

Velkommen til

Høyden 20 A, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Høyden 20 A
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 700 000,-	**BRA/BRA-i**	99 / 96 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	1 701 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	270 687,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 971 777,-	**Byggeår**	1974
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 002,-	**Etasje**	1

Energimerke F

Velkommen til Høyden 20 A - en innbydende og romslig andelsbolig med fin beliggenhet ca 3 km fra Hammerfest sentrum. Her får du nærhet til populære tur- og friluftsområder, skole, barnehager, idrettsanlegg og butikk. Boligen har flott utsikt og kan by på gode solforhold sommerstid.

Leiligheten ble oppført i 1974 og fremstår med noe behov for oppussing og modernisering. I 2. etasje finner du en koselig stue med spiseplass og direkte utgang til veranda, et funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass, samt ett soverom. I 1. etasje er det bad som ble overflateoppusset i 2016, vaskerom, toalettrom, bod og ytterligere to soverom. I tillegg er det utebod på ca 3 kvm.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

+47 905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Høyden 20 A, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Andelsnr. 61 i Baksalen Borettslag, org.nr. 952820648, Hammerfest kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 970 687,-
Prisantydning	kr	1 700 000,-
Andel fellesgjeld	kr	270 687,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 971 777,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 977 977,-

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-
Egenandel på kr 4 000,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 002,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 4 030
Renter på lån kr 1 248
Avdrag på lån kr 624
Dugnad kr 100

Grunnleie/felleskostnader inkluderer forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar m.v. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 21 624 571,- pr 11-11-2024

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 12127780615, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.11.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 11.11.2024: 21 624 571
Andel av saldo: 270 688
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente

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

Borettslagets regnskap for 2023 viser et overskudd på k 880 360.
Borettslaget budsjetterer 2024 med et forventet overskudd på kr 608 960.

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

Sikringsordning
Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader og sikringsordning. Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

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

Forretningsfører
BoNord
Postboks 950, 9489 Harstad
tlf. 77018460
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: 96 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 99 m²
TBA: 6 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
3
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

Etasje
1

Parkering
Det medfølger ikke fast og oppmerket parkering. Borettslaget disponerer flere parkeringsplasser, og det opplyses å være mulighet for parkering utenfor boligene.

Lading av el-bil/hybrid:
Borettslaget har tilrettelagt for flere laddestasjoner like i nærheten av rekkehuset.

Borettslagets eiendom
Gnr. 24, Bnr. 511, Hammerfest kommune.
Tomtestørrelse 17 062 m². Hovedsakelig naturtomt. Felles tomt som festes av borettslaget.

Tomteforhold:
Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Utvendig terreng er hovedsakelig flatt. Bygningen har betonggrunnmur. Dreneringen er fra 1974. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Bygningens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå.

Grunneier: Hammerfest kommune
Festekontrakt inngått: 13.06.1973
Utløpsdato: 13.06.2072
Festeavgift per år: kr 15 512 for hele borettslaget

Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på regulering av festeavgift, i dagens eller i historiske arkiver.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i denne. Som fester kan man på visse vilkår kreve innløsning av tomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Byggeår
1974 ifølge kommunen.

Innhold

1. etasje
BRA-i 47 m²: Vindfang, gang, bad, vaskerom, toalettrom, bod og 2 soverom.
BRA-e 3 m²: Utebod.

2. etasje
BRA-i 49 m²: Trapperom, stue, kjøkken og 1 soverom.
BRA-e 0 m².

Areal ett soverom 1. etasje tilfredsstiller ikke gjeldende krav til minimums lysflate.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Andelsleiligheten framstår hovedsakelig med aldersbestemt bruksslitasje over tid, samt noe utsatt vedlikehold for enkelte bygningselementer. Baderom med ny overflatebehandling utført i 2016.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er integrert løsning av komfyr og platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Veggene har baderomsplater og innvendig tak har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Innredning med nedfelt servant og dusjkabinett, samt naturlig ventilering.

Vaskerom:
Overflater og fuktsikring belegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Vegger med malte plater og innvendig tak med malte himlingsplater. Sanitærutstyr med opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom:
Toalettrom med ett toalett samt overflater med laminat på gulv og malte veggplater.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon. Malt tretrapp med belegg i trinn. Finèrdører fra byggeår kombinert med profilerte dørblader i fabrikkmalt utførelse montert i 2016.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe med innsatt stålrør og helbeslag over yttertak. Innvendig en vedovn og sotluke/feieluke.

Andre innvendige forhold:
Garderobeskap med laminerte skrog og fronter.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på 198 liter.

Elektrisk anlegg:
Eldre sikringsskap med krus/skruebunner, og åpent fordelingsnett i leiligheten.

Branntekniske forhold:
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

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

TG2 – Utvendig:
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur. Det mangler snøfangere.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Vinduer: Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Utvendig registreres det malingsslitte karmer.
- Dører: Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater på balkongdør og boddør. Det må i tillegg påregnes slitte pakninger mellom dørblad og karm.
- Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Eldre montasje med synlig slitasjepreg og misfargede overflater. I tillegg avdekkes det fuktroser i innvendig tak i 1. etasje.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

pipe. Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert.
- Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg.
- Dører: Eldre montasje og aldersbestemt slitasje for eldre finerdører. I tillegg registreres at enkeltdører kniper mot karm.
- Bad: Våtromsplater er montert uten elastisk fuge langs sokkellist. Det avdekkes ikke tilstrekkelig fall mot sluk i våtsone. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Manglende tilluft uten luftespalte i dørblad eller terskel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad, samt skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilator. Om mulig øk avstand mellom koketopp og ventilator.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk og mangler tilluftsventilering.
- Vannledninger: Trykkførende vannrør i oppvaskbenk kjøkken er ikke tilstrekkelig klamret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Ventilasjon: Det registreres at ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje. Avtrekkskanal gjennom utebod i eternitt. Eternitt inneholder asbest.
- Andre installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på panelovner.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Det registreres avvik ved at åpent fordelingsnett som er kledd inn og skjult bak kledning.

