entré med gulvvarme deg velkommen inn. Stuen er lys og trivelig, med stemningsgivende store utsiktsvinduer. Fra stuen er det åpent inn mot et praktisk og pent kjøkken med spiseplass og integrerte hvitevarer. Videre har leiligheten to soverom, begge med garderobe, samt et bad med opplegg for vaskemaskin. IN-ordning i borettslaget (Betal ned egen fellesgjeld og få lavere fellesutgifter)

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

+47 982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Tyvenlia 29, 9610 Rypefjord

Registerbetegnelse
Andelsnr. 6 i Tyvenlia II, org.nr. 890333362, Hammerfest kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 960 695,-
Prisantydning	kr	1 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr	460 695,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 961 785,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 969 685,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 9 296,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Reduksjon avdrag IN-lån kr -1 523
Renter IN-lån kr 2 522
Avdrag IN-lån kr 4 006
Grunnleie kr 3 501
Reduksjon renter IN-lån kr -959
TV/internett kr 949
Strøm Tyvenlia II borettslag kr 800

Månedlige kapitalkostnader og avdrag avregnes og justeres hver 3. mnd ihht. renteendringer.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 10 154 862,- pr 03-03-2026

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:

Lånenummer: 16715121, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 03.03.2026: 9 872 281
Andel av saldo: 460 695
(siste termin 20.12.2037)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 300 000
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 282 581
Flytende rente

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 719 901.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et overskudd på kr. 512 488.

IN-Ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer

at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Det må også skaffes bekreftelse på sikkerhet for den individuelle nedbetalingen.

Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Sikringsordning
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.

Forretningsfører
Bonord
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 88 m²
BRA - e: 25 m²
BRA totalt: 93 m²
TBA: 7 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2. etasje

Parkering
Det medfølger parkering i garasje i følge forretningsfører. Garasjeplass er merket med adressenummer.

Borettslagets eiendom
Gnr. 16, Bnr. 463, Hammerfest kommune.
Tomtestørrelse 2 480 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Felles tomt eid av borettslaget. Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Bortfester: Hammerfest kommune
Kontraktsdato: 07.04.2006 (ingen utløpsdato)
Festeavgift: 3 449,- pr år (faktureres borettslaget.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år. Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på regulering av festeavgift, i dagens eller i historisk arkiver. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten

innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne.

Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Byggeår
2006 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 68 m²: Stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom.
BRA-e 5 m²: Bod.

I tillegg medfølger garasje på 20 m².

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår med normal standard.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Bad:
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til det er målt 23 mm. fall til sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Utvendig inngangstrapp oppført i impregnerte materialer. Innvendig trapp fellesareal oppført i furu lakkert utførelse med

belegg i trinn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

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

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er veggventiler montert i alle rom.

Varmtvannstank:
OSO F 120. 107 liter montert i kjøkkenbenk skap.
Trykkventil er ikke tilkoblet til avløp.

Elektrisk anlegg:
El-anlegg er ikke beskrevet.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3):

TG2 - Utvendig:
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Vinduer: Det er registrert støtskader på karm, foringer og lister.
- Dører: Det er registrert skade på dørkarm. Pakningen på vindusglasset utvendig er løs.
- Balkonger og terrasser: Rekkverkets høyde er målt til å være lavere enn gjeldende krav. Dette medfører redusert sikkerhet mot fallulykker.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Det er registrert skruhull. i himlinger. flisegulv i inngang mangler det fugemasse å det er registrert bom. Det registreres malingssøl på taklister i flere rom. Laminatgulv noen toppinger.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Bad: 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). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er registrert støtskade på servanten. Det er registrert noen skader på dør- og skuffefronter. Det er også en liten høydeforskjell i skjøten på benkeplaten.
- Varmtvannstank: Det er montert automatisk lekkasjestopp som reduserer risikoen for store vannskader. Det mangler imidlertid avløpstrakt/rør fra sikkerhetsventil til avløp, noe som kan føre til utilsiktet stenging av vannet ved normal ekspansjon.

TG3 - Innvendig:
- Pipe og ildsted: Pipa er belagt med fyringsforbud. Det er montert dekkluke på røykrørsåpningen for å tette dette permanent. Pipa kan ikke benyttes til ildsted før eventuell utbedring er utført, godkjent av fagkyndig og meldt til feiervesenet.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 14: Fyringsforbud på pipe.

Pkt. 17: Byttet defekt termostat på varmekabler på bad. Utført av faglært i 2025.

Pkt. 25: Sjekket el-anlegg i januar 2026 på alle leilighetene i Tyvenlia II. Rapport ikke mottatt, men alt var i orden i min leilighet. Brannslukningsapparater var sist godkjent i 2017, og borettslaget skal bytte ut i alle leilighetene.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Taktekking:
Taktekkingen består av betongtakstein. Besiktigelse av taktekking er utført fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:
Takavrenning mot utvendig taknedløp av stål.

Veggkonstruksjon:
Over mur yttervegger oppført med 148mm isolert bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør. Bygningen har malt balkongdør i tre.

Balkonger og terrasser:
Veranda med utgang fra stue oppført i impregnerte materialer samt rekkverk furu malte utførelse. Generell bruksslitasje over tid.

Garasje:
Garasje i garasjeanlegg oppført med betongavrettet puss på grunn. Yttervegger i betong samt uisolert bindingsverkskonstruksjon. Yttertak saltaksform med prefabrikerte takstoler samt yttertak tekket med Zanda takstein. Takrenner og nedløp i stål. Utvendig kledning trepanel. I front aluminiums leddport med manuell løft. Asfaltert gateplan foran garasjeanleggene. Flatt gulv uten tilstekkelig fall for avrenning av eventuelt smeltevann. I tillegg asfaltert gateplan foran garasjeport med liten nivåforskjell og manglende fall fra port. Innvendige overflater med diverse skade samt elektrisk anlegg hvor åpent fordelingsnett ikke er tilstrekkelig innfestet.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et sentralt og barnevennlig boligområde i Rypefjord, ca. 5 km fra Hammerfest sentrum. Området har gangavstand til skole, barnehage, busstopp og gode servicetilbud. Det er også kort vei til lekeplass, Breidablikk fotballstadion med kunstgressmatte og Breidablikkhallen som byr på en rekke innendørsaktiviteter, deriblant svømming.

Landskapet har slake stigninger og et oversiktlig terreng der utallige stier, veier og scooterløyper gir deg gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Rett i nærheten finner du også Breidablikkvannet. Tyven er en av de mest populære toppturene i Hammerfestområdet og ligger godt innen rekkevidde via flere veier med ulike vanskelighetsgrader.

Hammerfest har et rikt kulturliv med bl.a. Arktisk kultursenter, Galleri Verk, Galleri Kulturbanken, Gjenreisningsmuseet for Finnmark og Nord-Troms, samt Isbjørnklubben.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Bunnpris og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Nissen kjøpesenter og de øvrige handlegatene i Hammerfest sentrum. Her finner du et variert utvalg med bl.a. post, bank, apotek, helsekost, mote, interiør, vinmonopol, kafeer, restaurant etc.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass ligger ca. 300 meter fra boligen. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Fjordtun barne- og ungdomsskole, og i Hammerfest sentrum finner du videregående skole. Området har for øvrig et godt utvalg av private og kommunale barnehager.

Adkomst
Kjør fra sentrum av Hammerfest mot Rypefjord via Storsvingen og Fjordaveien. Ta opp til venstre inn i Rundveien, så videre til høyre inn i Krøkebærveien. Denne går over i Tyvenlia og boligen ligger på venstre side av veien og er blå av farge. Følg numereringen.

For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved

annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Boligene inkl. garasjeanleggene har ferdigattest datert 11.10.2017. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette med mindre man leier ut. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er regulert til blokkbebyggelse iht. eldre reguleringsplan for Tyvenlia med planID 20000003, datert 03.04.2000.
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i følge kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025. I følge kommunedelplanen skal reguleringsplan fortsatt gjelde.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.
Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 636 184,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 544 735,-.

Andel felles formue
kr 66 251,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Fra 1/7- 25 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

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 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må

videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Eier
Britt Marit Sigurdsdatter

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Tyvenlia ll Borettslag:
Borettslaget består av 14 boliger og styreleder er Ingvild Isaksen. Kontakt: Tyvenlia2@mittbonord.no

Dyrehold aksepteres, men det skal da foreligge kontrakt for dyrehold mellom dyreeier og borettslaget. Dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyreeiere pålegges å holde rent etter sitt eget dyr.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Suksesshonorar (solgt etter 2 uker) kr 10 000,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 0,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har tilknytning til SpareBank1 Nord-Norge, som er eier av meglerforetaket. SpareBank1 Nord-Norge tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av TOMM HANSEN i TAT Byggrenovering AS den 16-03-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 16.03.2026
Selgers egenerklæring, datert 03.03.2026
Energiattest, datert 03.03.2026
Vedtekter
Husordensregler

Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Informasjon om IN-ordning
Bygningstegninger, datert 06.12.2006
Ferdigattest, datert 11.10.2017
Matrikkelrapport, datert 03.03.2026
Grunnkart, datert 03.03.2026
Kommuneplan, datert 03.03.2026
Reguleringsplan, datert 03.03.2026
Festekontrakt, datert 07.04.2006
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
If Skadeforsikring Nuf, Postboks 240, 1326 Lysaker
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Fred Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 982 39 630
E-post: fred.johansen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Hammerfest
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Sjøgata 9, 9600 Hammerfest
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





