





Velkommen til

Uranusveien 11 A
9602 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Uranusveien 11 A
9602 Hammerfest

Innholdsrikt rekkehus med 4 soverom | Stor terrasse og inngjerdet hage | Barnevennlig i Reindalen

Velkommen til Uranusveien 11 a! Et innholdsrikt og praktisk rekkehus over ett plan med fire soverom og en familievennlig beliggenhet i Reindalen.

Dette er et hjem som passer godt for en familie, med en arealeffektiv planløsning som samler alle rom på én flate. Stuen er romslig og har plass til både en stor sofagruppe og et spisebord for hyggelige måltider. Her gir en vedovn ekstra varme og stemning på kalde dager. Fra stuen er det utgang til en stor, inngjerdet terrasse og hage, hvor barna kan leke trygt i lekestuen. Boligen er jevnlig vedlikeholdt med blant annet flere nye vinduer de siste årene. Beliggenheten i Reindalen er svært barnevennlig, med kort gangavstand til skole og barnehage. Området byr også på umiddelbar nærhet til flotte turmuligheter i fjellet, rett utenfor døren. Dagligvarebutikker og Hammerfest lufthavn er kun en kort kjøretur unna

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000
Omkostninger	kr	1 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 601 090
Andel fellesgjeld pr 29-07-2026	kr	333 080
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 934 170
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 377
BRA/BRA-i		124 m² / 124 m²
Antall soverom		4
Eiendomstype		Rekkehus
Eierform		Andel
Byggeår		1981
Tomt		9 859 m² festet tomt
Energimerke		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Uranusveien 11 A, 9602 Hammerfest

Registerbetegnelse
Andelsnr. 1 i Reindalen II Borettsalg, org.nr. 953875799, Hammerfest kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 933 080,-
Prisantydning	kr	2 600 000,-
Andel fellesgjeld	kr	333 080,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 934 170,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 942 070,-

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,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

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.

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 7 377,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr 5 309,-
Avdrag: kr 625,-
Renter: kr 1 443,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 29.07.2026, 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 7 852 827.63,- pr 29-07-2026

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

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12138495688
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 29.07.2026: kr 7 852 828,-
Andel av saldo: kr 333 080,-
Innfrielsesdato: 10.07.2049
Type Rente: Flytende
Rente: 5,15 %
Merknad: Dreneringsprosjekt samt refinansiering

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 2025 viser et underskudd på kr 151 890,-
Borettslaget budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 495 469,-

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Borettslaget er tilknyttet Klare Finans AS. Ordningen gir sikring mot tap av felleskostnader som følge av manglende innbetaling fra en andelseier.

Andelseierne er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet forsikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap.

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring 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.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Forretningsfører
BoNord
post@bonord.no
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: 124 m²
BRA totalt: 124 m²
TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Rekkehus
Etasje: 124 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
4
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
Rekkehus

Parkering
Parkering ved boligen på borettslagets eiendom. Ingen faste plasser.
Eventuell garasjeplass følger ikke andelene ved salg. Borettslaget har egen venteliste på disse.
Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 21, Bnr. 633, Hammerfest kommune.
Tomtestørrelse 9 859 m². Beregnet areal i hht. kommunale opplysninger. Oppgitt areal disponeres av borettslaget. l.

Tomten er tilnærmet plan og pent opparbeidet med plen og beplantning. Felles parkeringsplass og uteområder.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Byggegrunn:
Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering:
Det er brukt drenerende masser fra 2021.

Grunnmur og fundamenter:
Grunnmuren er av betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Terrengforhold:
Skrånende terreng ledende fra bygningen. Tomten er tilnærmet plan og pent opparbeidet med plen og beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Grunneier: Hammerfest kommune
Festekontrakt inngått: 26.08.1987
Utløpsdato: 26.08.2086
Festeavgift: kr 8 542,50 per år
(Festeavgift inngår i borettslagets felleskostnader)

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år og reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen. Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. 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.
Bortfester: Hammerfest kommune

Grunneier
Hammerfest Kommune

Byggeår
1981 ifølge takstmann

Innhold
Rekkehuset er innredet over ett plan, og består av følgende rom:

Etasje
BRA-i 124 m²: Vindfang, vaskerom, stue, kjøkken, fire soverom, to boder og bad.

Boligen har terrasse- og balkongareal på til sammen 48 m² tilknyttet etasjen. Det er oppført et tilbygg (hvorav ett soverom inngår) med byggeår 2020.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 12.12.1979. Dagens planløsning er endret i forhold til disse. Boligen er bygget ut med et ekstra soverom der hvor den overbyggede terrassen var originalt.

Standard
Rekkehus oppført i 1981 med et generelt behov for modernisering og oppgradering.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er montert oppvaskkum av stål og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet har flislagte overflater på vegger og gulv, innredning med servant, toalett og dusjløsning. Rommet har avtrekksventilasjon. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:
Vaskerommet har gulvbelegg på gulv, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Laminatgulv i stue, kjøkken, gang og soverom. Fliser på bad. Gulvbelegg på vaskerom.
Vegger: Malt trepanel og malte plater. Flislagte vegger på bad.
Himling: Malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Det er trebjelkelag og stubbegulv over krypkjeller.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe og pipe i lettklinkerblokker.

Innvendige dører:
Det er formpressede og malte innvendige dører samt boddør og enkel kjellerdør i tre med isolerglass.

Krypkjeller:
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede og klemte skjøter.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon på vaskerom, avtrekksventilasjon på bad og kjøkkenventilator med avtrekk ut på kjøkkenet.

Varmtvannstank:
Det er installert en OSO varmtvannstank på 190 liter fra 2026.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet har automatsikringer, og det er montert elbillader.

Lagring:
Boligen har to innvendige boder samt lagringsplass på kaldtloft.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:
- Krypkjeller: Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Vaskerom - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen. Legging av gulvbelegg fremstår ikke fagmessig utført, og det er registrert flere vesentlige avvik fra gjeldende krav til tettesjikt. Det er påvist manglende sveising i hjørner, mangelfullt belegg/oppbrett mot vegg og døromramming, samt åpne glip/sprekker i overgangen mellom gulvbelegg og platevegg. Gulvkonstruksjonen har ikke tilfredsstillende tetthet eller funksjon som våtromsmembran.
- Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist høye fuktindikasjoner med fuktsøker på vegg i dusjsonen (måleverdi 773) og på gulvflaten utenfor dusjnisjen (måleverdi 787). Det er målt et motfall på ca. 2 mm mellom dørterskel og sluk (sluk 2), noe som avviker fra forskriftskrav om tilstrekkelig fall mot sluk. Fukt bak fliser/tettesjikt indikerer svekket eller utett membran/mansjettløsning.
- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført i tilstøtende vegg mot våtsonen. Konstruksjonen bak våtsonen må forventes å ha fuktpåvirkning, og rommet er i sin helhet vurdert til tilstandsgrad 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra

taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Ytterdører: Det er påvist mekaniske slitasjeskader, hakk og slitt maling på dørkarmen innvendig/i døråpningen.
- Overflater - gulv: Det er påvist noe «topping» (oppsvulmende/reiste kanter) i skjøtene på laminatgulvet i stue, kjøkken og gang. Det er i tillegg registrert enkelte mekaniske hakkskader og slitasjemerker i overflaten.
- Overflater - vegger og himlinger: Det registreres riss i plateskjøter samt merker/fuktskjolder på vegg- og overgangsflater rundt ventilasjonen på vaskerommet.
- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det registreres mørke fuktskjolder/avrenningsmerker på pipestokken i underkant av sotluken. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Vaskerom - Ventilasjon: Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er registrert en sprukket veggflis samt manglende/utfallende fugemasse i fugene mellom flisene over kjøkkenbenk.
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Eier opplyser at det må benyttes tang for å klare å lukke hovedstoppekranen.
- Ventilasjon: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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. 1: Sprekk i fliser på badet. Belegg på vaskerom er ikke tett. Ingen tiltak er utført så langt selger kjenner til.

Pkt. 2: Arbeid på bad fullført i 2025 på dugnad: Byttet baderomsspeil og termostat til varmekabler. Tettesjikt, membran eller sluk ble ikke fornyet/oppgradert så langt selger kjenner til.

Pkt. 5: Arbeid på fasade og vinduer: Borettslaget byttet røstvegg og vinduer mot nord i 2019

(Byggpartner/borettslag). Soveromsvinduer byttet i 2025 (borettslaget/dugnad). Stuevinduer byttet i 2026 (borettslaget/dugnad).

Pkt. 7: Arbeid på uteområde fullført på dugnad i 2021: Bygget terrasse og utbedret uteområdet. Byttet tak på uthus.

Pkt. 8: Terrassen er sunket noen steder. En soveromsdør tar i gulv. Ingen tiltak utført så langt selger kjenner til.

Pkt. 10: På våren kan det forekomme fukt i kjelleren. Borettslaget engasjerte Gravepartner til å drenere i 2019.

Pkt. 11: Drenert rundt hele boligen i 2019 av Gravepartner i regi av borettslaget.

Pkt. 12: Fuktskader i tak på vaskerommet. Utbedret i 2025 på dugnad ved å isolere ventilasjonen og rør på kaldloft.

Pkt. 23: Faglært arbeid på det elektriske anlegget utført av V2 elektro i 2025: Byttet til automatsikringer og installerte elbillader.

Pkt. 26: Bygget om terrasse til et soverom. Tiltaket ble godkjent av kommunen før rommet ble bygget.

Pkt. 37: Boligen har garasje eller øvrige tilleggsbygninger. Ingen kjente feil eller skader så langt selger kjenner til.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Taktekkingen er av papp fra 2006.