TG3 – Utvendig:
- Takkonstruksjon/loft: Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting. Større omfang av misfarging og svertesopp opp i taktro på kaldloft, samt ved befaring måles det økt fuktkvote i taktrobord. Konstruksjon er etterisolert med min.ull. Dampsperrens egenskaper i elde boliger vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

TG3 – Innvendig:
- Andre innvendige forhold: Eldre garderobeskap med innredning ute av posisjon.
- Bad: Drypplekkasje fra underside av servant. I tillegg svak avrenning fra servant.
- Vaskerom: Eldre konstruksjon fra byggeår med aldersbestemt slitasje over tid. Vaskerom anføres som utett våtrom. Dette på bakgrunn av utettheter rundt rørgjennomføring i gulv.

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.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Saltaksform med prefabrikkerte takstoler og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal og konstruksjon isolert med min.ull. Taktekkingen er av papp. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål.
Veggkonstruksjon:

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade med stående bordkledning.

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

Dører:
Bygningen har isolert hovedytterdør i fabrikkmalt utførelse og trekarmer. Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass montert 1995, og enkel boddør i tre malt utførelse fra byggeår.

Balkonger/terrasser:
Veranda oppført med impregnerte materialer samt rekkverk i furu malt utførelse. Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer.

Beliggenhet
Andelsleilighet på Høyden med flott utsikt og gode solforhold. Eiendommen ligger ca. 3 km fra Hammerfest sentrum, samt har god adkomst og ligger lett tilgjengelig. Det er nærhet til populære tur-/friluftsområder. I tillegg er det nærhet til Baksalen skole, barnehager, idrettsanlegg og butikk.

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
Det foreligger innflyttingstillatelse datert 25.06.75, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. 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.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

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
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 (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men

trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

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, og avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord med plan-ID 20130002, datert 19.06.14. En mindre del av eiendommen (ca 11 kvm) er regulert til veggrunn i detaljregulering for Salen boligfelt.

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 borettslagets egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er innhentet fra Altinn.
kr 787 532,- for 2022
Sekundærverdi kr 2 992 623,-.

Andel felles formue
kr 36 068,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

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

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

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

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

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Eier
Kurt Eriksen

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

Andre relevante opplysninger
Baksalen Borettslag:
- Borettslaget består av 88 leiligheter.
- Husdyrhold er tillatt, men det skal foreligge kontrakt/erklæring, jfr. ordensregler.
- Styreleder er Eva Karlsen, kontaktinfo: baksalen@mittbonord.no.

Styrets planer i 2024:
- Fortsette med bytte av dårlige vinduer og verandadører, de øverste rekkene har høyest prioritet og deretter ihht plussplan. Kledning må også skiftes ut på sørsiden på de samme rekkene.
- Utbedre/ skifte ut vannrør og forsterke avløp i krypkjellere.
- Legge ut mer underlag på lekeplassen slik at det blir mindre ekskrementer fra katter.
- Flere postkassehus planlegges også
- Oppfølging og dialog med firmaet som utfører elsjekk samt dialog med forsikringsselskapet.
- Resterende maling av tre røstvegger og litt på noen andelseiere vegger og vinduer vil bli satt bort til firma som kan betjene lift.
- Komme i dialog med andelseiere om levegger, plattinger og rekkverk som mangler vedlikehold og som forventes ferdig utbedret innen sommeren 2024.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (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.

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 Bjarne Hansen i Mester Nord AS den 03-01-2025.

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 03.01.25
Selgers egenerklæring, datert 09.11.24
Energiattest, datert 11.11.24
Vedtekter, datert 11.04.24
Husordensregler, ikke datert
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2023
Protokoll fra årsmøte 11.04.24
Bygningstegninger, datert 20.01.73
Innflyttingstillatelse, datert 25.06.75
Festekontrakt, datert 13.06.73
Grunnkart, datert 08.11.24
Oversiktskart, datert 08.11.24

Kommuneplan, datert 08.11.24
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
IF Skadeforsikring NUF
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
Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder
Telefon: 905 11 486
E-post: egil.haugen@em1nn.no

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





















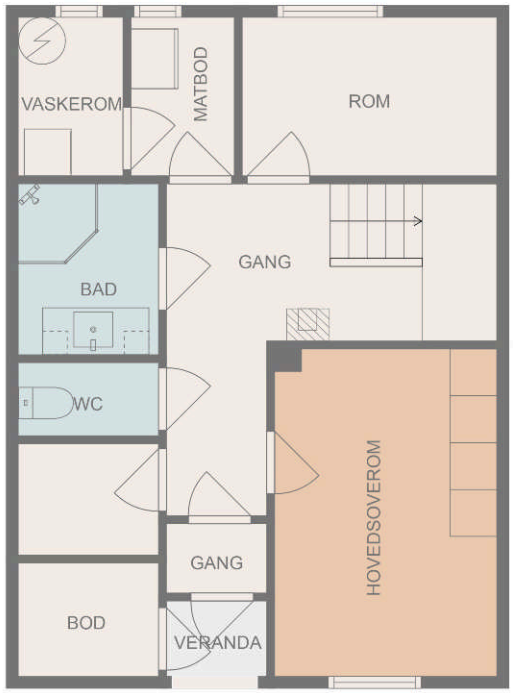




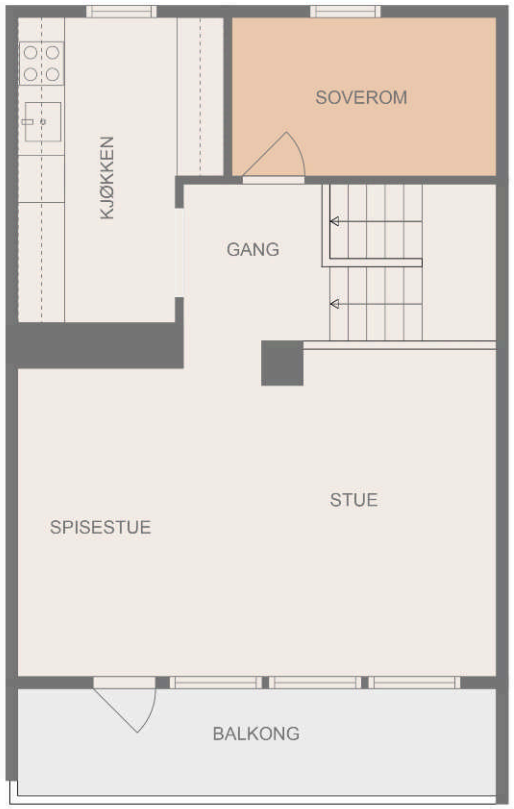




Plantegning



1. ETASJE



2. ETASJE

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST

HAMMERFEST kommune

gnr. 24, bnr. 511

Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 05.12.2024 **Rapportdato:** 03.01.2025 **Oppdragsnr.:** 12116-1387 **Referansenummer:** KT1394

Autorisert foretak: Mester Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Hansen **Vår ref:** V-1841

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.