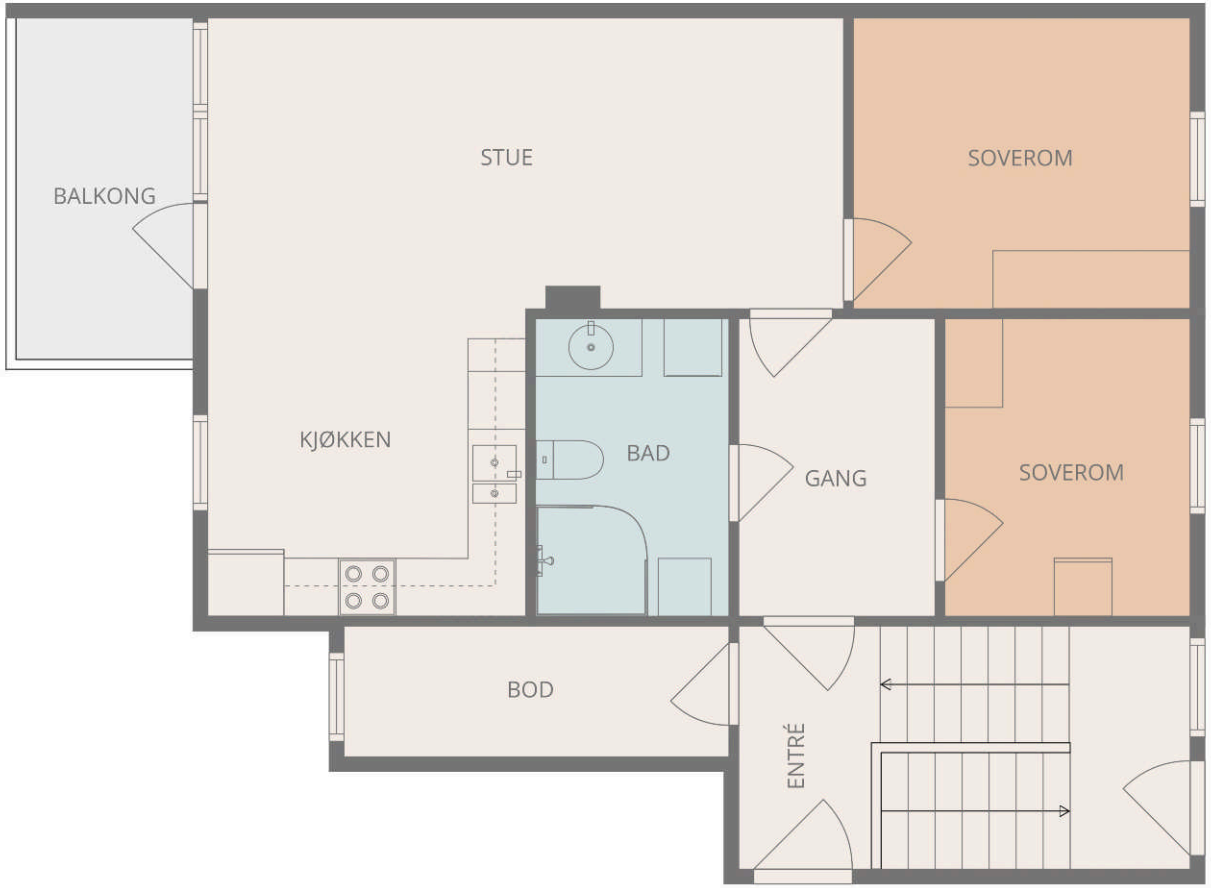







CYCLOPENTANE

Plantegning



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Tyvenlia 29 , 9610 RYPEFJORD
HAMMERFEST kommune
gnr. 16, bnr. 463
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22584-1008 **PropCloud ref nr:** YY1307

Autorisert foretak: TAT BYGGRENOVERING AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tomm Hansen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Tomm Hansen
Uavhengig Takstingeniør
Tomm.hansen@ma-bu.no
905 34 353

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Tyvenlia 29 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 463
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

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 noe behov for bygningsmessige strakstiltak, utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein.

Besiktigelse av taktekking er utført fra bakkenivå av hensyn til HMS og sikkerhet ved arbeid i høyden. Det er ikke utført inspeksjon av takflaten på nært hold, undertak eller tekkingens innfesting.

Tilstandsgrad er satt basert på visuell vurdering fra bakkenivå, og kjøper oppfordres til å ta høyde for at skjulte forhold eller behov for vedlikehold på takflaten kan forekomme.
Takavrenning mot utvendig taknedløp av stål.
Over mur yttervegger oppført med 148mm isolert bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.
Veranda med utgang fra stue oppført i impregnerte materialer samt rekkverk furu malte utførelse. Generell bruksslitasje over tid.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Utvendig inngangstrapp oppført i impregnerte materialer. Innvendig trapp fellesareal oppført i furu lakkert utførelse med belegg i trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til det er målt 23 mm. fall til sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm..
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

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

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er veggventiler montert i alle rom.
OSO F 120. 107 liter montert i kjøkkenbenk skap.
Trykkventil er ikke tilkoblet til avløp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er planert og arrondert og framstår hovedsaklig som naturtomt. Gateplan og
innkjørsler foran garasjeanlegg asfaltert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Garasje frittstående.

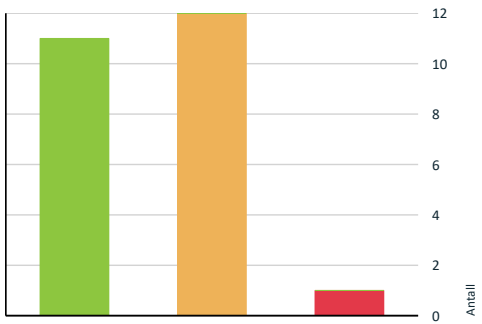
- Det foreligger ikke tegninger

Tyvenlia 29 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 463
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein.

Besiktigelse av taktekking er utført fra bakkenivå av hensyn til HMS og sikkerhet ved arbeid i høyden. Det er ikke utført inspeksjon av takflaten på nært hold, undertak eller tekkingens innfesting.

Tilstandsgrad er satt basert på visuell vurdering fra bakkenivå, og kjøper oppfordres til å ta høyde for at skjulte forhold eller behov for vedlikehold på takflaten kan forekomme.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takavrenning mot utvendig taknedløp av stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

"Det er ikke montert snøfangere på takflaten. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført i 2007. Det gjøres oppmerksom på at eier er ansvarlig for at snø og is fra tak ikke utgjør en fare for ferdsel ved inngangsparti eller på offentlig vei. Kjøper bør vurdere behovet for ettermontering av snøfangere over utsatte soner som et forebyggende sikkerhetstiltak."

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Over mur yttervegger oppført med 148mm isolert bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tyvenlia 29 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 463
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert støtskader på karm, foringer og lister.

Konsekvens/tiltak

Det er observert støtskader og merker på enkelte lister og utforinger. Skadene utgjør i dag primært et estetisk avvik. Dersom overflaten ikke forsegles (sparkles/males), vil fukt ved vask kunne føre til at materialet sveller over tid.

Overflatebehandling (sparkling og maling) av berørte vinduslister og utforinger bør utføres for å forsegle treverket mot fukt og sikre god estetisk finish.



skader foring og list

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skade på dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er registrert skade på dørkarm. Vedlikehold i form av sparkling og maling bør utføres for å gjenopprette visuell overflate.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skaden forverres over tid og føre til ytterligere forringelse av karmens tilstand, samt redusert estetisk verdi.
Det anbefales å utføre overflatebehandling av karm for å sikre god estetisk finish.



Skade på karm.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pakningen på vindusglasset utvendig er løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løs pakning på vindusglass kan føre til fuktskader i dørens konstruksjoner og redusere isolasjonsevnen.
Forholdet kan medføre behov for utskifting av berørte bygningsdel.
Det anbefales å få fagpersoner å bytte ut løs pakning.



Løs vinduspakning.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stue oppført i impregnerte materialer samt rekkverk furu malte utførelse. Generell bruksslitasje over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverkets høyde er målt til å være lavere enn gjeldende krav. Dette medfører redusert sikkerhet mot fallulykker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fall ved uhell, spesielt dersom barn oppholder seg på balkongen eller dersom møbler plasseres inntil rekkverket. Eksisterende løsning tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhetshøyde.
For å ivareta sikkerheten og bringe balkongen i samsvar med gjeldende forskriftskrav, bør rekkverket forhøyes eller erstattes med en godkjent løsning som tilfredsstiller dagens høydekrav på 1,0 meter."



Rekkverk balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tyvenlia 29 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 463
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skruhull. i himlinger. flisegulv i inngang mangler det fugemasse å det er registrert bom.
Det registreres malingsøl på taklister i flere rom. Laminatgulv noen toppinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av skruhull i himlinger og etterfuging av flisegulv i inngangspartiet for å hindre fuktskader og videre forringelse.
Bom i fliser bør utbedres for å unngå at fliser løsner eller sprekker over tid.
Malingsøl på taklister bør fjernes for å opprettholde et pent estetisk uttrykk.
Toppinger i laminatgulv bør vurderes utbedret for å forhindre ytterligere slitasje og skade.
Forholdene kan medføre behov for tiltak utgjør i dag primært et estetisk avvik.

"For å ivareta boligens tekniske tilstand og forhindre fremtidige fuktskader, anbefales det å utføre vedlikehold på flisegulv i inngangsparti (etterfuging og utbedring av bom i fliser). Laminatgulv med tegn til topping bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å forhindre videre slitasje og fuktinntrengning. Øvrige forhold knyttet til skruhull og malingssøl er primært av estetisk karakter, og det anbefales at disse utbedres i forbindelse med ordinært vedlikehold for å opprettholde boligens visuelle standard."



Mangler fugemasse flisegulv gang.



Malingsøl taklister.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

"Pipa er belagt med fyringsforbud. Det er montert dekkluke på røykrørsåpningen for å tette dette permanent. Pipa kan ikke benyttes til ildsted før eventuell utbedring er utført, godkjent av fagkyndig og meldt til feiervesenet."