Nedløp og beslag:
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp av stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Vinduer:
Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags isolerglass.
Stue 2 vinder fra 2019 2 lags isolerglass.
Stue 3 vinduer fra 2026 3 lags isolerglass.
3 soverom mot vei fra 2024 2 lags isolerglass.
Sov mot hage fra 2020 2 lags isolerglass.

Dører:
Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre med 2-lags glass. Ukjent alder på hevedør og boddør. Balkongdør fra 2014.

Balkonger/terrasser:
Terrasse- og balkongareal (TBA) er 48 m².

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin og barnevennlig beliggenhet i et veletablert boligområde på Prærien i Hammerfest, omtrent seks kilometer fra sentrumskjernen. Nabolaget er godt tilbaketrukket fra bykjernen og ligger i rolige omgivelser med åpent fjellandskap like i bakkant. Her bor du i et oversiktlig og trygt miljø preget av lite gjennomgangstrafikk, hvor barn og unge har gode oppvekstvilkår og rikelig med friarealer rett utenfor døren.

Beliggenheten er særlig praktisk i hverdagen for barnefamilier. Både Reindalen skole og Reindalen barnehage ligger i kort gangavstand fra boligen, slik at barna har en enkel og trygg vei til skole, barnehage og lekekamerater. Prærien barnehage ligger likeledes en kort spasertur unna. Ved skolen finner man aktivitetshall, lekeplass og fotballfasiliteter som innbyr til variert fysisk aktivitet og sosialt samvær etter skoletid.

Nærområdet fungerer som et ypperlig utgangspunkt for et aktivt friluftsliv til alle årstider. Like ved bebyggelsen i Reindalen er det anlagt en asfaltert rulleskitrasé som vinterstid prepareres som lysløype for langrenn, og i nærområdet finner du også en lokal alpinbakke.

De daglige innkjøpene ordnes enkelt med en kort biltur til dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi. Inn til Hammerfest sentrum tar bilturen rundt ti minutter, hvor du har tilgang til Nissen Hammerfest Senter, kaféer, restauranter, kulturtilbud og et komplett servicetilbud. Det er holdeplass for lokalbuss i gangavstand i Reindalen, og for pendlere og tilreisende ligger Hammerfest lufthavn kun en kort kjøretur unna.

Adkomst
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
Rekkehus:
Det foreligger innflyttingstillatelse datert 22.10.1981, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Kopi av denne følger vedlagt. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Tilbygg:
Tilbygget (7,5 kvm, soverom) har ferdigattest datert 01.09.2026. 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 og vedovn. 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 uregulert men er omfattet av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, plan-id: 20130002 og er avsatt til Bybebyggelse. Ikrafttredelsesdato: 19.06.2014.

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
kr 573 735,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 294 941,-.

Andel felles formue
kr 25 072,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025






Bread



Plantegning



Plantegning

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.

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
Tidligste overtakelse kan være 01.12.2026. Overtakelse kan ikke finne sted før vedtektsfestet forkjøpsrett er avklart, samt at borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av Boligbyggelaget NORD (BONORD) og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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.

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Eier
Ida charlene Strømme

Heftelser og servitutter
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 3083
Dato: 09.09.1981
ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 0,38
ANFØRT PRIORITET: FORKJØPSRETTEN ETTER HUSBANKEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT
BEST. OM FORKJØPSRETT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3082
Dato: 09.09.1981
Registrering av grunn

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2347
Dato: 07.05.1987
Registrering av grunn
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
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
Reindalen II Borettslag (org.nr. 953 875 799) er et borettslag i Hammerfest kommune bestående av 25 andeler. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget NORD (BONORD) som forretningsfører, og styreleder er Øyvind Hermansen.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 23.04.2026:
- Årsregnskap for 2025 ble godkjent. Resterende disponible midler/årets resultat overføres til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold og neste års drift.
- Styrehonoraret ble fastsatt til kr 50 000,- for perioden fra forrige ordinære generalforsamling.
- Valg av styreleder, styremedlem og varamedlemmer ble gjennomført.

Vedlikehold og prosjekter:
- 2026 (planlagt): Generelt vedlikehold, maling og oljing av platter.
- 2025 (utført): Drenering av 13c og 13d, samt diverse vedlikehold og tildeling av 1 garasje.
- 2019 (utført): Dreneringsprosjekt samt refinansiering.

Fasiliteter og forvaltning:
- Borettslaget har vedlikeholdsplan Plussplan.

Bruksregler:
- Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen. Som dyreholder skal man hindre at dyret kommer seg til andre andelseieres uteområde/hage. Dyreeier forplikter seg til å plukke opp alt avfall fra dyret og holde uteområdet fritt for avfall.

Beboerforpliktelser:
- Andelseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til borettslagets felles-/hovedledning, samt rensing av eventuelle sluk på verandaer og balkonger.
- På vinterhalvåret må biler flyttes og måkes frem slik at de ikke hindrer snøbrøyting.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,2 % av kjøpesum (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).

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 25.000,- 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 Tom Andre Hansen i TAT Byggrenovering AS den 20-08-2026.

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 20.08.2026
- Selgers egenerklæring datert 03.08.2026
- Bygningstegninger, datert 1980
- Innflyttingstillatelse, datert 22.10.1981
- Ferdigattest for tilbygg datert 01.09.2026
- Innkalling til årsmøte, datert 26.03.2026
- Protokoll fra årsmøte datert 23.04.2026
- Vedtekter datert 07.05.2025
- Matrikkelrapport, datert 29.07.2026
- Festekontrakt, datert 26.08.81
- Kommuneplankart datert 29.07.2026
- Energiattest, datert 04.09.2026

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

Forsikring
IF FORSIKRING
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

URANUSVEIEN 11A

Nabolaget Prærien - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Reindalen Linje 30, 32, 258	**3 min** 0.3 km
Hammerfest lufthavn	**5 min**
Alta lufthavn	**2 t**

SKOLER

Reindalen skole (1-7 kl.) 181 elever, 12 klasser	**3 min** 0.3 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**9 min** 5.4 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**7 min** 4.4 km

> «Veldig barnevennlig!»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 93/100

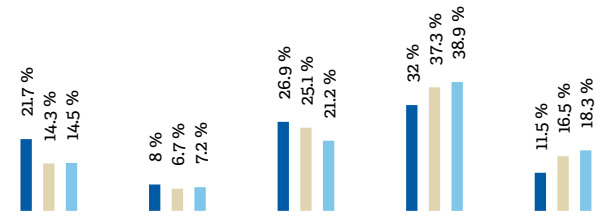
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Prærien	1 314	533
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Reindalen barnehage (1-5 år) 37 barn	**2 min** 0.2 km
Prærien barnehage (1-5 år) 21 barn	**9 min** 0.7 km
Isbjørnhiet barnehage (1-5 år) 36 barn	**22 min** 2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hammerfest Post i butikk, PostNord	**4 min** 3.1 km
Kiwi Hammerfest	**5 min**

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

TRAFIKK

Lite trafikk 94/100

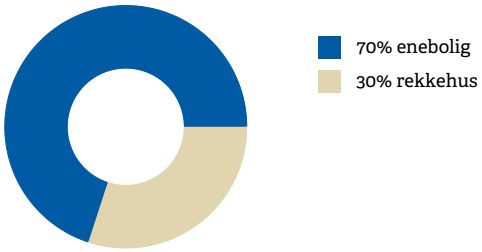
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Reindalen skole Aktivitetshall, fotball	**2 min** 0.2 km
Solveien Ballspill	**16 min** 1.3 km
Hammerfest Treningssenter	**13 min**
Feel24 Hammerfest	**8 min**

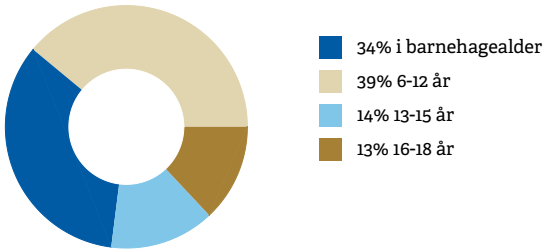
BOLIGMASSE



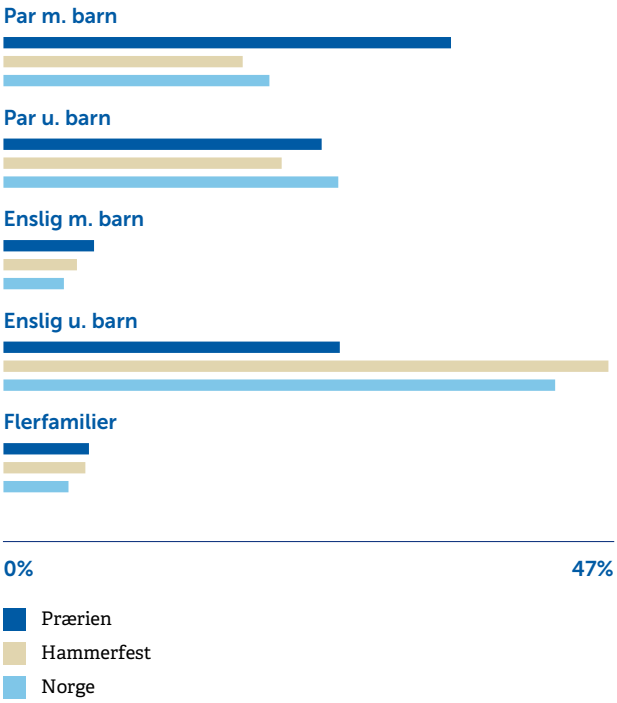
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**10 min**
Apotek 1 Hammerfest	**9 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