Mester Nord AS

Mester Nord AS er en godt etablert takstbedrift, og vårt kontor ligger i Hammerfest sentrum i 5. etasje på Nissensenteret. Øvrig kontaktinformasjon og opplysninger om Mester Nord AS finnes på vår hjemmeside www.mesternord.no

Daglig leder Bjarne Hansen har bakgrunn som snekker og utdannet tømrermester, og erfaring som Bygningssakkyndig fra 2005. Mester Nord AS er tilknyttet takstorganisasjon Norsk Takst og har sertifiseringer innen verditaksering, tilstandskontroller, skade- og naturskadetaksering, uavhengig kontroll, raklamasjonsrapporter og byggeoppfølging. Vårt kontor er bemannet på dagtid fra 08.00-16.00 av saksbehandler Irina, som bistår og veileder våre kunder. Vår visjon er Din trygghet er vårt ansvar. Bedriftens kvalitetsmålsetning er at vi til enhver tid skal produsere gode takstprodukter og levere tjenester som er i tråd med god takseringsskikk samt etiske retningslinjer.

Rapportansvarlig

Bjarne Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarne@mesternord.no
959 25 753

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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.

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:
Andelsleilighet oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1969 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1974. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:
Kaldloft over innredet areal med redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Ved befaring avdekkes det økt omfang av misfaging og svertesopp opp i taktro, og det måles økt fuktkvote i taktrobord. Alder på papptekking er ikke kjent og ved befaring er taktekking ikke besiktiget på grunn av vinterforhold. På bakgrunn av alder bør det påberegnes at tekking/undertak har svekkelser, særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone. Ytterligere undersøkelse anbefales. Damsperrens egenskaper i elde boliger vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav. Dette kan medføre til varmetap og luftlekkasje ut mot tilstøtende konstruksjon- og yttertak, og med påfølgende kondensering på kaldloft. Vinduers isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca. 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes punkteringer. På bad avdekkes det hovedsakelig flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk. Eventuell overflatevann på gulv vil kunne bli stående og ikke renne til sluk. Vaskerom elde overflater og fuktsikring i fra byggeår, med svekkelser og utett våtrom. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklæringsskjema.

Rekkehus - Byggeår: 1974

Gå til side

UTVENDIG
Yttertak saltaksform med prefabrikkerte takstoler og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal og konstruksjon isolert med min.ull. Taktekkingen er av papp og takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning med stående bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør i fabrikkmalt utførelse og trekarmer og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass montert 1995, samt enkel boddør i tre malt utførelse fra byggeår. Veranda oppført med impregnerte materialer samt rekkverk i furu malt utførelse. Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer.

Gå til side

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon. Leiligheten har malt tretrapp med belegg i trinn. Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår kombinert med profilerte dørblader i fabrikkmalt utførelse montert i 2016. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe med innsatt stålrør og helbeslag over yttertak. Innvendig en vedovn og sotluke/feieluke. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater og innvendig tak har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Rommet har ingen varmekilde og fall mot sluk er målt til 8 mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom
Vaskerom med aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Overflater og fuktsikring belegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Vegger med malte plater og innvendig tak med malte himlingsplater. Sanitærutstyr med opplegg for vaskemaskin. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Gå til side

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er integrert løsning av komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM
Toalettrom med ett toalett samt overflater med laminat på gulv og malte veggplater.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og avløpsrør av plast.
Andelsleiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 198 liter. Oppvarming elektriske panelovner.
Eldre sikringsskap med krus/skruebunner, og åpent fordelingsnett i leiligheten.
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

Gå til side

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Dreneringen er fra 1974. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Bygningens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Bygningen har betonggrunnmur.
Utvendig terreng er hovedsakelig flatt. Utvendige avløpsrør er av plast og offentlig avløp via private stikkledninger fra 1974. Utvendige vannledninger er av kobberrør og offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 1974.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

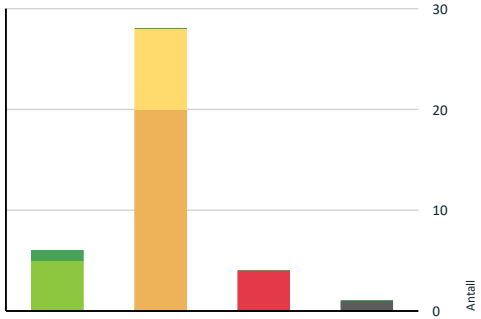
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

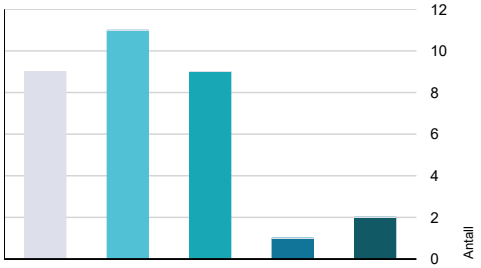
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er i henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard
Bygningsmassene er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.

Vedlikehold
Andelsleiligheten framstår hovedsakelig med aldersbestemt brusslitasje over tid og noe utsatt vedlikehold for enkelte bygningselementer. Baderom med ny overflatebehandling utført i 2016.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

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

I følge vedtektene 5-2, vil eventuell reparasjon- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål.

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

Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tak med tilstrekkelig fall for snø som kan rase, bør i sin helhet sikres med snøfangere i område hvor personer ferdes. I følge vedtektene 5-2, vil eventuell reparasjon- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og fasade/kledning med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Erfaringsvis bør det påberegnes at fuktsperre og vindsperre har noe svakheter særlig ved gjennomføringer og overganger.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.

Ytterligere undersøkelse kan foretas med termografi for nærmere indikasjon på tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak oppført som følger: Saltaksform med prefabrikkerte takstoler og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal og konstruksjon isolert med min.ull.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av større omfang av misfaging og svertesopp opp i taktro på kaldloft, samt ved befaring måles det økt fuktkvote i taktrobord. Konstruksjon er etterisolert med min.ull. Damsperrens egenskaper i elde boliger vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav. Dette kan medføre til varmetap og luftlekkasje ut mot tilstøtende konstruksjon- og yttertak, og med påfølgende kondensering på kaldloft.