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

"Pipa er belagt med fyringsforbud. Det er montert dekkluke på røykrørsåpningen for å tette dette permanent. Pipa kan ikke benyttes til ildsted før eventuell utbedring er utført, godkjent av fagkyndig og meldt til feiervesenet."
"Dersom det er ønskelig å ta pipeløpet i bruk, må pipas tilstand kartlegges av fagkyndig, og rehabilitering må utføres og godkjennes av det lokale brann- og feiervesen før idriftsettelse."

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Bruksforbud pipe.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Krypkjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig inngangstrapp oppført i impregnerte materialer. Innvendig trapp fellesareal oppført i furu lakkert utførelse med belegg i trinn.



Felles trapperom.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tyvenlia 29 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 463
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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

Konsekvens/tiltak

Forholdet kan medføre behov for utbedring / utskifting med vedvarende bruk.
Dette er vurdert som et justeringsbehov av hengsler/karm og har ingen teknisk betydning for bygningsmassen.
Det anbefales justering av dører

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til det er målt 23 mm. fall til sluk.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 23 mm..

Vurdering av avvik:

• 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).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert avik høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindere en 25 mm.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes utbedring av fallforhold og høydeforskjell ved terskel for å redusere risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.
Bom i fliser bør følges opp, da dette kan føre til at fliser løsner eller at det oppstår skader på gulvet over tid.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.



Sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert støtskade på servanten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Servanten bør repareres eller skiftes ut for å unngå videre skade og sikre funksjonalitet.
Dersom skaden ikke utbedres, kan det føre til ytterligere forringelse av sanitærutstyret.



Skade servant.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tyvenlia 29 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 463
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert noen skader på dør- og skuffefronter.
Det er også en liten høydeforskjell i skjøten på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av skadede dør- og skuffefronter samt utbedring av høydeforskjell i skjøten på benkeplaten.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje, redusert levetid og økt risiko for fuktskader i benkeplaten.



Skade innredning.



Skade innredning.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



Rørskap.



Oversikt rørtilførsler.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er veggventiler montert i alle rom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO F 120. 107 liter montert i kjøkkenbenk skap.
Trykkventil er ikke tilkoblet til avløp.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

"Det er montert automatisk lekkasjestopp som reduserer risikoen for store vannskader. Det mangler imidlertid avløpstrakt/rør fra sikkerhetsventil til avløp, noe som kan føre til utilsiktet stenging av vannet ved normal ekspansjon. Tilstandsgrad settes til TG2 pga. avvik fra normal funksjon.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkoblinger etter gjeldene forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres avløpstrakt eller rør fra sikkerhetsventil til avløp for å sikre korrekt funksjon og hindre utilsiktet vannstenging ved normal ekspansjon.

Konsekvensen av manglende avløp er økt risiko for vannskader i skapet og at sikkerhetsventilen ikke fungerer som tiltenkt, noe som kan føre til skade på bygningsdeler.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende el-tilkobling ettr gjeldene krav.



Varmtvannsbereder



Mangler tilkobling avløp sikkerhetsventil.



Mangler godkjent tillkobling.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tyvenlia 29 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 463
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Etter opplysning fra eier er el-anlegg sjekket i januar 2026 i leiligheten. Raport ikke mottar, men alt var i orden.



Sikrings skap.



Kursfortegnelse sikrings skap.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige felles trappeløp.
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.

Tilstandsrapport

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige felles trappeløpet for å ivareta sikker ferdsel og redusere risiko for fallulykker.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fall og personskade.

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

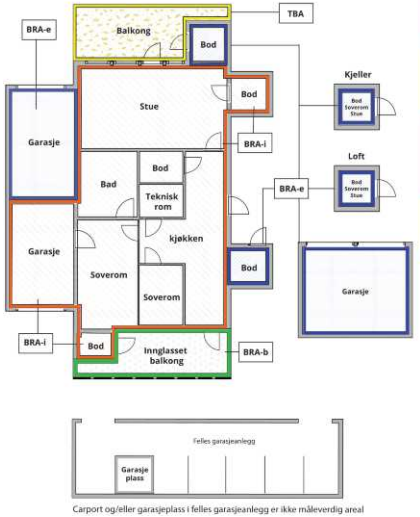
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	68	5		73	7
SUM	**68**	**5**			**7**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje frittstående.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	20			20	
SUM	**20**				
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	5
Garasje frittstående.	0	20

Tyvenlia 29 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 463
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Tomm Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	16	463		0	2480.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tyvenlia 29

Hjemmelshaver

Tyvenlia Ii Borettslag, Hammerfest Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/TYVENLIA II BORETTSLAG	890333362			Sigurdsdatter Britt Marit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i Rypefjord ca 5km fra Hammerfest sentrum. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig. Bra intern beliggenhet på feltet og med flott utsikt mot Sørøysundet. Barnevennlig strøk. Til området hører skole, barnehager, idrettsanlegg samt butikk. Det er nærhet til populært tur/friluftsområde. Parkering i garasje på eiendommen.

Adkomstvei

Enkel adkomst fra offentlig vei. Parkering på felles biloppstillingsplass ved leiligheten, eller i garasje.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning vai privat stikkledning

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

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

Bygninger på eiendommen

Garasje frittstående.



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje i garasjeanlegg oppført med betongavrettet puss på grunn. Yttervegger i betong samt uisolert bindingsverkskonstruksjon. Yttertak saltaksform med prefabrikerte takstoler samt yttertak tekket med Zanda takstein. Takrenner og nedløp i stål. Utvendig kledning trepanel. I front aluminiums leddport med manuell løft. Asfaltert gateplan foran garasjeanleggene.
Flatt gulv uten tilstekkelig fall for avrenning av eventuelt smeltevann. I tillegg asfaltert gateplan foran garasjeport med liten nivåforskjell og manglende fall fra port. Innvendige overflater med diverse skade samt elektrisk anlegg hvor åpent fordelingsnett ikke er tilstrekkelig innfestet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	06.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tyvenlia 29 , 9610 RYPEFJORD
Gnr 16 - Bnr 463
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 03.03.2026
Sigurdsdatter, Britt Marit

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Britt Marit Sigurdsdatter

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tyvenlia 29
9610 RYPEFJORD

5603-16/463/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• Ja

Fyringsforbud

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Elektriker'n
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet defekt termostat på varmekabler på badet.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• Ja

Sjekket el-anlegg i januar 2026 på alle leilighetene i Tyvenlia II. Rapport ikke mottatt, men alt var i orden i mi leilighet.
Brannslukningsapparater var sist godkjent i 2017, og borettslaget skal bytte ut i alle leilighetene.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

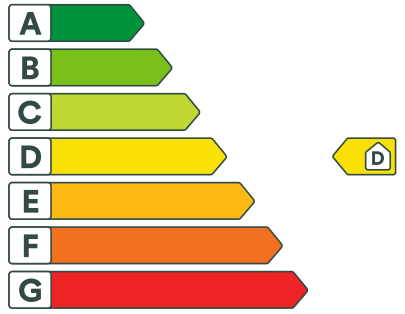
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Tyvenlia 29, 9610 RYPEFJORD**	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265699**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **23929430**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **463**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **2006**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **177,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 612 kWh**



Tyvenlia 29, 9610 RYPEFJORD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Tyvenlia 29, 9610 RYPEFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedtekter
For Tyvenlia II
Org. Nr. 890 333 362
Tilknyttet Boligbyggerlaget Nord

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 20.09.2006,

Endret 19.04.2010

Sist endret 09.05.2017.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Tyvenlia II borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomheten 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 5 000,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggerlaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mere enn en andel.

(3) Uansett kan staten, fylkeskommunene eller kommunen til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1).

(4) Andelseierne skal få utdelt et eksemplar av borettslagets vedtekter.

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, j.fr. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel og overdragelsen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig i 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 meldingen om dette komme frem til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget.

(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 borettslaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens ektefelle eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedadgående linje, til fosterbarn om faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller til noen annen som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i hustandsfelleskapslovens § 3.

(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 vedtektene punkt 3-2 jfr. Borettslagsloven §4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra da borettslaget mottok melding om at andelen skifter eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skifter eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager , men ikke mer enn tre måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borrettslaget melder seg utpeker boligbyggerlaget hvilken andelseier som skal få andelen.

(3) Andelseiere 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 vanligst lest på stedet, på boligbyggerlagets 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 til eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenningen kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke til at bruker av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det , og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av 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 to siste 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 andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen.
-det gjelder bruksretten til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfelleskapsloven §3- andre ledd.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes 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, 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- og 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 fra eget vannlås sluk og frem til borettslagets felles hovedledning. Andelseieren skal også rense eventuelle sluker på verandaer, balkonger mm.

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

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

(6) Oppdager andelseier skade 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, jfr. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15.

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 slike nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.
(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter og utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør eller eldninger 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 andelseierne eller annen bruker av boligen.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, j.fr.borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseiers eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader 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 en hver 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 lagsforholdet han laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som tilsvarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, nestleder og to andre styremedlemmer, med minst 1 varamedlem.
(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 vedtekter er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte 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 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 bebyggelse eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
    2. å øke antallet andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, j. fr. borettlagsloven §3-2 andre ledd,
    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 tiltakene fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9 Generalforsamling

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 hvis styret finner det nødvendig, eller når revisor, boligbyggerlaget 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 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) Generalforsamling skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggerlaget.
(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 godtgjøring til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamling skal ledes av styreleder med mindre generalforsamling velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at der 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 er 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 stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer blir valgt.
(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem kan ikke delta i styrebehandling eller avgjørelser av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtaler med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

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 boligbyggerlaget J.fr. borettslagsloven §7-12;
    - Vilkår for å være andelseier i borettslaget
    - Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
    - Denne bestemmelsen om godkjenning av vedtektsendringer
    - 11-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06. 2003, nr. 39 j.fr. lov om boligbyggerlag av samme dato.