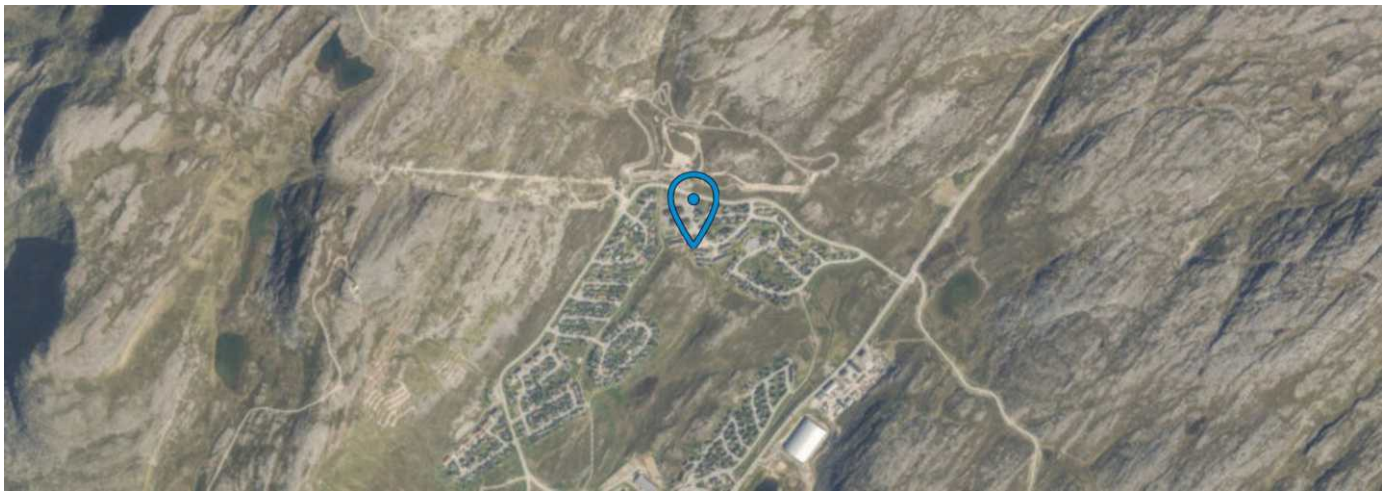
FAMILIESAMMENSETNING

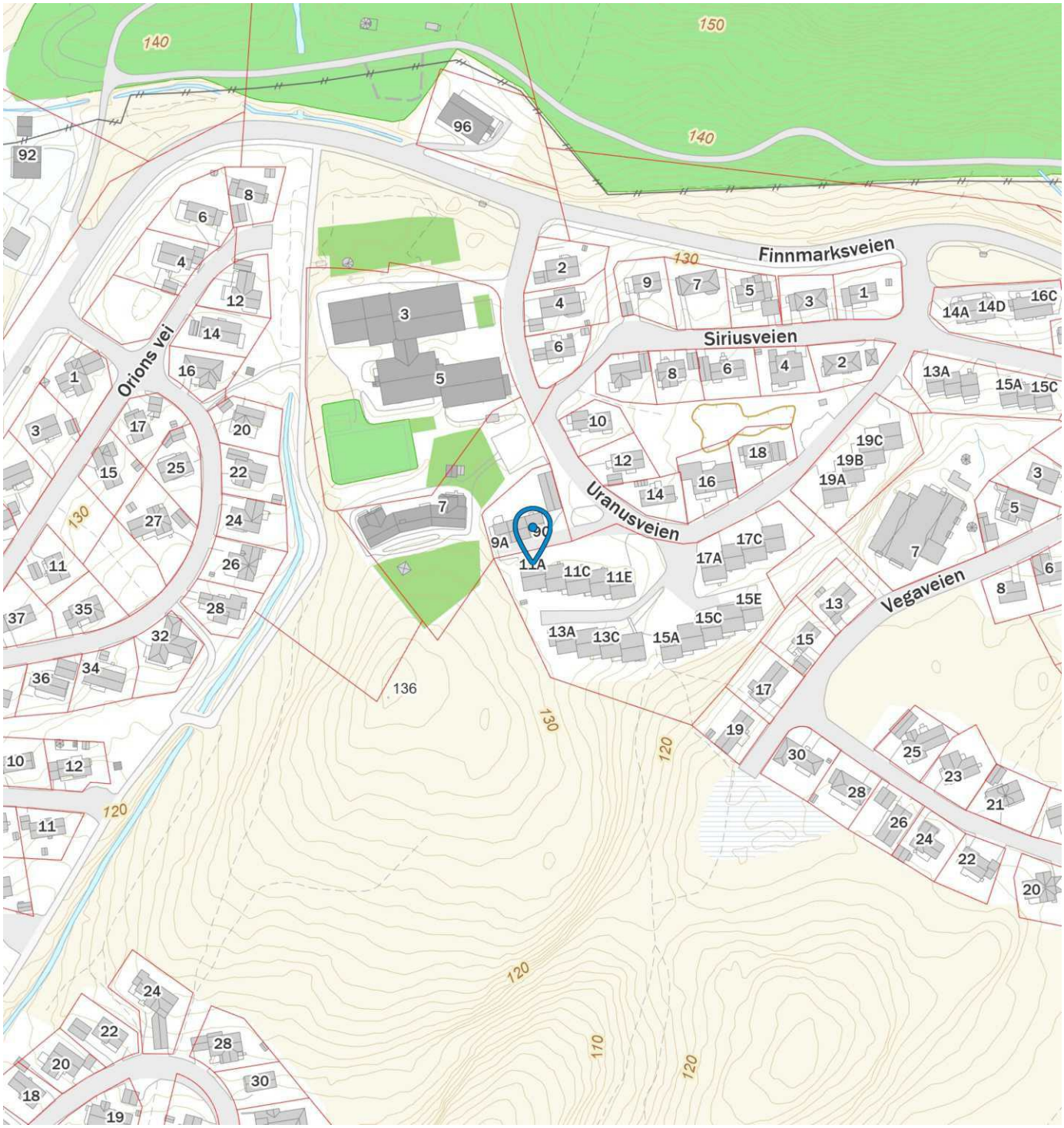


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**69%**	**54%**
Separert	**6%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

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





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

Tilstandsrapport

Rekkehus
Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 21, bnr. 633
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22584-1023 **PropCloud ref nr:** FN7685

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.

TAT Byggrenovering AS

BMTF har i mer enn 10 år gått foran i bransjen som den innovative aktøren i bransjen.
BMTF organiserer ca. 2500 aktive bygningskyndige takstmenn over hele landet.
Våre takstmenn er ikke som andre takstmenn.
Dette er utelukkende fagfolk som har videreutdannet seg til takstmenn.
Ikke vanlige takstmenn altså, men BMTF-takstmenn.
Som forbund kreves det at alle sertifiserte takstmenn innehar riktig kompetanse og holder seg oppdatert ved evt. endringer i bransjen.

Rapportansvarlig

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

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

Rekkehus - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Årsaken til at taket kun er inspisert fra bakkenivå er at det ikke var forsvarlig eller mulig å foreta
nærmere inspeksjon fra takflaten. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger
skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under
tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags isolerglass.
Stue 2 vinder fra 2019 2 lags isolerglass
Stue 3 vinduer fra 2026 3 lags isolerglass
3 soverom mot vei fra 2024 2 lags isolerglass.
Sov mot hage fra 2020 2 lags isolerglass.
Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre med 2-lags glass.
Ukjent alder på hevedør og boddør.
Balkongdør fra 2014.

INNVENDIG Gå til side

Veggene er utført med malt trepanel og malte plater. Himlingen er utført med malte plater.
Det er elementpipe og pipe i lettklinkerblokker.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Vaskerom
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtrom › Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon. Alder på badet er ukjent.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaknin er ikke gjennomført da det er registrert fukt i vegg og gulv ved måling i bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre.
Det er oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Det er en OSO 190 liters varmtvannstank.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er brukt drenerende masser fra 2021.
Grunnmuren er av betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Skrånende terreng ledende fra bygningen.
Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

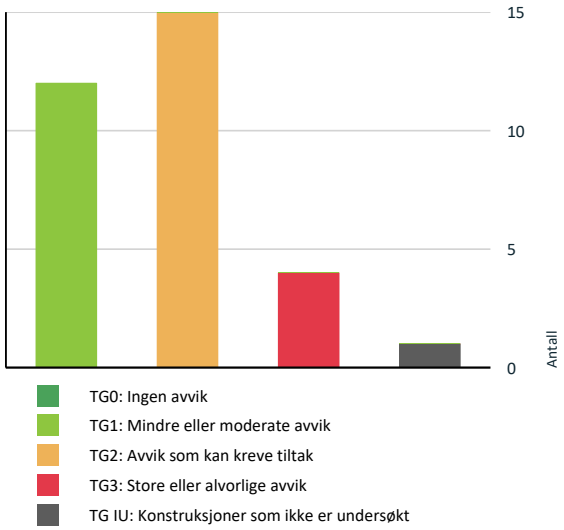
Godkjenninger: Byggesøknad for tilbygg av soverom er godkjent. Ferdigattest er omsøkt, men foreligger ikke på rapporttidspunktet