Konsekvens/tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Økt gjennomgående lufting må opprettes i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad. Konstruksjon med redusert/-svak lufting, er sannsynlig for at kondensering på loft kan oppstå under spesielle inntruffet værfenomen. Økt risiko ligger i områder med underliggende areal med høy fuktbelastning som for eksempel våtrom. Overvåk tilstanden jevnlig og det må påregnes tiltak for å forhindre varmetap/-luftlekkasje til kaldloft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Økt omfang av svertesopp i taktro.



Økt omfang av svertesopp i taktro.



Fuktmålinger viser økt fuktkvote.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Utvendig registreres det malinsslitte karmer. Isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Eksisterende vinduer har oppnådd denne funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Eventuell reparasjon- og utbedringer samt anliggende kostnader vil tilfalle borettslaget ifølge vedtektene for borettslaget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Dører

Bygningen har isolert hovedytterdør i fabrikkmalt utførelse og trekarmer.

TG 2 Dører - 2

Leiligheten har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass montert 1995, og enkel boddør i tre malt utførelse fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Det må i tillegg påregnes slitte pakninger mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Eventuell reparasjon- og utbedringer samt anliggende kostnader vil tilfalle borettslaget ifølge vedtekter for borettslaget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført med impregnerte materialer samt rekkverk i furu malt utførelse.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av elde montasje med synlig slitasjepreg og misfargede overflater. I tillegg avdekkes det fuktroser i innvendig tak i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

På bakgrunn av større grad av umodernitet samt skade må det påberegnes kostnader for oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport


Soverom 2.etasje misfargede overflater.


Kjøkken 2.etasje kuving i laminatskjøter.


Kjøkken 2.etasje misfargede overflater innvendige vegger.


Vaskerom 1.etasje registreres fuktskjolder i innvendig tak. ved befaring måles det ingen unormale fuktverdier.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med innsatt stålrør og helbeslag over yttertak. Innvendig en vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Stedlig feiervesen bør kontaktes vedrørende registrering om tilstand/feiing.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Pipe med innsatt stålrør.



Ildfast plate mangler inn under sotluke.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. I følge vedtektene 5-2, vil eventuell reparasjon- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For stor åpning mellom opptrinn.



Håndløper ned langs vegg mangler.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører fra byggeår kombinert med profilerte dørblader i fabrikkmalt utførelse montert i 2016.

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av elde montasje og aldersbestemt slitasje for elde finerdører. I tillegg registreres at enkeltdører kniper mot karm.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Enkelte dører bør justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med laminerte skrog og fronter.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Elde skap med innredning ute av posisjon.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Garderobeskap står for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Garderobeskap med laminerte skrog og fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og innvendig tak har himlingsplater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Ufagmessig utførelse anføres på bakgrunn av at våtromsplater er montert uten elastisk fuge langs sokkellist. Dette avviker fra produsentens monteringsanvisning og Sintef Byggedetaljblad 543.505.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Påfør elastisk fuge i overgang- og langs avsluttende sokkellist.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende elastisk fuge langs avsluttende sokkellist.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Rommet har ingen varmekilde og fall mot sluk er målt til 8 mm.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det avdekkes ikke tilstrekkelig fall mot sluk i våtsone i henhold til forskriftskrav og Sintef byggedetaljblad 527.204. På grunn av svakt fall vil eventuell overflatevann på gulv kunne bli stående, og ikke renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med dette avviket med forsiktig bruk. Fuktsikring mot tilstøtende areal er ivaretatt på bakgrunn av opphøyd terskel ved dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Rørgjennomføring i gulv uten oppbrett av belegg.



Elde plastsluk fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er er påvist drypplekkasje fra servantavløp.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av drypplekkasje fra underside av servant. I tillegg svak avrenning fra servant.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Drypplekkasje fra servant.



Svak avrenning fra servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Manglende tilluft uten luftespalte i dørblad eller terskel.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Annen fuktundersøkelser enn hulltaking. Ingen indikasjon på fuktskader.



Annen fuktundersøkelser enn hulltaking. Ingen indikasjon på fuktskader.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Overflater og fuktsikring belegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Vegger med malte plater og innvendig tak med malte himlingsplater. Sanitærutstyr med opplegg for vaskemaskin.

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

Tilstandsgrad satt etter standardens krav til våtrom oppført før 1997. Våtrom med enkel standard tilpasset etter datidens standarder og krav. Våtrommet fungerer med normal bruk men vær oppmerksom på endringer. Elde konstruksjon fra byggeår og med redusert gjenværende funksjonstid for sluker, sanitært fordelingsnett og fuktsikring av konstruksjon.

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

Elde konstruksjon fra byggeår med aldersbestemt slitasje over tid. Vaskerom anføres som utett våtrom. Dette på bakgrunn av utettheter rundt rørgjennomføring i gulv. Overflatevann på gulv og mot øvrige konstruksjoner kan medføre til fuktvandring i tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes at fuktsikring av våtrom må oppgraderes/-totalrenoveres etter dagen krav for å tåle normal bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Elde fuktsikring fra byggeår.



Utett rundt rørgjennomføring og utett våtrom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Annen fuktundersøkelser enn hulltaking. Ingen indikasjon på fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Annen fuktundersøkelser enn hulltaking. Ingen indikasjon på fuktskader.



Annen fuktundersøkelser enn hulltaking. Ingen indikasjon på fuktskader.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, og benkeplaten er av laminat. Det er integrert løsning av komfyr og platetopp.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktmålinger viser ingen unormale verdier.



Benkeplate av laminat med svekket plateskjøt.