Husordensregler Tyvenlia II borettslag

Vedtatt av styret 2018

1. Det skal være alminnelig ro i leiligheter og borettslag mellom 23.00 og 06.00. Beboere pålegges å vise hensyn når de går i dører, trapper, ganger og utendørs arealer. Dette gjelder hele døgnet, men spesielt i tidsrommet 23.00 – 06.00.

2. Søppel skal kun anbringes i oppsatte containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppel skjer i samsvar med avfallsselskapets anvisning. Søppelposer skal knytes sammen så de er lukket. Annet og større avfall som ikke er å regne som husholdningsavfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Søppel skal ikke settes i ganger, på trapper el.l.

3. Andelseierne skal parkere i garasjen. Området på andre siden av veien mot leilighetene er til besøkende, kun korttidsparkering. Besøkende må ikke parkere til hinder for adkomst til garasjene. Parkeringsplassen utenfor leilighet 19 er også forbeholdt besøkende.

4. Det tillates ikke at sneiper og annet søppel kastes på borettslagets område. Ved røyking utendørs, bruk askebeger.

5. Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

6. Dyrehold aksepteres, men det skal da foreligge kontrakt for dyrehold mellom dyreeier og borettslaget. Dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dyreeiere pålegges å holde rent etter sitt eget dyr.

7. Det er ikke tillatt å ha ting, avskiltede biler etc. på borettslagets område uten styrets godkjenning, søknad må fremlegges styret.

8. Garasjeporter skal være låst så lenge de ikke er under oppsyn. Dette for å forhindre innbrudd og tyveri fra hele garasjerekken.

9. Enhver beboer plikter å påse at boligen ikke brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere.

10. Trampoline er ikke lov å sette opp på borettslagets eiendom

11. Lakking og bruk av andre kjemikalier er ikke tillatt i borettslagets garasjeanlegg

12. Det er ikke lov å tenne kullgrill eller bålbanne på verandaer, kun lov med bruk av gassgrill eller elektrisk grill.

Styret i Tyvenlia II borettslag, 14. september 2018

Innkalling til ordinær generalforsamling i Tyvenlia II Borettslag

Generalforsamling 2025

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 19:00

Sted: Teams

Velkommen til ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen blir avholdt på teams, og link til møtet sendes på mail og i borettslagets messengergruppe.

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

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Tyvenlia II 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.

24.02.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Tyvenlia II Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 12.03.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Tyvenlia II Borettslag onsdag 12.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Tyvenlia II Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 19:00
Sted: Teams

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

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 24.02.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 114 192 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 40000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 22.05.2024).

4. VALG

I år er alle verv i styret på valg, av ulike grunner.

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.

Nåværende styreleder, Linn Anett Fagerheim (nr25) stiller ikke til gjenvalg.

Andelseier i nr 21, Ingvild Isaksen har sagt deg villig til å overta styrelederververt i 1 år.

Det er ikke meldt inn flere interesser til styret for ledervervet.

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

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

Andelseier i nr 29, Britt Marit Sigurdsdatter har sagt ja til styremedlemsverv for 1 år.

Andelseier i nr 35, Andre Tollefsen har stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år

Det er ikke meldt flere interessenter til styret for verv som styremedlem. Styret anbefaler at det velges 3 styremedlemmer, og at et medlem velges for 1 år, og 2 medlemmer velges for 2 år.

Dersom noen ønsker å sitte som styremedlem kan interesse meldes på generalforsamlingen.

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

Årsmelding 2024 for Tyvenlia II Borettslag

Generelle opplysninger

Tyvenlia II Borettslag, org.nr.890333362, er lokalisert i Hammerfest kommune. Boligselskapet består av 14 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP589292. 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. Tyvenlia II Borettslag benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Tyvenlia II Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Finnmarksrevisjon. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 719 901.
Endring i disponible midler i 2024 er kr 114 192.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 675 791.

I tillegg har boligselskapet kr 227 575 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

1 andel er omsatt i 2024 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 1 100 000,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Linn Anett Fagerheim
Styremedlem, Ingvild Isaksen
Styremedlem, Jane Negård
Styremedlem, Andre Olav Odd Tollefsen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 2 møter hvor 8 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- Arbeidet med innhenting av tilbud til tilrettelegging for montering av elbil-lader i garasjeanlegg. Styret har så langt mottatt et tilbud.
- Skiftet utelys på inngangsparti, og garasjer.
- Montert rekkverk i trappeoppgang til andel nr 45.
- Generell vedlikehold

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- Legge til rette for montering av elbil-lader i garasjeanlegg.
- Vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- 2 rekkverk ned til inngang 19,21,27&29 og 35,37,41,43.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 904 057	1 950 688	1 782 133	2 064 296
Sum inntekter		**1 904 057**	**1 950 688**	**1 782 133**	**2 064 296**
Kostnader					
Styrehonorar	2	40 000	40 000	36 000	40 000
Revisjonshonorar	3	4 744	6 000	4 625	5 000
Forretningsførerhonorar		34 905	32 025	33 242	36 649
Konsulenttjenester	4	9 063	11 000	7 094	11 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	36 772	50 000	109 389	150 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6	0	10 000	10 517	200 000
Annet vedlikehold	7	37 100	38 000	40 475	46 000
Kostnader TV/Internett		118 104	118 104	110 685	121 647
Forsikringsskader	8	0	0	10 000	0
Forsikring	9	82 724	81 078	76 572	93 697
Kontingenter		4 200	0	4 200	0
Eiendomsavgift og renovasjon	10	225 702	229 923	203 147	244 018
Energi og brensel	11	120 082	135 000	122 148	135 000
Andre driftskostnader	12	2 108	3 001	9 747	1 100
Sum kostnader		**715 504**	**754 131**	**777 841**	**1 084 111**
Driftsresultat		**1 188 553**	**1 196 557**	**1 004 292**	**980 185**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	13	36 792	15 000	22 526	25 000
Finanskostnader	14	505 444	444 944	360 748	492 697
Resultat finansposter		**-468 652**	**-429 944**	**-338 222**	**-467 697**
Ordinært resultat før skatt		**719 901**	**766 613**	**666 070**	**512 488**
Årets resultat		**719 901**	**766 613**	**666 070**	**512 488**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		719 901	0	666 070	0
Sum disponeringer		**719 901**	**0**	**666 070**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		561 599	561 599	530 788	675 791
Periodens resultat		719 901	766 613	666 070	512 488
Avdrag på lån		-592 972	-619 244	-630 196	-618 042
Innskudd øremerkede midler		-12 737	-100 000	-5 064	-100 000
Endring i disponible midler		**114 192**	**47 369**	**30 811**	**-205 554**
Sum disponible midler		**675 791**	**608 968**	**561 599**	**470 237**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	15, 18	23 730 000	23 730 000
Sum varige anleggsmidler		**23 730 000**	**23 730 000**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	16	227 575	214 838
Sum finansielle anleggsmidler		**227 575**	**214 838**
Sum anleggsmidler		**23 957 575**	**23 944 838**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		6 682	12 410
Forskuddsfakturerte kostnader		130 508	109 423
Kundefordringer		4 200	4 200
Fordring finansieringsforetak		11 969	0
Sum fordringer		**153 359**	**126 033**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		738 752	651 050
Innestående på skattetrekkskonto		7	7
Sum bankinnskudd og kontanter		**738 759**	**651 057**
Sum omløpsmidler		**892 117**	**777 091**
SUM EIENDELER		**24 849 692**	**24 721 928**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		70 000	70 000
Opptjent egenkapital 01.01		7 880 337	7 214 267
Årets endringer i egenkapital		719 901	666 070
Sum egenkapital 31.12		**8 670 239**	**7 950 337**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	18, 19	10 761 127	11 354 099
Borettsinnskudd	17, 18	5 202 000	5 202 000
Sum langsiktig gjeld		**15 963 127**	**16 556 099**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 343	28 160
Leverandørgjeld		154 360	141 856
Påløpte renter		15 918	14 411
Påløpte avdrag	18, 19	19 705	19 808
Gjeld finansieringsforetak		0	11 257
Sum kortsiktig gjeld		**216 326**	**215 492**
Sum gjeld		**16 179 453**	**16 771 591**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 849 692**	**24 721 928**

31.12.24
Tyvenlia II Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Linn Anett Fagerheim
Styreleder

Andre Olav Odd Tollefsen
Styremedlem

Jane Negård
Styremedlem

Ingvild Isaksen
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 driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	634 068	634 100	634 068	697 510
Avgift strøm	122 977	134 400	107 393	134 400
Renter lån	509 075	444 944	359 537	492 697
TV - Internett	50 232	118 000	50 232	121 647
Avdrag lån	587 705	619 244	630 904	618 042
Sum	**1 904 057**	**1 950 688**	**1 782 133**	**2 064 296**

Borettslaget består av 14 andeler.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	40 000	40 000	36 000	40 000
Sum	**40 000**	**40 000**	**36 000**	**40 000**

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 3 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	4 744	6 000	4 625	5 000
Sum	**4 744**	**6 000**	**4 625**	**5 000**

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

Note 4 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	2 894	5 000	2 500	5 000
Teknisk rådgivning	6 169	6 000	4 594	6 000
Sum	**9 063**	**11 000**	**7 094**	**11 000**

Økonomisk: årlig adm.gebyr IN-ordning fra Bonord
Teknisk: årlig oppdatering Bevar-HMS, levert av Bonord

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	1 925	50 000	101 722	150 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	34 847	0	7 667	0
Sum	**36 772**	**50 000**	**109 389**	**150 000**

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	0	10 000	10 517	200 000
Sum	**0**	**10 000**	**10 517**	**200 000**

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

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	32 894	38 000	40 475	38 000
Annet vedlikehold	4 206	0	0	8 000
Sum	**37 100**	**38 000**	**40 475**	**46 000**

Annet vedlikehold er utvendig rekkverk 1 787kr, og ekstratømming brennbart avfall 2 418kr