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

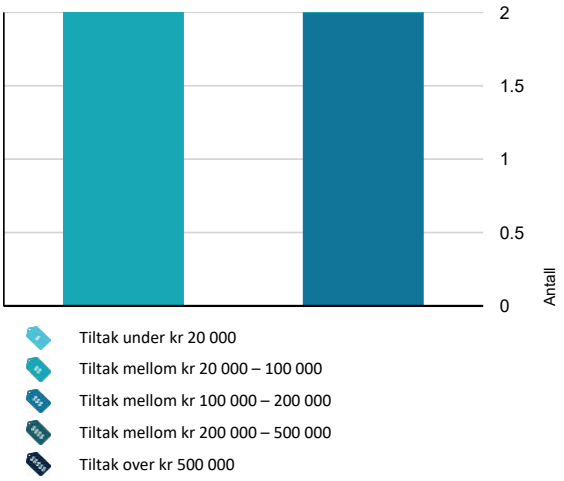
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Etterisolering ny kledning på røstvegg.
2020	Tilbygg	Oppføring av et tilbygg på 7,5 m2 i Uranusveien 11A. Tilbygget skal benyttes som soverom.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier (f.eks. taktrinn, stige til pipe eller feieplattform).
Risiko
Fare for at feier nekter å feie pipen på grunn av manglende eller uforsvarlig adkomst/sikring på taket.
Konsekvens
Manglende eller forhindret feiing og tilsyn av pipe/skorstein, noe som kan påvirke brannsikkerheten.
Anbefalt tiltak
Det anbefales å montere godkjent feieradkomst (taktrinn/takstige) frem til pipe i henhold til gjeldende forskrifter.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Stående kledning er montert direkte på horisontale lekter uten underliggende vertikale sløyfer (mangler tolekte-system).
Den horisontale lekten blokkerer for vertikal luftgjennomstrømning og avrenning av fukt bak deler av kledningen.

Manglende sirkulasjon og lufting bak kledningen.
Vann og kondens blir stående oppå de horisontale lektene uten mulighet til å drenne ut i bunnen.

Stor fare for fuktoppsamling, muggsopp og råteskader i lekter og kledning over tid.

Det anbefales å utbedre lektingen ved en fremtidig utskifting eller omkledning, slik at det etableres et tolekte-system med vertikale sløyfer under de horisontale lektene for å sikre uavbrutt lufting og avrenning.

• Det mangler museband/gnagersikring i underkant av kledningen.
Åpningen i underkant av kledningen fremstår ubeskyttet eller uforsvarlig avdekket mot inntrenging av mus og skadedyr.

Fare for at mus, rotter eller insekt finner veien inn bak kledningen, i luftespalten eller videre inn i isolasjonen i veggkonstruksjonen.

Skader på isolasjon, lufte- og dampsperre samt fare for lukt og skadedyrproblemer i veggkonstruksjonen over tid.
Anbefalt tiltak
Det anbefales å ettermontere godkjent museband/musestopper i underkant av kledningen langs hele fasaden.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags og 3-lags isolerglass.
Stue 2 vinder fra 2019 2 lags isolerglass
Stue 3 vinduer fra 2026 3 lags isolerglass
3 soverom mot vei fra 2024 2 lags isolerglass.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Sov mot hage fra 2020 2 lags isolerglass.

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

Konsekvens/tiltak
• Sideomramming/staffasje og utvendig kledning er montert helt ned på vannbrettet/beslaget.
Treverket står i direkte kontakt med beslaget uten tilstrekkelig klaring (dryppkant).

Endetre på kledning og omramming vil trekke til seg vann og fuktighet som blir stående på vannbrettet ved regn og slagregn.
Manglende klaring forhindrer tilstrekkelig opptørking.

Fare for kapillært opptrekk av fukt, fuktsvelling og utvikling av råteskader i underkant av kledning og omramming over tid.

Det anbefales å kappe/tilpasse nederste del av kledning og omramming slik at det etableres en tilstrekkelig klaring (ca. 6–10 mm) og dryppkant mot vannbrettet.
Endetreet må forsegles grundig med grunning og overflatebehandling/maling.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre med 2-lags glass.
Ukjent alder på hevedør og boddør.
Balkongdør fra 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mekaniske slitasjeskader, hakk og slitt maling på dørkarmen innvendig/i døråpningen.

Kosmetisk og overflatisk avvik. Ubeskyttet treverk kan være mer utsatt for fuktighet ved kondens eller vannsprut i døråpningen over tid.

Estetiske og visuelle merker samt slitasje i overflatebehandlingen.

Det anbefales kosmetisk utbedring på karmen.

⚠ Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

⚠ Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe «topping» (oppsvulmende/reiste kanter) i skjøtene på laminatgulvet i stue, kjøkken og gang.
Det er i tillegg registrert enkelte mekaniske hakkskader og slitasjemerker i overflaten.

Fuktinntrenging i skjøter (f.eks. fra gulvvask eller søl) kan føre til at skjøtene sveller ytterligere opp.
Svellende skjøter og hakk gjør overflaten mer sårbar for videre slitasje og gjør renhold vanskeligere.

Redusert levetid og estetisk forringelse på gulvflaten.

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig utover ordinært ettersyn, men for et bedre estetisk inntrykk kan lokale hakkskader fylles/utbedres, eller laminatet skiftes ut på sikt.


Bildet viser hakk i laminatgulv.


Bildet viser glippe i skjøt.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med malt trepanel og malte plater. Himlingen er utført med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det registreres riss i plateskjøter samt merker/fuktskjolder på vegg- og overgangsflater rundt ventilasjonen på vaskerommet.
Eier opplyser at merke/fuktpåkjenningen skyldes tidligere kondensering fra ventilasjonsrør på kaldloft, og at røret skal være isolert.
Det er utført fuktmåling på befaringstidspunktet uten at det ble registrert unormale/forhøyede verdier i veggkonstruksjonen.

Manglende eller ufullstendig isolering/dampsperre rundt avtrekksrør på kaldloft kan føre til at varm, fuktig avtrekksluft kondenserer i røret og renner ned på vegg- og himlingsflater.
Riss i plateskjøter gjør overflaten mer sårbar for fuktinntrenging ved eventuelle nye kondenshendelser.

Estetisk misfarging, rissdanning og fare for fuktskader på veggplater over tid dersom det oppstår ny kondensering.

Ingen umiddelbare utbedringstiltak er nødvendig utover kosmetisk utbedring (sparkling/fugging av riss og overflatebehandling/maling av fuktskjolder), da målingen var normal.
Det anbefales jevnlig ettersyn og kontroll på kaldloft for å sikre at isolasjonen rundt ventilasjonskanalen er intakt og tilstrekkelig forhinder fremtidig kondens.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser riss i plateskjøter.



Bildet viser riss i plateskjøter.



Fuktskade rundt luftelyre vaskerom.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og pipe i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det registreres mørke fuktskjolder/avrenningsmerker på pipestokken i underkant av sotluken.
Eier opplyser at det i ettertid er montert regnhatt/pipehatt på pipetoppen for å forhindre at nedbør regner direkte inn i pipeløpet.

Vann som trenger inn i pipeløpet kan blande seg med sot/aske og renne ut av sotluken.
Sotvann trekker lett inn i pusset og malt overflate og etterlater varige skjolder, samt at fuktighet innvendig i pipeløpet kan skade fôring eller murbruk over tid.

Estetisk misfarging på pipestokken, samt historisk tegn på vanninntrenging i pipeløpet.

Det anbefales å utbedre fuktskjoldene kosmetisk ved å vaske/forsegle med sperregrunning og male over pipestokken.
Det bør følges med på at montert pipehatt fungerer etter hensikten, slik at det ikke oppstår nye lekkasjer/fuktskjolder ved kraftig nedbør.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser fuktskjolder under sotluke.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er påvist svært høye fuktverdier i treverket/bjelkelaget i krypkjelleren (målinger viser 23,6 % og 26,6 % trefuktighet).

Det er lagt plast på grunnen, men det registreres mye fuktighet i grunnen under/rundt plasten.
Krypkjelleren har utilstrekkelig utlufting/ventilasjon til å transportere bort fuktigheten.
Risiko
Trefuktighet over 20 % gir stor risiko for oppblomstring av muggsopp, råtesopp og nedbryting av bærende trekonstruksjoner over tid.
Fuktig luft kan stige opp og påvirke inneklimaet og gulvkonstruksjonen i boligen over.
Konsekvens
Pågående fuktpåkjenning med stor fare for konstruksjonsskader og soppangrep.
Anbefalt tiltak
Det må iverksettes tiltak for å redusere fukttilførselen og utbedre fuktforholdene i krypkjelleren.
Det anbefales å etablere bedre/økt naturlig ventilasjon (flere ventiler) eller montere en mekanisk krypkjelleravfukter (sorpsjonsavfukter).
Plastdekket på grunnen bør gjennomgås, tettes og tilpasses, og tilsig av fukt fra terreng/grunn må kartlegges og eventuelt ledes bort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser måling med forhøye fuktverdier.



Bildet viser måling med forhøye fuktverdier.



Bildet viser plastfolie på grunn.

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.
Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

• Legging av gulvbelegg fremstår ikke fagmessig utført, og det er registrert flere vesentlige avvik fra gjeldende krav til tettesjikt.
Det er påvist manglende sveising i hjørner, mangelfullt belegg/oppbrett mot vegg og døromramming, samt åpne glip/sprekker i overgangen mellom gulvbelegg og platevegg.

Vannsøl eller vannlekkasje på gulvet vil fritt kunne trenge inn bak og under belegget, samt inn i bakenforliggende vegg- og bjelkelagskonstruksjoner.
Stor fare for skjulte fuktskader, oppsvelling av trematerialer og oppblomstring av råte/muggsopp.

Gulvkonstruksjonen har ikke tilfredsstillende tetthet eller funksjon som våtromsmembran.

Det anbefales å renovere hele vaskerommet for å oppnå dagens krav til tettesjikt, fuktsikring og generell våtromsstandard.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Bildet viser manglene belegg oppvis vede dør.