Fuktskjolder/-kuving i langsgående laminatskjøter foran oppvaskbenk kjøkken.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kjøkkenventilator hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. I henhold til Sintef byggedetaljblad bør det av brannhensyn ikke være lavere enn 0,6m mellom koketopp og avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilator fungerer i dag. Men ut ifra alder kan skader og driftsstans oppstå plutselig. Om mulig øk avstand mellom koketopp og ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med ett toalett samt overflater med laminat på gulv og malte veggplater.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger. I tillegg er trykkførende vannrør i oppvaskbenk kjøkken ikke tilstrekkelig klamret.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Trykkførende vannrør bør klamres i henhold til veiledende utførelse i rørhandboka og Sintef byggforsk. Trykkførende vannrør i fra byggeår med redusert gjennværende funksjonstid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trykkførende vannrør i oppvaskbenk kjøkken er ikke tilstrekkelig klamret.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Andelsleiligheten har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre ventilasjonsmåte som ikke tilfredstiller dagens krav til ventilasjon og utskifting av luft. Det registreres at ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje. Avtrekkskanel gjennom utebod i eternitt. Eternitt inneholder asbest. Dette er miljøbelastet avfall ved eventuell utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nye ventiler eller ventilnettinger bør monteres. Eternitt inneholder asbest og bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilasjonskanal i utebod av eternitt som inneholder aspest.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

I henhold til forskrifter skal el-tilkobling på varmtvannsberedere med over 1500 watt gå direkte på strømnett og ikke via stikkontakt. Øvrig er tilstandsgrad satt på bakgrunn av at avrenningsmuligheter fra varmtvannstank ledes til utett våtrom.

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

Avrenningsmuligheter fra varmtvannsbereder må ledes direkte til sluk i gulv.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avrenningsmuligheter fra varmtvannsbereder må ledes direkte til sluk i gulv.

TG 2 Andre installasjoner

Oppvarming elektriske panelovner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden panelovner fungerer i dag. Men ut ifra alder kan skader/-driftstans på anlegg plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Eldre sikringsskap med krus/skruebunner, og åpent fordelingsnett i leiligheten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1974
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Elde elektrisk anlegg hovedsakelig i fra byggeår. Det registreres avvik ved at åpent fordelingsnett som er kledd inn og skjult bak kledning.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.



Sikringsskap



Stue med åpent fordelingsnett som er kledd inn og skjult bak kledning.



Kjøkken med åpent fordelingsnett som er kledd inn og skjult bak kledning.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1974. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Bygningens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå.

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

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

I følge vedtektene 5-2, vil eventuell reparasjon- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG IU Terrengforhold

Utvendig terreng er hovedsakelig flatt.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og offentlig avløp via private stikkledninger fra 1974. Utvendige vannledninger er av kobberrør og offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 1974.

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

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

I følge vedtektene 5-2, vil eventuell reparasjon- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

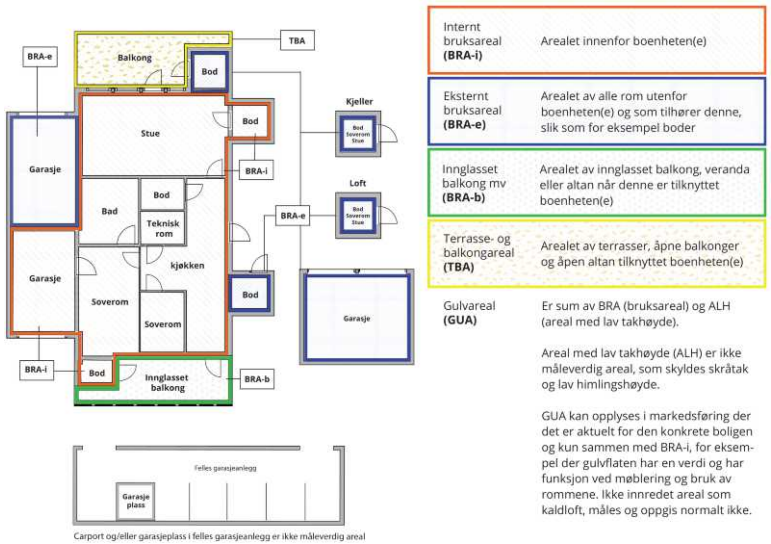
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	47	3		50	
2. Etasje	49			49	6
SUM	**96**	**3**			**6**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Gang , Bad , Vaskerom , Soverom 1, Soverom 2, Bod , Toalettrom	Utebod	
2. Etasje	Trapperom , Stue , Kjøkken , Soverom		

Kommentar

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Areal ett soverom 1.etasje tilfredsstiller ikke gjeldende krav til minimums lysflate (min 10%). Lysflateareal skal minimum utgjøre 10 % av rommets totale areal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	43	56

Kommentar

Rekkehus

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2024	Bjarne Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	511		0	17062.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Tomteareal dekker borettslagets samlede area	Festet

Adresse

Høyden 20 A

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Hammerfest Kommune 1/1;
Gjelde feste: Baksalen Borettslag 1/1

Kommentar

Festeavgiftene er inkludert i husleieavtalen og felleskostnadene.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
20 A/Baksalen Borettslag	952820648	20 A	Boligbyggelaget Nord AS	Kurt-Einar Eriksen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
61	100	*11.11.2024*	40 000	*11.11.2024*	36 068	*11.11.2024*	270 687	*11.11.2024*

Kommentar

Opplysninger i henhold til fremvist dokument, boligopplysninger.

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		2 284 952	Samlet innskuddskapital:		5 357 640
Kortsiktig gjeld (-)	-	690 584	Langsiktig gjeld (+):	+	24 961 820
Disponible midler:		1 594 368	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		30 319 460

Kommentar

Opplysninger i henhold til fremvist dokument Årsregnskap 2023.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet på Høyden med flott utsikt og gode solforhold. Eiendommen ligger ca. 3 km fra Hammerfest sentrum, samt eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig. Det er nærhet til populære tur-/friluftsområder. I tillegg er det nærhet til Baksalen skole, barnehager, idrettsanlegg og butikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Planidentifikasjon 20130002.

Om tomten

Eiendommen fremstår hovedsakelig som naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, 2014-2025. Planen er vedtatt 19.06.2014.

Konsesjonsplikt

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med andelsleilighet i rekke.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
300 000	1995	I henhold til eiendomsverdi.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.11.2024	Signert dato egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	5	Ja
Infoland.no	08.11.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	35	Nei
Årsberetning/regnskap	11.04.2024	Signert dato årsregnskap.	Gjennomgått	23	Nei
Situasjonskart	08.11.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsverdi.no	08.11.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	6	Nei
Vedtekter	11.04.2024	Dato sist endret.	Gjennomgått	18	Nei
Boligopplysninger	11.11.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	2	Nei
Protokoll	11.04.2024	Signert dato protokoll.	Gjennomgått	4	Nei

Høyden 20 A , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 511
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 09.11.2024
Eriksen, Kurt-Einar

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Høyden 20 A,
9603 HAMMERFEST

- Utfylt av: Kurt-Einar Eriksen
- Utfylt dato: 09.11.2024 kl. 10:39
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 1996

Fremtind

Utført arbeid

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

Ja: Godt

Faglært arbeid utført av Nyboloft. Arbeidet ble ferdigstilt i 2016.