Note 8 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	0	0	-122 291	0
Kostnad forsikringsskade	0	0	132 291	0
Sum	**0**	**0**	**10 000**	**0**

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	80 773	79 278	74 791	91 597
Premie sikringsfond felleskostnader	1 951	1 800	1 781	2 100
Sum	**82 724**	**81 078**	**76 572**	**93 697**

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	189 257	201 888	168 246	207 286
Eiendoms- og festeavgift	36 445	28 035	34 901	36 732
Sum	**225 702**	**229 923**	**203 147**	**244 018**

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	120 082	135 000	122 148	135 000
Sum	**120 082**	**135 000**	**122 148**	**135 000**

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	0	0	6 008	0
Driftsmateriale	0	0	1 065	0
Bank og kortgebyrer	1 170	1	1 174	1 100
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	1 500	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 000	0	0
Sum	**2 108**	**3 001**	**9 747**	**1 100**

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	36 792	15 000	22 526	25 000
Sum	**36 792**	**15 000**	**22 526**	**25 000**

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	505 444	444 944	360 748	492 697
Sum	**505 444**	**444 944**	**360 748**	**492 697**

Note 15 - Bygninger

	Opprinnelig kostpris
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 730 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 730 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 730 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Gnr.16/bnr. 463
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

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	214 838	209 774
Innskudd	12 737	5 064
Sum	**227 575**	**214 838**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 17 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	5 202 000	5 202 000
Sum	**5 202 000**	**5 202 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 18 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	15 982 832	16 575 907
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	23 730 000	23 730 000

Note 19 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.
Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

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:	**Husbanken**
Formål:	Hovedlån
Lånenummer:	**16715121**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2007
Rentesats:	4.677 %
Beregnet innfridd:	20.12.2037
Opprinnelig lånebeløp:	18 528 000
Lånesaldo 01.01:	11 373 907
Avdrag i perioden:	893 075
Lånesaldo 31.12:	**10 480 832**
Saldo 5 år frem i tid:	7 174 071
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	300 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	**300 000**
Sum pantegjeld for lån:	**10 780 832**

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16715121	10	789 094	7 890 940
	2	788 028	1 576 056
	1	524 743	524 743
	1	489 094	489 094

Resultat og balanse med noter for Tyvenlia II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tyvenlia II Borettslag

Styreleder	Linn Anett Fagerheim (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Ingvild Isaksen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jane Negård (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Andre Olav Odd Tollefsen (sign.)	24.02.2025

FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Tyvenlia II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tyvenlia II Borettslag som viser et overskudd på kr 719 901. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hammerfest, 27. februar 2025
FinnmarksRevisjon AS
Birgit Opdahl Hansen
Birgit Opdahl Hansen
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Tyvenlia II Borettslag onsdag 12.03.2025 kl. 19:00 - Teams.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

6 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
5 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Linn Anett Fagerheim er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Linn Anett Fagerheim er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Ingvild Isaksen 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 24.02.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Katrine Erlandsen presenterte årsregnskapet, og generalforsamlingen fikk mulighet til å stille spørsmål.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 114 192 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 40000.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 40000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 22.05.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Nåværende styreleder, Linn Anett Fagerheim (nr25) stiller ikke til gjenvalg.

Andelseier i nr 21, Ingvild Isaksen har sagt deg villig til å overta styrelederververvet i 1 år.

Det er ikke meldt inn flere interesser til styret for ledervervet.

Vedtak:
Ingvild Isaksen velges til styreleder for 1 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

Andelseier i nr 29, Britt Marit Sigurdsdatter har sagt ja til styremedlemsverv for 1 år.

Andelseier i nr 35, Andre Tollefsen har stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år

Det er ikke meldt flere interessenter til styret for verv som styremedlem. Styret anbefaler at det velges 3 styremedlemmer, og at et medlem velges for 1 år, og 2 medlemmer velges for 2 år.

Dersom noen ønsker å sitte som styremedlem kan interesse meldes på generalforsamlingen.

Vedtak:
Britt Marit Sigurdsdatter velges til styremedlem for 1 år.

Andre Tollefsen gjenvelges til styremedlem for 1 år.

Roger Isaksen meldte interesse i generalforsamlingen, til styremedlem for 1 år.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Linn Anett Fagerheim (sign.)	12.03.2025
Sekretær	Linn Anett Fagerheim (sign.)	12.03.2025
Protokollvitne	Linn Anett Fagerheim (sign.)	12.03.2025
Protokollvitne	Ingvild Isaksen (sign.)	12.03.2025

bonord

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har i sine vedtekter vedtatt at andelseierne skal ha mulighet til å individuelt kunne nedbetale på sin andel fellesgjeld (IN).

Hva er Individuell nedbetaling (IN)?

IN vil si at hver andelseier selv kan velge om denne helt eller delvis vil betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld. Fellesgjeld er den gjeld som borettslaget har til långiver og som andelseieren ikke har noe personlig ansvar for. Dette er en ordning som gir økt fleksibilitet og som ivaretar mangfoldet i borettslag.

Som forutsetning for IN ligger det at borettslaget må ha en sikringsordning for tap av felleskostnader. I tillegg er det slik at kun lån med flytende rente kan bli med på IN-ordning.

Gjennom en individuell nedbetaling vil andelseiers månedlige felleskostnader reduseres tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedbetalingen.

Andelseieren kan foreta nedbetaling inntil 2 ganger i året, minimum kr 100.000,- pr innbetaling. Innbetaling kan kun skje ved kvartalsvis terminforfall på borettslagets fellesgjeld og beløpet må være Bonord i hende senest 10 dager før lånets forfall.

Andelseiere som benytter seg av ordningen vil motta en bekreftelse hvor det framkommer at man har foretatt en innbetaling. Videre at innbetalingen ikke kan kreves tilbakebetalt og som ikke vil være rentebærende. Som sikkerhet for innbetalingen vil andelseier få inntrederett i den pantobligasjonen som borettslagets bank har tinglyst på eiendommen. Dette innebærer at andelseieren har samme sikkerhet for IN-innbetalingen som banken har for borettslags fellesgjeld.

Innbetalinger og avregninger

Når et borettslag har opprettet avtale om IN avregnes månedlig innkrevd rente og avdrag ihht. faktiske renter og avdrag som borettslaget har betalt til banken. BONORD avregner normalt 4. ganger per år 20.03., 20.06., 20.09 og 20.12.

Når det avregnes sendes det samtidig ut nye giroer med oppdaterte renter og avdrag for de neste 3 måneder. **Dette innebærer at renteendringer ikke blir varslet ihht borettslagets vedtekter, men endres løpende hver 3. mnd ihht. gjeldene rentesats på avregningstidspunktet.**

Ved avregning kan det enten bli sendt ut krav, eller andelseierne får beløp til gode, som utbetales, i henhold til reell rente mot de innkrevde månedelige felleskostnader.

Dersom avregningen utgjør mindre enn kr 300,- blir beløpet ikke avregnet, men overført til neste periodes avregning.

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156,
9291 Tromsø
Besøksadresse:
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16
Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Telefon + 47 77 60 32 00
post@bonord.no

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



Betydninger av IN for den enkelte andelseier
Ved salg av andelsleiligheter der borettslaget tilbyr IN kan dette virke positivt for kjøpere siden dette gir økt fleksibilitet til eierne i laget.

Det vil lønne seg å nedbetale fellesgjeld så lenge den alternative renten man kan oppnå på et innskudd er lavere enn den renten man betaler på fellesgjelden, eller at man har mulighet til å låne penger til en lavere rente enn borettslaget.

En IN-betaling er irreversibel. Det innebærer at man ikke kan øke sin andel fellesgjeld tilknyttet IN-lånet på et senere tidspunkt. Det er viktig at andelseiere som ønsker å nedbetale er klar over at det medfører økt innskudd på boligen slik at ved eventuelt salg må selger få dekket sin innbetaling gjennom prisen på boligen.

Hva skal du gjøre dersom du ønsker å foreta slike innbetalinger?
De andelseierne som ønsker å foreta slike ekstraordinære innbetalinger, må ta skriftlig kontakt med BONORD i god tid før forfall på borettslagets lån:

Boligbyggelaget Nord
Postboks 6156
9291 Tromsø

E-post: post@bonord.no

Dere vil da få tilsendt følgende som være på plass før innbetaling kan skje:
- ✓ Avtale om individuell nedbetaling mellom andelseier og Borettslaget (2 eksemplarer som begge returneres signert til oss)
- ✓ Faktura for engangsgebyr, kr 4 375. Gebyret er fradragsberettiget.
- ✓ Innbetalingsgiro for ekstraordinær innbetaling av fellesgjeld.