Bildet viser skjøt som ikke er sveiset.

ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Det er opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.

Konsekvens/tiltak

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det anbefales å kontrollere ventilasjonens funksjon og kapasitet, samt årsaken til fuktutfellingen. Ventiler og eventuelt avtrekkssystem bør renses, justeres eller oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter annen byggeforskrift. Det foreligger ingen dokumentasjon. Alder på badet er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Det er påvist høye fuktindikasjoner med fuktsøker på vegg i dusjsonen (måleverdi 773) og på gulvflaten utenfor dusjnisjen (måleverdi 787).

Det er målt et motfall på ca. 2 mm mellom dørterskel og sluk (sluk 2), noe som avviker fra forskriftskrav om tilstrekkelig fall mot sluk.

Fukt bak fliser/tettesjikt indikerer svekket eller utett membran/mansjettløsning.

Motfall medfører fare for at overflatevann ledes mot dørterskel og tilstøtende rom i stedet for til sluk ved vannsøl eller eventuell lekkasje.

Utvikling av fuktskader, sopp/råte i bakenforliggende vegg- og gulvkonstruksjon, samt lekkasje til tilstøtende rom.

Det må foretas en utvidet fuktteknisk undersøkelse og kontroll av tettesjikt/sluktilkobling (evt. hulltaking/fuktmåling i tilstøtende konstruksjon).

Våtrommet må påregnes totalrenovert for å etablere forskriftsmessig fall og vanntett sjikt.

Tilstandsgrad (T): TG 3 (Store eller alvorlige avvik – påvist fukt/svekkelse og feil fallforhold).

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet1 viser forhøyet fuktverier utenfor dusjnisje.



Bildet 2 viser forhøyet fuktverdier i vegger i dusjnisje.



Bildet 3 viser forhøyet fuktverdier i vegger i dusjnisje.



Bildet viser sprukene fliser.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaknin er ikke gjennomført da det er registrert fukt i vegg og gulv ved måling i bad.

Vurdering av avvik:

• Avvik (A): Hulltaking er ikke utført i tilstøtende vegg mot våtsonen.

Risiko / Begrunnelse (R): Det er allerede påvist entydig forhøyede fuktverdier og avvik (motfall) ved overflatesøk. Ytterligere destruktive inngrep som hulltaking er derfor ikke hensiktsmessig, da skadeomfang og tilstand allerede er tilstrekkelig dokumentert og ikke vil endre vurderingen.

Konsekvens (K): Konstruksjonen bak våtsonen må forventes å ha fuktpåvirkning, og rommet er i sin helhet vurdert til tilstandsgrad 3.

Anbefalte tiltak (A): Konstruksjonen må åpnes, kontrolleres og fuktsaneres i forbindelse med totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Det er oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en sprukket veggflis samt manglende/utfallende fugemasse i fugene mellom flisene over kjøkkenbenk.

Åpne fuger og sprekker gir risiko for at vannsøl, fukt og smuss fra matlaging og rengjøring trenger inn i bakenforliggende plate- og veggkonstruksjon.

Estetisk forringelse og fare for lokale fukt- og smussskader i underlaget over tid.

Sprukket flis bør skiftes ut og åpne fuger må renses og etterfuges for å sikre en tett og rengjøringsvennlig overflate.



Bildet viser sprukket flis over benk.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Eier opplyser at det må benyttes tang for å klare å lukke hovedstoppekranen.
Kranen fremstår treg/defekt og lar seg ikke betjene på normal måte uten verktøy.

Ved en akutt vannlekkasje vil det være svært vanskelig eller ta for lang tid å få stengt av vannet, noe som kan føre til omfattende følgeskader.
Bruk av verktøy på en treg kran øker risikoen for at krantoppen eller spindelen brekker.

Redusert funksjon og manglende muligheter for rask og sikker avstengning av vannforsyningen.

Det anbefales å skifte ut eksisterende hovedstoppekran til en ny, lettbetjent kran (f.eks. kuleventil/stoppekran) av fagpersonel/rørlegger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Bildet viser hovedstoppekrane.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Avvik fra krav kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, med risiko for dårlig inneklima, fuktproblemer og redusert komfort.
- Det anbefales å etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en OSO 190 liters varmtvannstank.

Årstall: 2026 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er brukt drenerende masser fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Grunnmuren er av betong. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

TG 1 Forstøtningsmurer

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende terreng ledende fra bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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 snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier (f.eks. taktrinn, stige til pipe eller feieplattform).
Risiko
Fare for at feier nekter å feie pipen på grunn av manglende eller uforsvarlig adkomst/sikring på taket.
Konsekvens
Manglende eller forhindret feiing og tilsyn av pipe/skorstein, noe som kan påvirke brannsikkerheten.
Anbefalt tiltak
Det anbefales å montere godkjent feieradkomst (taktrinn/takstige) frem til pipe i henhold til gjeldende forskrifter.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

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

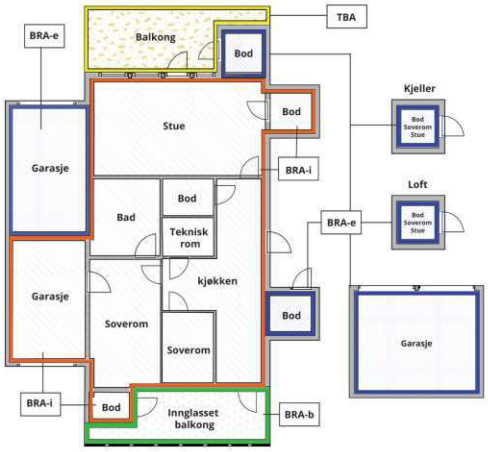
Hva er måleverdig areal?

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.

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
5603 HAMMERFEST

TAT BYGGRENOVERING AS
Strandgata 20
9600 HAMMERFEST

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	124			124	48
SUM	**124**				**48**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, vaskerom, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod 1, bod 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Godkjenninger: Byggesøknad for tilbygg av soverom er godkjent. Ferdigattest er omsøkt, men foreligger ikke på rapporttidspunktet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Tomm Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	21	633		0	9859.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Uranusveien 11 A

Hjemmelshaver
Reindalen Ii Borettslag, Hammerfest Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/REINDALEN II BORETTSLAG	953875799			Strømme Ida Charlene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende på Prærien, ca. 6 km unna sentrum. Dette er et populært boområde, nær natur og godt tilbaketrukket fra sentrumsbebyggelsen. Til området er det barnehager, skole, lekeplass, dagligvarehandel, stadion, flyplass og flotte turområder.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei

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

Tomten er tilnærmet plan og pent opparbeidet med plen og beplantning. Normale forhold for tomten.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	09.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Uranusveien 11 A , 9602 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 633
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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Strømme, Ida Charlene
03.08.2026
Signed bankID

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

Ida charlene Strømme

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Uranusveien 11A
9602 HAMMERFEST

5603-21/633/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Sprekk i fliser på badet.
Belegg på vaskerom er ikke tett.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Dugnad
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet badromspeil og termostat til varmekabler bad

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Byggpartner/ borettslag
   Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget byttet røstvegg og vinduer mot nord.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Borettslaget/dugnad
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet soveromsvinduer
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Borettslaget/dugnad
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet stuevinduer

---

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Dugnad

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse og utbedret uteområdet. Byttet tak på uthus.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Terrassen er sunket noen steder.
En soveromsdør tar i gulv

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

På våren kan det forekomme fukt i kjelleren

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Gravepartner

   Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget hadde firma til å drenere her i 2019

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Borettslaget/ gravepartner

   Beskrivelse av arbeidet: Ble drenert rundt hele bygget i 2019

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Ja**

Fuktskader tak på vaskerommet

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Dugnad
   Beskrivelse av arbeidet: Isolert ventilasjonen og rør på kaldloft

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

18. 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**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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: V2 elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Bytter til automatsikringer og innstalerte el bil lader

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Bygget om terrassen til ett soverom

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Det er godkjent av kommunen før vi bygget rommet.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. 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**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