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

Ja: Støpt nytt gulv

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Nei

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

Nei

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Nei

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

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

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Ja

Er alle godkjent av kommunen?

Ja

30. Har eiendommen utleiedel?

Nei

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

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

Nei

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Nei

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

Nei

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

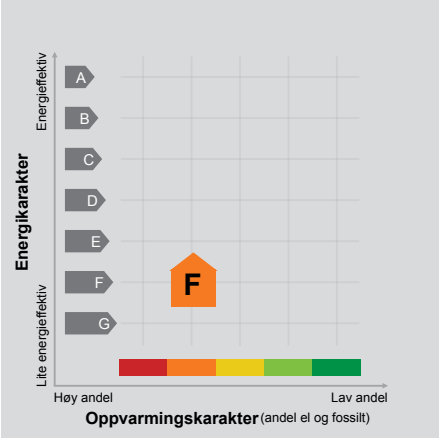
Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

ENERGIATTEST

Adresse	Høyden 20A
Postnummer	9603
Sted	HAMMERFEST
Kommunenavn	Hammerfest
Gårdsnummer	24
Bruksnummer	511
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	192398118
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-49115
Dato	11.11.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Redusér innetemperaturen**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Fyr riktig med ved**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 16: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 sanitæranlegg

VEDTEKTER FOR
BAKSALEN BORETTSLAG
ORG. NR. 952 820 648

Tilknyttet BoNord / Boligbyggerlaget Nord

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling
08.07.1971
Endret: 11.04.2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3-1 Endringer

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

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

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

5-3-2 Vilkår

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

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

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

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

(1) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne platting innenfor andelseieres bruksareal/hage.
(2) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne parabol der dette ikke er til hinder, skade eller sjenanse.
(3) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne levegger i tilslutning til platting og hager samt trapper og verandautvidelser.
(4) Styret gis fullmakt av generalforsamlingen til å godkjenne varmepumper der dette ikke er til sjenanse, hinder eller skade på boligmassen. Det stilles krav til at montering skjer på anvist plass og minst mulig synlig. Gjennomføring må ikke medføre svekking av vanntetting på bygg.
5) Styret gis fullmakt til å godkjenne installasjon av E–bil ladere, i slike tilfeller skal alt arbeid utføres av godkjent installatør og ikke medføre ulemper for naboer eller ferdsel.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens

§ 5-22 første ledd. Link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§5-22
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Borettslaget har forsikring for manglende betaling.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd, link: https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/§3-2
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-2 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Forklaring fra BoNord / Boligbyggerlaget på forkjøpsrett

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø
bonord.no

Til styrene i frittstående borettslag

Informasjon om avklaring av intern forkjøpsrett i laget

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

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

Fastprisavklaring:

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

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

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

Forhåndsavklaring:

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

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

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

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

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

FORKLARING AV PUNKT 3-2 I VEDTEKTENE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Historikk

Baksalen Borettslag består av 88 leiligheter og ble bygd i 1974- 1976.

Hva er et borettslag?

Et borettslag består av boligene, fellesanlegg og uteområder. Borettslaget eies av andelseierne. Hver enkelt andelseier har rett til å delta i beslutninger på lagets vegne, f.eks ved generalforsamling.

Generalforsamling

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet, og kan gi styret instrukser om lagets drift. Ordinær generalforsamling avholdes innen 30. juni hvert år.

Styret

Styret består av fem representanter, en leder, en nestleder og tre styremedlemmer. I tillegg er det fem vara- medlemmer.
Den enkelte styrerepresentant velges for to år, mens varamenn velges for ett år.
Styret er ansvarlig for den daglige driften, økonomi og vedlikehold.
Styret informerer også beboerne om hva som skjer i borettslaget.

Praktiske opplysninger.

Avfallstømming

Baksalen Borettslag har kildesortering.
Renovasjonsbilen kommer hver onsdag.
Det skal kun kastes sortert husholdningsavfall i containerne, annet avfall må leveres på miljøstasjonene.

Snørydding

Baksalen Borettslag leier hver vinter inn fast brøytemannskap.

Parkering

Baksalen Borettslag har flere parkeringsplasser, samt mulighet for parkering utenfor enkelte blokker.
Ved mye snøfall, må den enkelte beboer gjøre sitt beste for å sørge for fritt leide til brøytebil.
Parkering foran postkassestativ må søkes unngått på vinterstid, da både postmann og beboere har behov for fri tilgang til postkassene.
Parkeres det utenfor blokkene, må det fortsatt være plass for andre å komme forbi, dette være seg andre beboere eller utrykningskjøretøy.
Ved bortreise på vinterstid, bes det om at det parkeres på lagets parkeringsplasser, dette for at det skal kunne brøytes utenfor de øvrige leilighetene.
Parkering foran søppelcontainerne må heller ikke forekomme, da dette hindrer tømming.

Dyrehold

Kontrakt/ erklæring om dyrehold må forefinnes. Erklæring betraktes som en del av leiekontrakten, og brudd på denne blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
Dyreeieren er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
Dyreeier forplikter seg å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
Dyreeier må være inneforstått med at dyrcholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager om at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk og lignende, eller på annen måte er til ulempe, f. eks. skaper redsel eller angst, forpliktes dyreeier seg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvisttilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.
Ved anskaffelse av dyr etter innflytting, skal kontrakten om dyrehold underskrives og leveres styret.

Vedlikeholdsansvar

Vann og kloakkrør

Bygningen i Baksalen Borettslag er gamle, og vann og kloakkrør er av gammel type. Dette gjør at disse rørene ikke tåler bruk av Plumbo eller lignende, det må brukes alternativ mild avløpsrens.

Generelt

Styret leverer ut informasjon til beboere via postkassene, vi oppfordrer derfor alle om å sjekke postkassen sin. Vi har ingen mulighet til å sende info til f. eks postbokser.

Dersom det skulle være behov for å leie ut leiligheten for en periode, må søknad om framleie fremlegges styret. Søknaden fås ved henvendelse til BYBO kontoret.