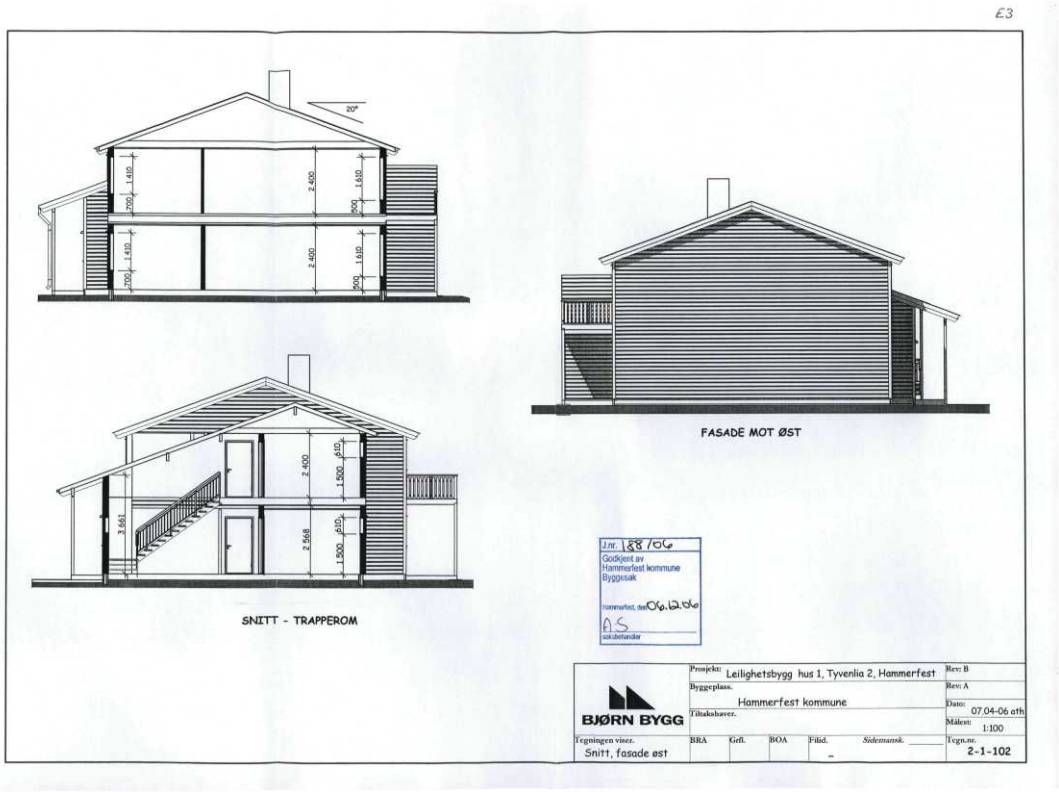
Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Nord

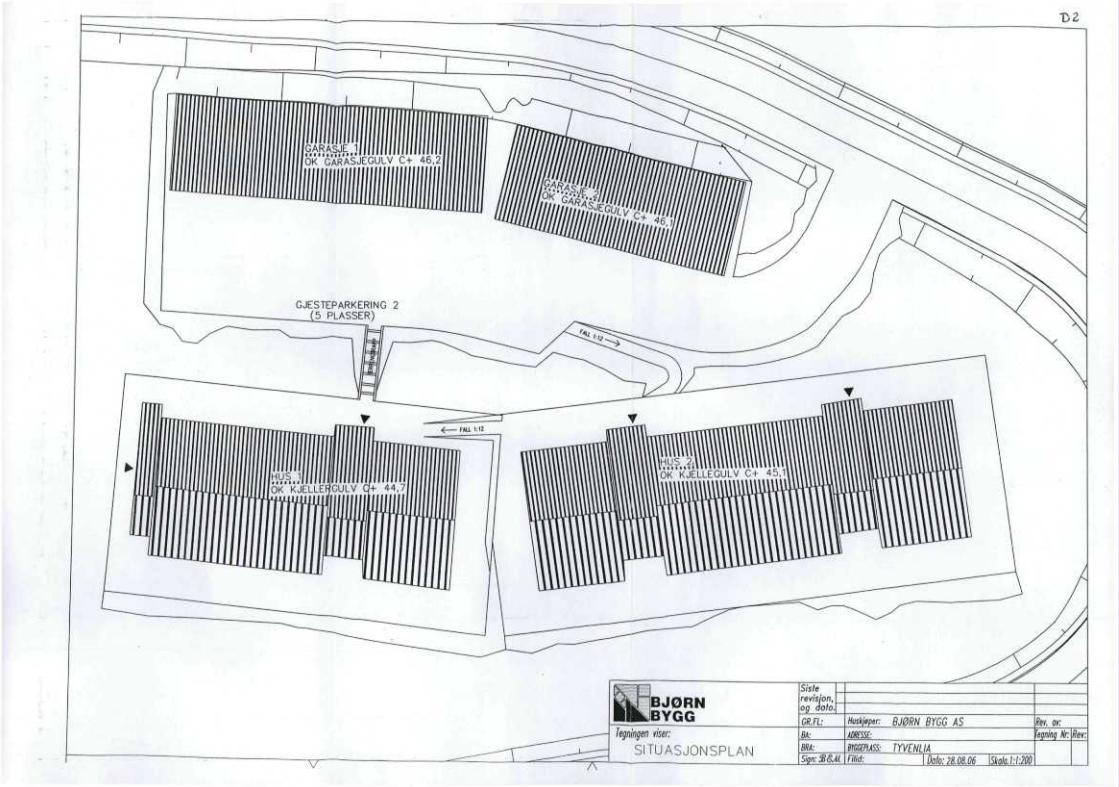
Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156,
9291 Tromsø
Besøksadresse:
Strandgata 8, 5. etg

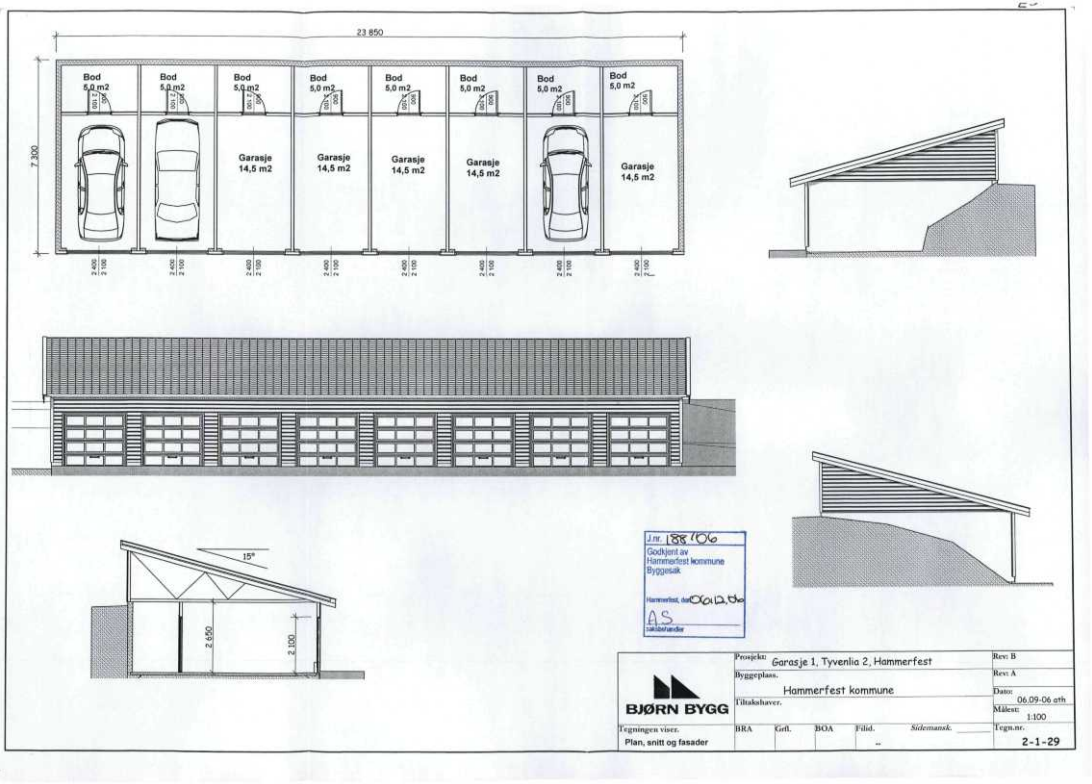
Avdeling Hammerfest
Strandgata 16
Avdeling Harstad
Magnus gate 1
post@bonord.no

Telefon + 47 77 60 32 00
post@bonord.no

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




D2
GARASJE 1
OK GARASJEGULV C+ 45,2
GARASJE 2
OK GARASJEGULV C+ 46,
GJESTEPARKERING 2
(5 PLASSER)
FALL 1:12
FALL 1:12
HUS 1
OK KJELLERGULV C+ 44,7
HUS 2
OK KJELLERGULV C+ 45,
BJØRN BYGG
Tegningen viser:
SITUASJONSPLAN
Siste revisjon, og dato:
GR.FL:
Bt:
BRA:
Sign:
Hustkjøper: BJØRN BYGG AS
ADRESSE:
BYGGTRASS: TYVENLIA
Fildt:
Dato: 28.08.06
Skala: 1:1:200
Rev. nr.
tegning Nr:
Rev:


23 850
7 300
Bod 5,0 m2
Garasje 14,5 m2
15°
2 690
2 100
J.nr. 188/06
Godkjent av Hammerfest kommune Byggesak
Hammerfest, dato 06.12.06
AS
saksbehandler
BJØRN BYGG
Prosjekt: Garasje 1, Tyvenlia 2, Hammerfest
Byggeplass. Hammerfest kommune
Tiltakshaver.
Tegningen viser.
Plan, snitt og fasader
BRA
Grfl.
BOA
Fildt.
Sidemanøk.
Rev: B
Rev: A
Dato: 06.09-06 eth
Målest: 1:100
Tegn.nr.
2-1-29

E4



J.nr. 188/06
Godkjent av
Hammerfest kommune
Byggesak
Hammerfest, dato 06.12.06
AS
Saksbehandler