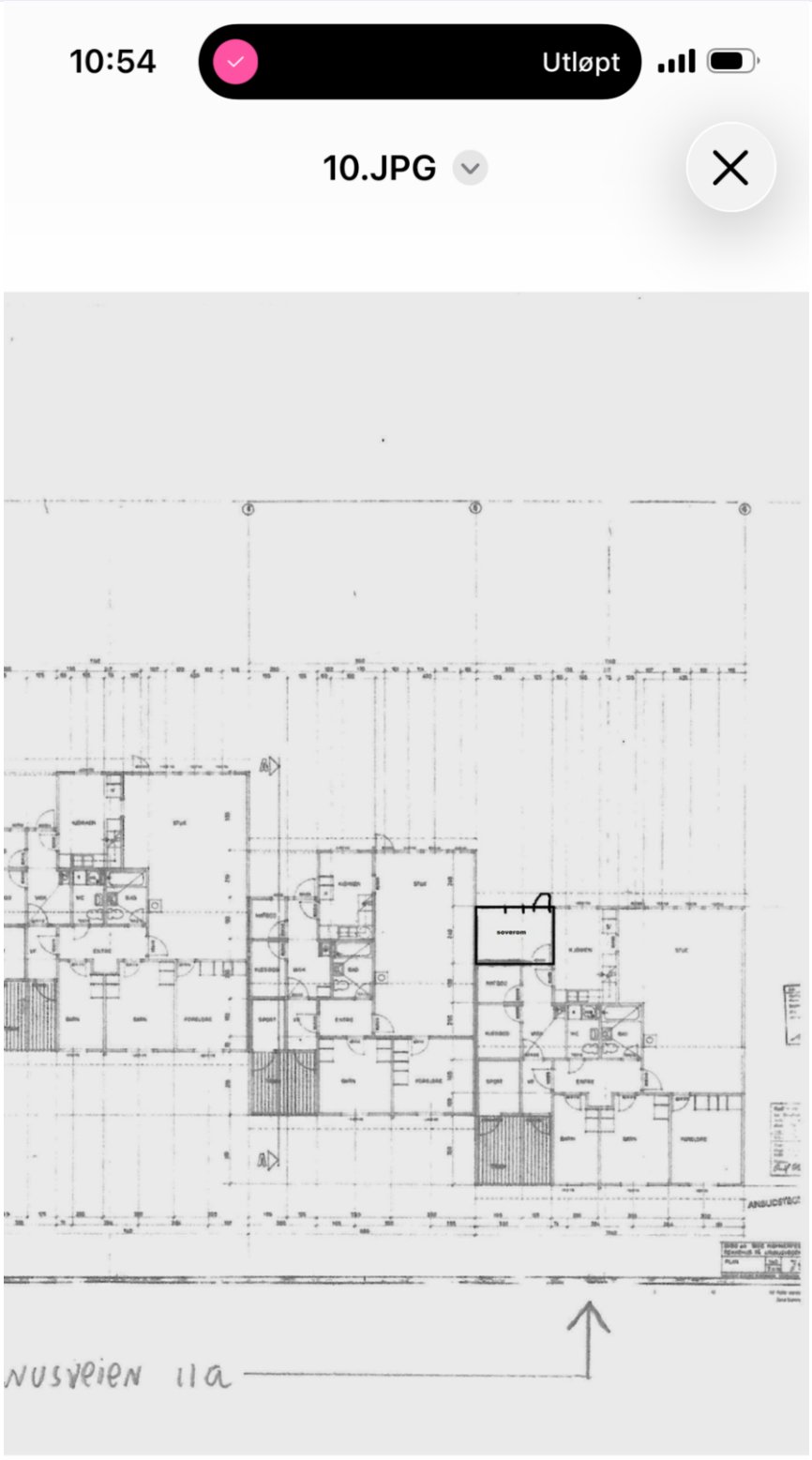
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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.

Vedlegg



502/81
5030

EOS/to 22. oktober 1981

Reindalen B/l
Bybo A/L
9600 Hammerfest

INNFLYTTINGSTILLATELSE - URANUSVEIEN 11.

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

Betingelser for ferdigattest:

1. Trapper foran innganger monteres ferdig.
2. Resterende montering av balkong-platter og rekkverk utføres.
3. Manglende inspeksjonsluke utvendig til krypekjeller monteres.
4. Delvis muggdannelse under plater i krypekjeller bør kostes ned og utluftes godt.
5. Alle avtrekkshatter og beslag på tak males.
6. Manglende tetting rundt avløpsrør etc. i wc, vaskerom og bad, samt maling av rør i samme rom utføres.

Albert Brox
bygn.sjef

Erl.O.Sætereng
bygn.kontr.

Gjenpart: Hauans Materialhandel, her.
Husbankens Avd.kontor, her.
Brannmesteren, her.
Helserådet, her.

Hammerfest kommune
Hámmerfeastta suohkan

Byggesak og oppmåling

Øyvind Hermansen

Uranusveien 11 A
9602 HAMMERFEST

Dato: 01.09.2026
Vår ref: 26/8082- 2
Deres ref:
Saksbehandler: Mikkel Aslak Iver Iversen Sara
Telefon: 78 40 25 63

11/633 - Uranusveien 11 A - Ferdigattest for tilbygg

Delegasjonsnr.	Behandlet i
137/26	Delegert Plan og Næring

Tiltak: Tilbygg på 7,5 kvm, soverom
Byggested: 11/633 Uranusveien 11 A
Tiltakshaver: Øyvind Hermansen

Vi viser til søknad om ferdigattest for tilbygg på 7,5 kvm, soverom mottatt 17.08.2026.

Tillatelse til tiltaket ble gitt i vedtak datert 20.07.2020 i sak 2020/7183

Vedtak

Kommunen gir herved ferdigattest for tilbygg på 7,5 kvm i henhold til tidligere gitt tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Alminnelige bestemmelser

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

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

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

Er ferdigattesten utstedt på uriktig grunnlag kan den trekkes tilbake av kommunen, og den ansvarshavende blir pålagt og rette de mangler som gjenstår. Dette kan skje inntil 5 år etter utstedelse av ferdigattest.

Kommunen kan føre tilsyn også etter at ferdigattest er gitt.

Postadresse: Postboks 1224, NO-9616 Hammerfest
Tlf sentralbord: 78 40 20 00
Bankkonto: 1506.30.66815
Org. nr: 921 770 669
E-post: postmottak@hammerfest.kommune.no

Klageadgang
Orientering om klageadgang finner du på siste side i dette vedtaket.

Med hilsen

Arne Sannvik	Mikkel Aslak Iver Iversen Sara
konstituert byggesakssjef	byggesaksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Reindalen Ii Borettslag	Postboks 6156 Stakkevollan	9291	Tromsø

Orientering om klageadgang og vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket

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

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

En eventuell klage skal sendes til:

- Hammerfest kommune
- Pb 1224
- 9616 Hammerfest
- epost: postmottak@hammerfest.kommune.no

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

du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form

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

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket

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

Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket

Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket kan ikke reises uten at partene har nyttet sin adgang til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av den høyeste klageinstans som står åpen. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt,

og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger jf. forvaltningslovens § 27b.

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Reindalen II Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00

Sted: Teams

link blir sendt ut i forkant av møte.

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

26.03.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Reindalen II Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 23.04.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Reindalen II Borettslag torsdag 23.04.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Reindalen II Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00
Sted: Møtested er ikke fastsatt

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer

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 09.04.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 50000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr xx,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 03.04.2025).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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.

Øyvind Stiller til valg.

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

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlemmer.

Kine Therese Selnes Moe stiller til valg.

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Lill Sundelius er på valg.

Wenche Christoffersen er på valg.

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

Årsmelding 2025 for Reindalen II Borettslag

Generelle opplysninger

Reindalen II Borettslag, org.nr.953875799, er lokalisert i Hammerfest kommune. Boligselskapet består av 25 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP589278. 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. Reindalen II Borettslag benytter BevarHMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr - 151.890,-.
Endring i disponible midler i 2025 er kr - 119.852,-.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 343.372,-.

I tillegg har boligselskapet kr 117.167,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

En andel er omsatt i 2025 til en salgsverdi på kr 2.590.000,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Øyvind Hermansen
Styremedlem, Kine Therese Selnes Moe
Styremedlem, Ola William Hunsdal
Varamedlem, Wenche Christoffersen
Varamedlem, Lill Sundelius

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter hvor 0 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

tildeling av 1 garasje.

drenering av 13c, 13d.

Diverse Vedlikehold.

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

generelt vedlikehold, maling og oljing av platter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2026

Årsregnskap 2025 Reindalen II Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 901 110	1 901 668	1 838 026	2 133 748
Sum inntekter		**1 901 110**	**1 901 668**	**1 838 026**	**2 133 748**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	3 136	56 000	0	5 600
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	4	4 359	5 000	4 744	4 512
Forretningsførerhonorar		88 416	88 416	84 206	91 953
Konsulenttjenester	5	8 575	15 000	21 519	12 239
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	537 388	160 000	503 097	160 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	16 332	10 000	8 835	3 105
Annet vedlikehold	8	198 439	120 000	148 681	170 123
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	3 000	0	0	3 000
Forsikring	10	251 868	249 756	219 230	262 785
Kontingenter		7 500	7 500	7 500	7 500
Eiendomsavgift og renovasjon	11	447 501	392 660	424 165	459 564
Energi og brensel	12	4 769	4 100	4 011	4 238
Andre driftskostnader	13	13 016	17 500	11 625	11 039
Sum kostnader		**1 634 298**	**1 175 932**	**1 487 612**	**1 245 658**
Driftsresultat		**266 812**	**725 736**	**350 414**	**888 090**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	14	22 944	20 000	39 508	15 606
Finanskostnader	15	441 645	454 928	462 325	408 227
Resultat finansposter		**-418 701**	**-434 928**	**-422 818**	**-392 621**
Ordinært resultat før skatt		**-151 890**	**290 808**	**-72 404**	**495 469**
Årets resultat		**-151 890**	**290 808**	**-72 404**	**495 469**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-151 890	0	-72 404	0
Sum disponeringer		**-151 890**	**0**	**-72 404**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		463 224	463 224	716 384	343 372
Periodens resultat		-151 890	290 808	-72 404	495 469
Avdrag på lån		-158 790	-156 109	-150 444	-176 764
Innskudd øremerkede midler		-117 167	-200 000	-30 312	-200 000
Uttak øremerkede midler		307 995	0	0	0
Endring i disponible midler		**-119 852**	**-65 301**	**-253 160**	**118 705**
Sum disponible midler		**343 372**	**397 923**	**463 224**	**462 077**

Balanse desember 2025 Reindalen Il Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	16, 19	13 071 517	13 071 517
Sum varige anleggsmidler		**13 071 517**	**13 071 517**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	17	117 167	307 995
Sum finansielle anleggsmidler		**117 167**	**307 995**
Sum anleggsmidler		**13 188 684**	**13 379 512**
Omløpsmidler			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		103 670	51 353
Forskuddsfakturerte kostnader		103 877	99 967
Sum fordringer		**207 548**	**151 320**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		557 689	692 192
Innestående på skattetrekkskonto		23	23
Sum bankinnskudd og kontanter		**557 713**	**692 216**
Sum omløpsmidler		**765 260**	**843 535**
SUM EIENDELER		**13 953 944**	**14 223 047**