Det vil ikke lenger godtas at avskiltede biler står på lagets parkeringsplasser. Forekommer dette, vil det bli gitt en tidsfrist til å fjerne bilen, eller den vil bli tauet bort på eiers bekostning.
Avskilting over en kortere periode, skal søkes styret om godkjenning.

Enhver andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere. Det **må** tas hensyn til det alminnelige behov for søvn og hvile.

Det skal være alminnelig nattero mellom klokken 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av f.eks radio, tv eller stereo.

Støy som banking, boring eller snøvende hagearbeid bør unngås etter klokken 21.00

Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeider bør naboer varsles. Et slikt varsel tilsidesetter **ikke** det alminnelige hensyn til naboene.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Baksalen Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 11.04.2024 kl. 18:00
Sted: BoNord lokaler Strandgaten 16 og på Teams(egen mail med påloggings info blir sendt ut til alle dagen før møtet).

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

Hvem kan delta?

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

Hvordan delta: Oppmøte BoNords lokaler eller via Teams(med kamera på).

02.04.2024

Med vennlig hilsen
Styret i Baksalen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 11.04.2024

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Baksalen Borettslag torsdag 11.04.2024.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Baksalen Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 11.04.2024 kl. 18:00
Sted: BoNord

1 KONSTITUERING

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

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer
- 4.5 Valg av valgkomite
- 4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 Vedtekter er ikke oppdatert på mange år

02.04.2024

Med vennlig hilsen

Styret i Baksalen Borettslag

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 02.04.2024

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

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 2023 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 500.000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 195.000

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 195.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 19.04.2023).

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. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]

Forslag til vedtak: Terje Næss velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

1. Eva Karlsen
2. Andreas Magerøy Dahlslett
3. Kjell Morten Karlsen(Inn 1 år for Kjersti Kvamme).

Forslag til vedtak:

1. Eva Karlsen velges til styremedlem for 2 år.
2. Andreas Magerøy Dahlslett velges til styremedlem for 2 år.
3. Kjell Morten Karlsen velges til styremedlem for 1 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

Forslag til vedtak: Siw Laila Kristoffersen: velges til varamedlem for 1 år.

Hege Kjølstad: velges til varamedlem for 1 år.

Laila Dagsvold: velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: Varamedlemmer velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Terje Næss, Grete Larsen og Eva Karlsen velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Vedtekter er ikke oppdatert på mange år

Styret har vasket vedtektene (ByBo mm) og lagt til endringer mtp belysning og forklaringer forkjøpsrett. De er skrevet med rød skrift, se vedlegg.

Forslag til vedtak: GF støtter styrets forslag

Styrets innstilling: Styret anbefaler GF å støtte forslaget

Årsmelding 2023 for Baksalen Borettslag

Generelle opplysninger

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

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

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

Drift og økonomi

Baksalen Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Birgit O Hansen i FinnmarksRevisjon AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2023 er kr 880 360.
Endring i disponible midler i 2023 er kr 236 382.
Totale disponible midler pr 31.12.2023 er kr 1 594 368.

I tillegg har boligselskapet kr 1 197 344 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Terje Næss
Nestleder, Grete Larsen
Styremedlem, Kjersti Kvamme
Styremedlem, Eva Karlsen
Styremedlem, Andreas Magerøy Dahlslett
Varamedlem, Kjell Morten Karlsen
Varamedlem, Siw Laila Kristoffersen
Varamedlem, Julie Birgitte Sjursen

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter hvor over 90 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2023 arbeidet med følgende:

Vannsjekken fra 2022 viste flere feil og mangler, Utbedringene fulgte oss inn i 2023 grunnet stort omfang og vanskelig tilkomst til/ og hos andelseiere. Omfanget var jevnt fordelt på andelseiere og borettslaget. Hoved funn var stoppekraner som var dårlige, de fleste er nå byttet ut og styret anser dette arbeidet som viktig i det forebyggende arbeidet mot skader. Alle andelseiere har vært flinke med å utbedre funn og mangler.

Hammerfest Energi har utført flere spotsjekker på EL sikkerhet og noen fikk avvik, mest alvorlig var mangelen på hoved jording til andeler. Vi er i gang med å montere hoved jordinger og vil fortsette med dette i 2024.

Som følge av spotsjekkene har styret besluttet å få utført EL sjekk av andeler, lokalt firma i Hammerfest har fått jobben og andelseiere anbefales å få utført sjekken slik at vi alle kan ha det sikkert og trygt fremover. Borettslaget betaler for EL sjekken og er dermed gratis for andelseiere, styret forventer at andelseiere utbedrer evt. funn og mangler. Vi vil da få 5 % reduksjon i forsikringspremien i borettslaget.

Vi har fortsatt litt for mange tilfeller av lekkasjer i vann/kloakk og avløpssystem som har medført uforutsette kostnader og forsikringssaker som har gitt forhøyet forsikringspremie. Rørsystemene våre er gamle (1973-1974) og må byttes ut/ forsterkes.

Vi har allerede startet utbedringer av avløp i krypkjellere og må fortsette i 2024.

Det viser seg også at det er svært mangelfullt vedlikehold av gjerder, plattinger og levegger. Styret har anmodet de andelseiere dette gjelder og noen har tatt ansvar. Men dessverre alt for mange har ikke respondert eller utbedret feil og mangler.

Vi har startet på utbytting av vinduer og verandadører på de øverste rekkene og fortsetter ihht plussplan og prioritert rekkefølge. Flere trapper og trapperekkverk er montert.

Ladestasjonene er ferdigstilt etter mye forarbeid og vi har nå 4 ladepunkter som alle kan bruke.

Styret måtte til slutt øke felleskostnadene litt, vi prøvde så langt vi kunne for å unngå dette, men med økte rentekostnader og flere prisøkninger generelt kom vi ikke utenom.

Mot kommunen jobbes det ennå med eiendomsskatten får å få den korrekt. En sak som har blitt jobbet med lenge og vi jobber videre med denne. En lang og vanskelig prosess som er pdd. høyt opp i det politiske systemet.

Av annet arbeid som styret har jobbet med er Bevar HMS som er vårt system for oppfølging av innmeldte skader og feil. Totalt 70 saker i 2023. Eksempel på saker: Sopp og fukt på loft, lekkasjer, ødelagte trapper og vindu mm.