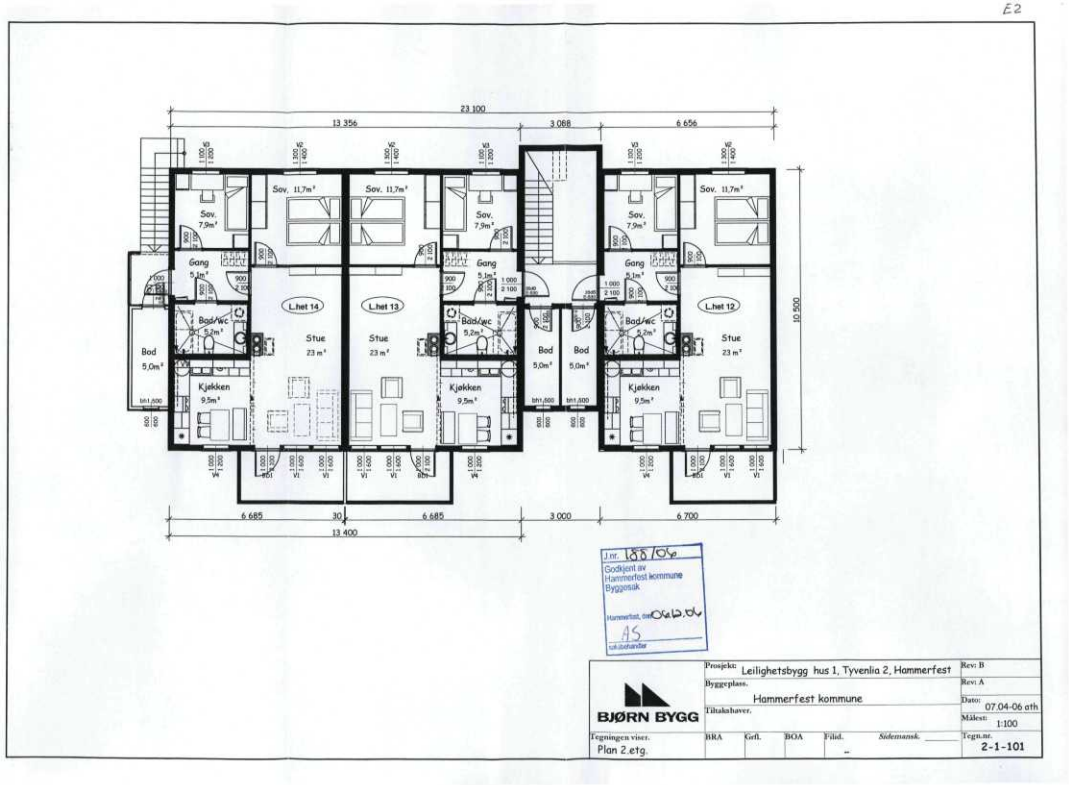
BJØRN BYGG	Prosjekt: Leilighetsbygg hus 1, Tyvenlia 2, Hammerfest					Rev: B
	Byggeplass. Hammerfest kommune					Rev: A
	Tiltakshaver.					Dato: 07.04-06 ath
						Målest: 1:100
Tegningen viser. Fasader	BRA	Grl.	BOA	Filid. –	Sidemannsk.	Tegn.nr. 2-1-103

E1



J.nr. 188/06
Godkjent av
Hammerfest kommune
Byggesak
Hammerfest, dato 06.12.06
AS
Saksbehandler

BJØRN BYGG	Prosjekt: Leilighetsbygg hus 1, Tyvenlia 2, Hammerfest					Rev: B
	Byggeplass. Hammerfest kommune					Rev: A
	Tiltakshaver.					Dato: 07.04-06 ath
						Målest: 1:100
Tegningen viser. Plan 1.etg.	BRA	Grl.	BOA	Filid. –	Sidemannsk.	Tegn.nr. 2-1-100



Tyvenlia 19-33

Vår ref.	Deres ref.	Saksbehandler	Direkte innvalg	Dato
2017/2617-1		Arild P. Johansen	78 40 25 58	11.10.2017

16/463 Tyvenlia 19-45 inklusiv garasjeanleggene - Ferdigattest

Saksnr: 17/215 Behandlet i: Delegert Plan og Utvikling

Byggested: Tyvenlia 19-33 Gnr/Bnr: 16/463
Tiltakets art: Nytt bygg - boligformål - over 70 m² Bruksareal: 624m²

Vi viser til søknad om ferdigattest for Tyvenlia 19-33 mottatt 20.8.2007.

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

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

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

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2017/2617.

Med hilsen

Arild Johansen
Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor nødvendigvis ikke underskrift

Kopi internt:
Sigmund Jostein Andersen

Postadresse
Hammerfest kommune
Postboks 1224, 9616 Hammerfest
E-post: postmottak@hammerfest.kommune.no

Besøksadresse
Rådhusplassen 1
www.hammerfest.no

Telefon
78 40 20 00
Telefaks
78 40 25 17

Bank
7592.05.00080
Org.nr
964 830 533

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	Tyvenlia 29	H0202	16/463	75	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Vegadresse: Tyvenlia 29

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9610 RYPEFJORD	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	505 Rypefjord 4	Tettsted	8571 Rypefjord
Valgkrets	12 Rypefjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23929430		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Ferdigattest (FA)	11.10.2017

1: Bygning 23929430: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 11.10.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	624
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	624
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	664
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	664
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	340
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.12.2006	07.12.2006
Igangsettingstillatelse	06.12.2006	24.05.2012
Midlertidig brukstillatelse	29.08.2007	24.05.2012
Ferdigattest	11.10.2017	11.10.2017

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	4	312	0	312	332	0	332
H01	4	312	0	312	332	0	332

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 6 i TYVENLIA II BORETTSLAG (890333362), Hammerfest kommune
Norkart
Utskriftsdato: 03.03.2026 15:42

Borettslag

Navn	TYVENLIA II BORETTSLAG	Org.nr	890333362
Adresse	Postboks 6156 Stakkevollan, 9291 TROMSØ	Ant. andeler	14

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	16/463	2480.3	

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 16/463
Adresse: Tyvenlia 29
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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.

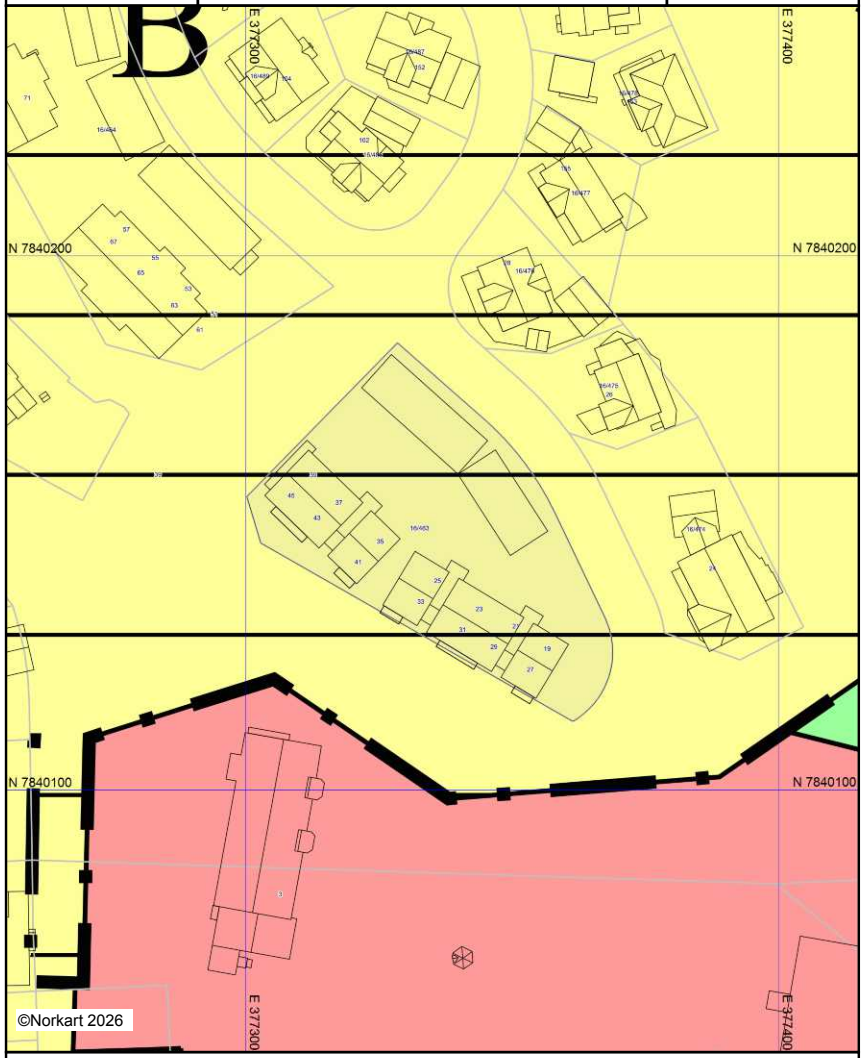
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 16/463
Adresse: Tyvenlia 29
Utskriftsdato: 03.03.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Grønnstruktur - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Detaljeringgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Abc Påskrift områdenavn

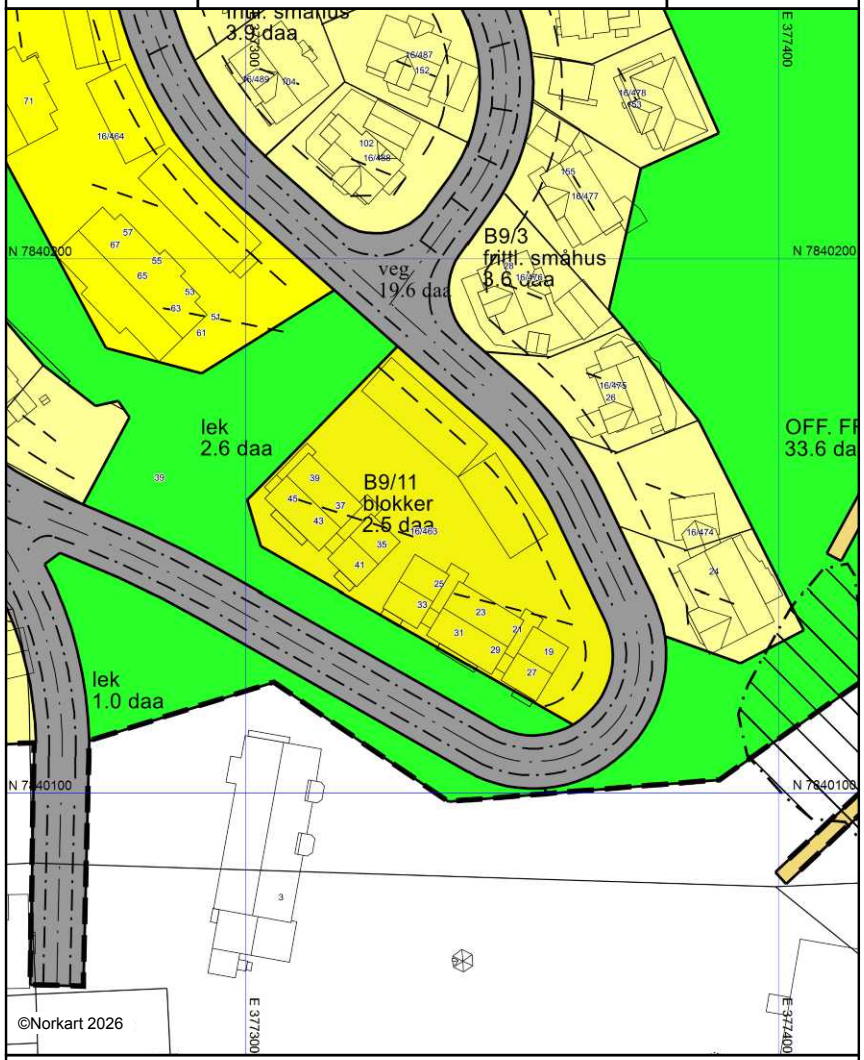
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 16/463
Adresse: Tyvenlia 29
Utskriftsdato: 03.03.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Område med rasfare