Balanse desember 2025 Reindalen II Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		2 500	2 500
Opptjent egenkapital 01.01		1 804 608	1 877 012
Årets endringer i egenkapital		-151 890	-72 404
Sum egenkapital 31.12		**1 655 218**	**1 807 108**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 20	7 946 836	8 105 626
Borettsinnskudd	18, 19	3 930 000	3 930 000
Sum langsiktig gjeld		**11 876 836**	**12 035 626**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		187 295	190 008
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		336	0
Påløpte renter		93 662	104 300
Påløpte avdrag	19, 20	36 926	34 652
Gjeld finansieringsforetak		103 670	51 353
Sum kortsiktig gjeld		**421 890**	**380 313**
Sum gjeld		**12 298 726**	**12 415 939**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 953 944**	**14 223 047**

31.03.26
Reindalen II Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Øyvind Hermansen Styreleder	Kine Therese Selnes Moe Styremedlem	Ola William Hunsdal Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 251 684	1 251 631	1 206 189	1 501 957
Garasjeleie	38 350	39 000	40 300	46 800
Renter lån	454 884	454 928	384 120	408 227
Avdrag lån	156 192	156 109	207 417	176 764
Sum	**1 901 110**	**1 901 668**	**1 838 026**	**2 133 748**

Borettslaget består av 25 andeler.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	2 800	50 000	0	5 000
Påløpte feriepenger	336	6 000	0	600
Sum	**3 136**	**56 000**	**0**	**5 600**

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

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Sum	**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**

Beløpet er i sin helhet utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	4 359	5 000	4 744	4 512
Sum	**4 359**	**5 000**	**4 744**	**4 512**

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

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	1 750	0	2 194	0
Teknisk rådgivning	6 825	15 000	19 325	12 239
Sum	**8 575**	**15 000**	**21 519**	**12 239**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	537 388	160 000	503 097	160 000
Sum	**537 388**	**160 000**	**503 097**	**160 000**

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	10 000	8 835	3 105
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	16 332	0	0	0
Sum	**16 332**	**10 000**	**8 835**	**3 105**

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Sommer- og vintervedlikehold	198 439	100 000	129 351	163 913
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	20 000	19 330	6 210
Sum	**198 439**	**120 000**	**148 681**	**170 123**

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Vedlikeholdsplan	3 000	0	0	3 000
Sum	**3 000**	**0**	**0**	**3 000**

Note 10 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	249 966	247 756	217 329	260 716
Premie sikringsfond felleskostnader	1 902	2 000	1 901	2 069
Sum	**251 868**	**249 756**	**219 230**	**262 785**

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	371 789	335 702	345 977	390 456
Eiendoms- og festeavgift	75 712	56 958	78 188	69 108
Sum	**447 501**	**392 660**	**424 165**	**459 564**

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	4 769	4 100	4 011	4 238
Sum	**4 769**	**4 100**	**4 011**	**4 238**

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Driftsmateriale	8 419	2 000	430	2 000
Kontorrekvisita	0	2 000	0	0
Kurs, reiser, møter	1 155	0	0	2 000
Elektronisk kommunikasjon	112	0	398	0
Styrekostnader	0	7 000	6 524	3 105
Kostnader årsmøte-generalforsamling	0	1 500	1 250	0
Bank og kortgebyrer	1 455	1 500	1 323	1 541
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 438	1 875
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 000	0	0
Andre driftskostnader	0	1 500	263	518
Sum	**13 016**	**17 500**	**11 625**	**11 039**

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	22 944	20 000	39 508	15 606
Sum	**22 944**	**20 000**	**39 508**	**15 606**

Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	441 645	454 928	462 325	408 227
Andre rentekostnader	0	0	1	0
Sum	**441 645**	**454 928**	**462 325**	**408 227**

Note 16 - Bygninger

	Bygninger anskaffelsesår: 1981	Bygninger anskaffelsesår: 2012
Anskaffelseskost pr.01.01 :	8 118 765	4 952 752
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	8 118 765	4 952 752
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	8 118 765	4 952 752
Anskaffelsesår :	1981	2012
Antatt levetid i år :		

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

Note 17 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	307 995	277 683
Innskudd	117 167	30 312
Uttak	-307 995	0
Sum	**117 167**	**307 995**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	3 930 000	3 930 000
Sum	**3 930 000**	**3 930 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	11 913 762	12 070 278
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	13 071 517	13 071 517

Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Dreneringsprosjekt samt refinansiering
Lånenummer:	**12138495688**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.15 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	10.07.2049
Opprinnelig lånebeløp:	9 195 000
Lånesaldo 01.01:	8 140 277
Avdrag i perioden:	156 515
Lånesaldo 31.12:	**7 983 762**
Saldo 5 år frem i tid:	7 004 263

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138495688	3	385 477	1 156 431
	11	338 634	3 724 974
	11	282 032	3 102 352

Resultat og balanse med noter for Reindalen II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Reindalen II Borettslag

Styreleder	Øyvind Hermansen (sign.)	02.04.2026
Styremedlem	Kine Therese Selnes Moe (sign.)	01.04.2026
Styremedlem	Ola William Hunsdal (sign.)	02.04.2026

FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Reindalen II Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Reindalen II Borettslag som viser et underskudd på kr 151 890. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hammerfest, 8. april 2026
FinnmarksRevisjon AS

Birgit Opdahl Hansen
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Reindalen II Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 -
Møtested er ikke fastsatt.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

4 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
5 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Styreleder er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Styreleder er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Kine therese 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 09.04.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Telles av Styreleder. 6 Stk til stedet under møtet.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres Resterende 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 50000.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 50000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 03.04.2025).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Øyvind hermansen Stiller til valg.

Vedtak:
Øyvind Hermansen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 1 styremedlemmer.

Kine Therese Selnes Moe stiller til valg.

Vedtak:
Kine therese selnes velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Lill Sundelius er på valg.

Wenche Christoffersen er på valg.

Vedtak:
Lill sundelius og Wenche christoffersen velges til varamedlem for 1 år.

Protokoll for Reindalen II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øyvind Hermansen (sign.)	23.04.2026
Sekretær	Øyvind Hermansen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Øyvind Hermansen (sign.)	23.04.2026
Protokollvitne	Kine Therese Selnes Moe (sign.)	23.04.2026

Vedtekter

For REINDALEN II borettslag org nr 953 875 799.

Tilknyttet
BONORD Boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling 15.09.1989, endret 27.03.2006,
endret 29.04.2015, endret 07.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Hammerfest kommune og har forretningskontor i Hammerfest kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BYBO Hammerfest Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert 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, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlig orden regler for eiendommen. Dyrehold er tillatt, dyrehold skal ikke være til ulempe for andre brukere av eiendommen. Som dyreholder skal man hindre at dyret kommer seg til andre andelseiere sine uteområde / hage.
Man forplikter seg som dyreeier å plukke opp all avfall fra dyret og holde uteområdet fritt for avfall.

(6) Parkering
All parkering for borettshavere skal foregå foran hver andelsleilighet eller på felles parkeringsplass. Foruten i Uranusveien 19 der parkeringen til hver andelseier er fra inngangen til andelseieren og foran hage gjerdet til naboen, slik det har vært praktisert i flere år.
Det er ikke tillatt å parkere foran garasjeanlegg. Parkeringen skal gjøres slik at den ikke er til hinder for andre andelseiere. På vinterhalvåret må bilene flyttes og måkes frem slik at de ikke hindrer snøbrøyting. Det er ikke tillatt å parkere biler uten skilt på felles parkeringsplass. Biler uten skilter vil bli fjernet av kommunen.
Tilhengere og campingvogner kan parkeres på felles parkeringsplass og foran andelseiere, men disse må flyttes og måkes frem om vinteren slik at de ikke hindrer snøbrøyting.

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 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, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 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 andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til 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 har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning 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 virksomheten 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 en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 1 i REINDALEN II BORETTSLAG (953875799), Hammerfest kommune

Norkart
Utskriftsdato: 29.07.2026 14:10

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	Uranusveien 11A	H0101	21/633	89,2	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]E	Eiendomsrett 1/1	URANUSVEIEN 11A 9602	Bosatt

Vegadresse: Uranusveien 11 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9602 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	402 Reindalen	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192420873		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192420873: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	89,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	89,2
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	96
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	96
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	96
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.04.2003

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	89,2	0	89,2	96	0	96

Borettslag

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 1 i REINDALEN II BORETTSLAG (953875799), Hammerfest kommune

Norkart
Utskriftsdato: 29.07.2026 14:10

Navn	REINDALEN II BORETTSLAG	Org.nr	953875799
Adresse	Postboks 6156 Stakkevollan, 9291 TROMSØ	Ant. andeler	18

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	21/633	9859.4	
Grunneiendom	21/587	1283.2	
Grunneiendom	21/767	2214.4	

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og Reindalen borettslag v/Bybo A/L

er blitt enige om følgende festekontrakt:

Hammerfest kommune bortfester hermed for et tidsrom av 99 år fra dato

en tomt Uranusveien 11-13-15-17-19 med areal ca. 11.000 m².

Betingelsene er:

1. Tomten overlates i den stand den befinner seg.
2. Innfestingsavgift kr. 128.260,- samt grunnleie kr. 0,38 pr. m² for året. Innfestingsavgiften betales ukrevet samtidig med at denne kontrakt undertegnes, og grunnleien betales ukrevet til kommunekassereren med en halvdel innen hvert års 1. mai og 1. oktober.

   første gang den 1. okt. 19 81
3. For innfestingsavgiften og grunnleien har kommunen 1. prioritets panterett i festeretten og i de hus som er eller måtte bli ført opp på tomten. Kommunens panterett står likevel tilbake for lån av statslåneinnretning.
4. Festeren betaler skatter og andre avgifter som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne. Likevel skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
5. Tomten skal brukes til boligformål.