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- område for særskilte anlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Returneres til

TINGLYST
11 APR 2003
HAMMERFEST TINGRETT
DAGBOKNR 1475

Festekontrakt

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Underfestenr
2004	Hammerfest	16	463		
		16	464		

Beskaffenhet

[ ] 1 Bebygd 1) [x] 2 Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?

[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

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

3. Til

Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel
988539767	Tyvenlia Borettslag	1/1

4. Festeavgift pr år

Kr 8.566,00

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato

6. Panterett for festeavgiften 3)

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.

[ ] Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet
[ ] Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst 4)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Kommunen skal godkjenne en eventuell ny fester.

Tomteverdien er anslått til kr 616.270,- og er inkludert i kjøpesummen

Noter:

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

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift

Nr 445 Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 11.1997 Side 1 av 2

8. Rettigheter og vilkår

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

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

9. Underskrifter

Sted: Hammerfest	Dato: 07.04.2006
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Hammerfest kommune
	rude S. Eriksen
	Konsulent
Sted: Hammerfest	Dato: 07.04.2006
Festers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Tyvenlia Borettslag

HAMMERFEST KOMMUNE Byggesak

TINGLYST 11 APR. 2006 HAMMERFEST TINGRETT DAGBOKNR. 1475

Nr 445 Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 11.1997

TYVENLIA 29

Nabolaget Rypefjord sør/Breidablikk - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 86/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 70/100

NABOSKAPET
Høflige 62/100

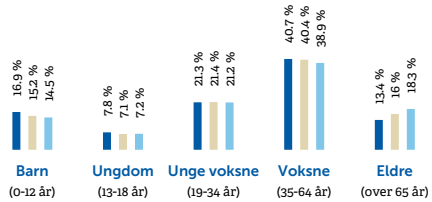
OFFENTLIG TRANSPORT

Indrefjord Linje 30, 33, 100, 130, 140	5 min 0.5 km
Hammerfest lufthavn	12 min
Alta lufthavn	1 t 46 min

SKOLER

Fjordtun skole (1-10 kl.) 241 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	10 min 6.4 km

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rypefjord sør/Breidablikk	994	483
Rypefjord	1 782	868
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Rypefjord barnehage (0-5 år) 28 barn	5 min 0.4 km
Fjordadalen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	8 min 0.7 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 77 barn	8 min 4.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Rypefjord Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 1.4 km
Rema 1000 Storsvingen	4 min

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

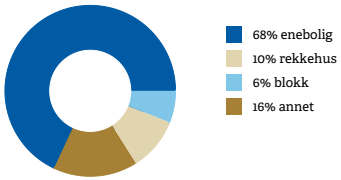
TRAFIKK

Lite trafikk 82/100

SPORT

Breidablikk stadion, krøllgress Aktivitetshall, fotball	6 min 0.5 km
Bekkeli Ballplass Fotball	6 min 4.8 km
Gym1 Hammerfest	7 min
Feel24 Hammerfest	9 min

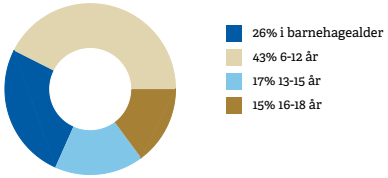
BOLIGMASSE



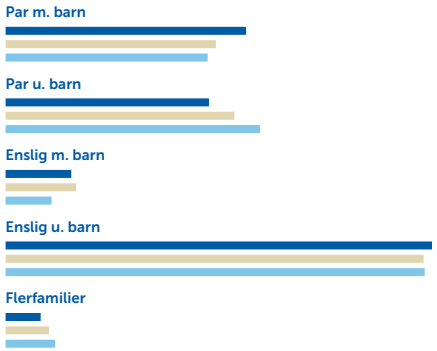
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	7 min
Apotek 1 Hammerfest	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



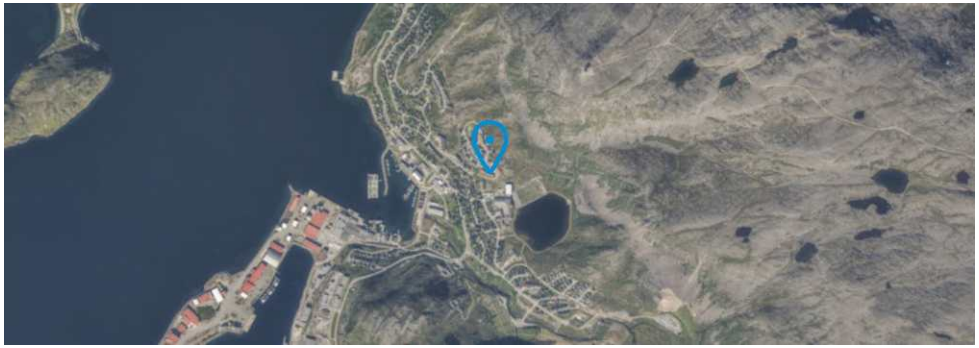
FAMILIESAMMENSETNING

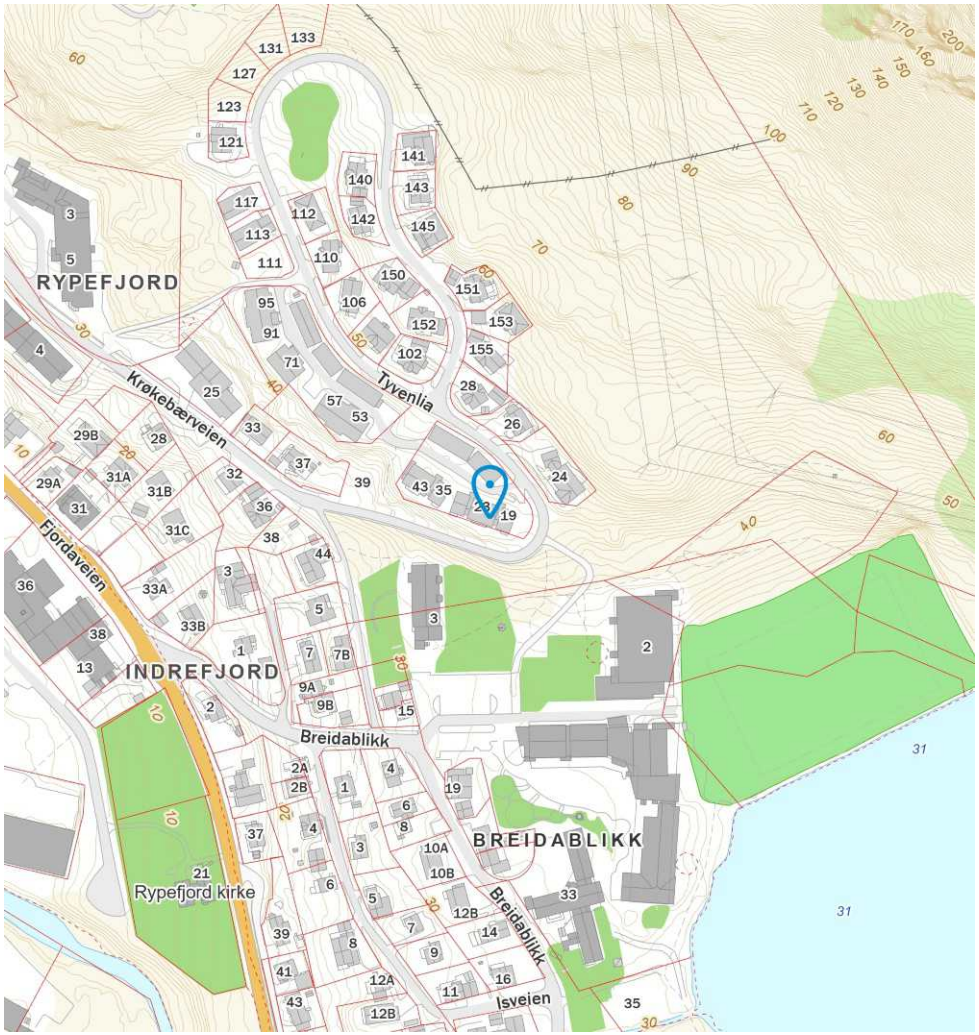


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN 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 2026





FINN 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 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 elbil** 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.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260030 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Tyvenlia 29, 9610 Rypefjord.
Andelsnr. 6 i Tyvenlia II, org.nr. 890333362, Hammerfest kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 4260030
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.03.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no