   Hvis tomten ikke er tatt i bruk til dette formål innen 1 ett år fra dato, kan kommunen betrakte festet som forbrutt.
   Enhver senere endring av tomtens bruk skal godkjennes av kommunen.
   I rimelig tid etter at det er gitt ferdigattest for bebyggelsen på tomta, plikter festeren å ha tomten planert og ryddet slik bygningsloven og brannforskriftene forutsetter.
6. Framleie eller framlån av det festede areal eller deler av dette er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Festeren har likevel rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.
7. Ved festetidens utløp eller når festet blir forbrutt, kan tomten forlanges tilbakelevert i ryddiggjort stand, jfr. dog pkt. 9.
8. Hvis innfestingsavgift og/eller grunnleie ikke er betalt innen 3-tre-måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten søksmål og dom etter forutgående innkalling til forliksrådet, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet.
9. Så lenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbannken, Kredittforeningslån eller lån i offentlig eller halvoffentlige fonds påhviler husene, skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
   b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten nevnte långivers samtykke.
   c. pantehavere eller kommunen i tilfelle festeledighet ha rett til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

   Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett med bebyggelse til andre enn ektefelle. livsarvinger, foreldre eller søsken, har kommunen på ellers like vilkår forkjøpsrett.
   Kommunen plikter for sitt vedkommende å gjøre bruk av forkjørsretten innen 3-tre-måneder etter at det er blitt gitt anledning til det ved underretning av festeren.
   Alle overdragelser av bygninger på festet område skal meldes kommunen før overdragelsen gjennomføres, uten hensyn til om kommunen har forkjøpsrett.
10. Utgifter ved tomtens utmåling samt ved denne kontrakts stempling og tinglesing bæres av festeren.
11. Grunnavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.
12. Kommunens forkjøpsrett etter pkt. 9 skal ha prioritet etter det lån fra Den Norske Stats Husbank som til enhver tid hviler på eiendommen.
13. Festeren kan ikke nå eller senere reise krav mot Hammerfest kommune eller andre på grunn av støyplage eller annen ulempe i forbindelse med tomtens beliggenhet i forhold til flyplassen.

Som bortfester:

Hammerfest kommune, den 26/8-81.

Ordfører

Som fester:

Hammerfest, den .....

.....

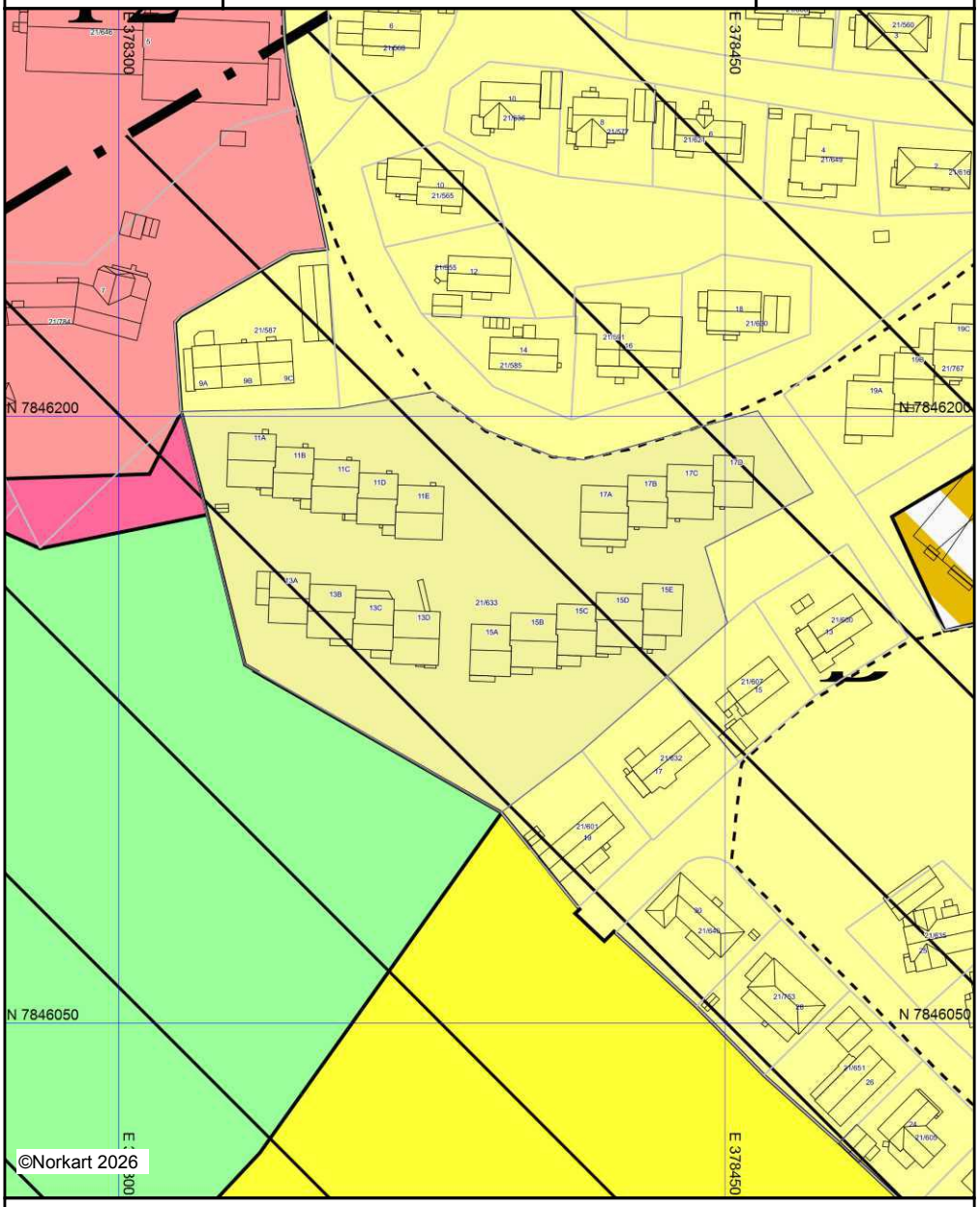
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 21/633
Adresse: Uranusveien 11A
Utskriftsdato: 29.07.2026
Målestokk: 1:1500

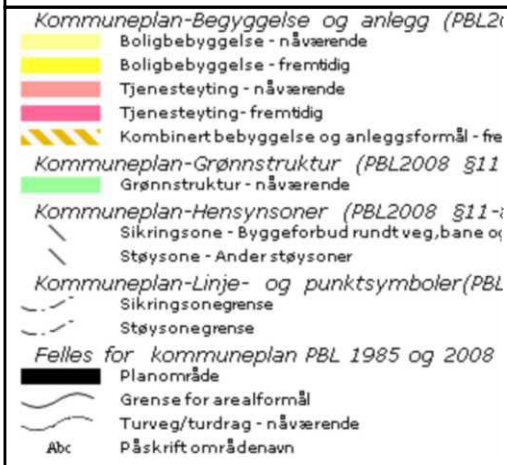
N

UTM-35



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

Tegnforklaring

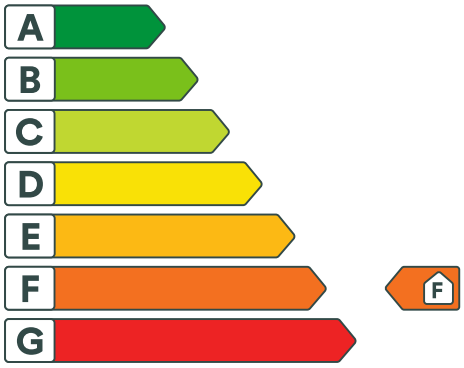


enova

Energiattest



Adresse **Uranusveien 11A, 9602 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344728**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **192420873**
Gårdsnummer **21**	Bruksnummer **633**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **124,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **124,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **306,55**

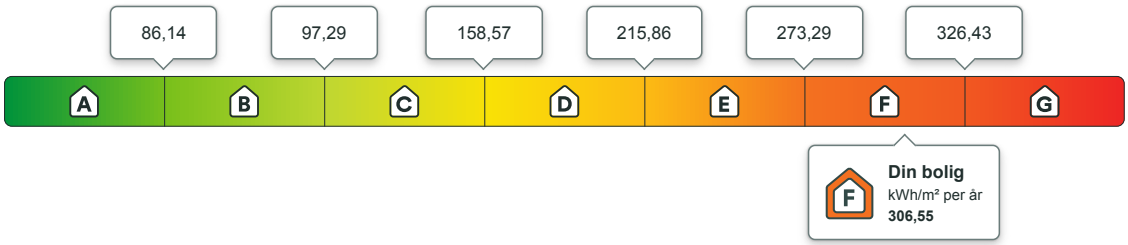
Uranusveien 11A, 9602 HAMMERFEST

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
54 763,31	**441,64**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Uranusveien 11A, 9602 HAMMERFEST

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Uranusveien 11A, 9602 HAMMERFEST

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: 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 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



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

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

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.

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,14 % (eff. 5,44 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,04 % (eff. 5,24 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,24 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.546.337 kr, totalt 3.546.337 kr



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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260119 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Uranusveien 11 A, 9602 Hammerfest
Andelsnr. 1 i Reindalen II Borettsalg, org.nr. 953875799, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no