Styrets planer i 2024

Styret planlegger i 2024:

Fortsette med bytte av dårlige vinduer og verandadører, de øverste rekkene har høyest prioritet og deretter ihht plussplan. Kledning må også skiftes ut på sørsiden på de samme rekkene.

Utbedre/ skifte ut vannrør forsterke avløp i krypkjellere.

Legge ut mere underlag på lekeplassen slik at vi får mindre av ekskrementer fra katter.

Flere postkassehus planlegges også

Vi antar at det blir noen funn etter EL sjekken og det blir oppfølging og dialog med firmaet som utfører dette samt dialog med forsikringsselskapet mtp. rabatten som vi kan få. Vi er avhengige av at alle gjennomfører sjekken og utbedrer funn og mangler.

Resterende maling av 3 røstvegger og litt på noen andelseiere vegger og vinduer vil bli satt bort til firma som kan betjene lift til sommeren,

Vi vil forsøke å komme i dialog med andelseiere om levegger,plattinger og rekkverk som mangler vedlikehold og som forventes ferdig utbedret innen sommeren 2024.

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 356 848	5 357 304	5 053 098	5 763 541
Andre driftsinntekter	2	792	0	40 000	0
Sum inntekter		5 357 640	5 357 304	5 093 098	5 763 541
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	839	0	0	0
Styrehonorar	4	181 000	151 000	151 000	195 000
Revisjonshonorar	5	5 000	5 200	4 813	5 200
Forretningsførerhonorar		206 147	206 147	198 600	216 454
Konsulenttjenester	6	103 700	86 000	120 970	92 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	895 522	200 000	1 420 225	862 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	12 284	0	4 137	0
Annet vedlikehold	9	262 213	374 999	250 706	500 000
Kostnader TV/Internett		3 289	3 600	3 887	4 000
Forsikringsskader	10	-70 000	0	70 000	0
Forsikring	11	527 815	560 000	526 881	610 827
Kontingenter		26 400	26 400	26 400	26 400
Eiendomsavgift og renovasjon	12	1 239 134	1 360 000	1 143 142	1 434 169
Energi og brensel	13	86 449	10 000	6 185	12 000
Andre driftskostnader	14	16 043	24 500	33 728	26 000
Sum kostnader		3 495 835	3 007 846	3 960 674	3 984 050
Driftsresultat		1 861 805	2 349 458	1 132 424	1 779 492
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	77 242	20 000	41 245	26 000
Finanskostnader	16	1 058 687	1 006 109	633 279	1 196 532
Resultat finansposter		-981 445	-986 109	-592 034	-1 170 532
Ordinært resultat før skatt		880 360	1 363 349	540 390	608 960
¡ rets resultat		880 360	1 363 349	540 390	608 960
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		880 360	0	540 390	0
Sum disponeringer		880 360	0	540 390	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 357 986	1 357 986	1 899 622	1 594 368
Periodens resultat		880 360	1 363 349	540 390	608 960
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		-156 128	0	0	0
Avdrag på lån		-607 721	-640 018	-723 658	-598 350
Innskudd øremerkede midler		-380 131	-350 000	-358 368	0
Uttak øremerkede midler		500 003	0	0	0
Endring i disponible midler		236 382	373 331	-541 636	10 610
Sum disponible midler		1 594 368	1 731 317	1 357 986	1 604 978

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 21	12 331 822	12 175 694
Sum varige anleggsmidler		12 331 822	12 175 694
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	18	1 197 344	1 317 216
Sum finansielle anleggsmidler		1 197 344	1 317 216
Sum anleggsmidler		13 529 165	13 492 910
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		22 974	12 924
Fordringer forsikringsoppgjør		0	125 299
Forskuddsfakturerte kostnader		408 083	364 478
Kundefordringer		0	50
Sum fordringer		431 057	502 751
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 853 894	1 437 352
Innestående på skattetrekkskonto		1	78
Sum bankinnskudd og kontanter		1 853 895	1 437 430
Sum omløpsmidler		2 284 952	1 940 181
SUM EIENDELER		15 814 118	15 433 091

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 800	8 800
Opptjent egenkapital 01.01		-10 727 447	-11 267 837
Årets endringer i egenkapital		880 360	540 390
Sum egenkapital 31.12	19	-9 838 287	-10 718 647
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	21 909 820	22 517 542
Borettsinnskudd	20, 21	3 052 000	3 052 000
Sum langsiktig gjeld		24 961 820	25 569 542
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		653 063	560 371
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		90	0
Påløpne renter		9 726	5 257
Påløpne avdrag	21, 22	4 731	3 594
Gjeld finansieringsforetak		22 974	12 974
Sum kortsiktig gjeld		690 584	582 196
Sum gjeld		25 652 405	26 151 738
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 814 118	15 433 091

31.12.23
Baksalen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Terje Nøss Styreleder	Grete Larsen Nestleder	Andreas Magerøy Dahlslett Styremedlem
Kjersti Kvamme Styremedlem	Eva Karlsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omlŋpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.

Omlŋpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres med nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

Tomt:
Tomten er bokfŋrt med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppfŋrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p³ kostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen p³ bygningen, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for ³ rsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	3 679 248	3 679 104	3 679 248	3 863 059
Renter l³ n	895 344	895 000	477 184	1 196 532
Inntekter dugnad	104 400	105 600	51 050	105 600
Avdrag l³ n	677 856	677 600	845 616	598 350
Sum	5 356 848	5 357 304	5 053 098	5 763 541

Borettslaget best³ r av 88 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Andre inntekter	792	0	40 000	0
Sum	792	0	40 000	0

Andre inntekter er fra Ishavskraft for redskapsbod.

Note 3 - Lŋnn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lŋnn	749	0	0	0
P³ lŋpte feriepenger	90	0	0	0
Sum	839	0	0	0

Boligselskapet har ingen ansatte. Det er utbetalt lŋnn for vedlikehold lekeplassen.
Boligselskapet er ikke forpliktet til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjŋrelse til styre- og bedriftsforsamling	181 000	151 000	151 000	195 000
Sum	181 000	151 000	151 000	195 000

Belŋpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	5 000	5 200	4 813	5 200
Sum	5 000	5 200	4 813	5 200

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinŊr revisjon uten konsulenttjenester. Belŋpet er inkl mva.

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for ŋkonomisk rª dgivning	1 500	3 000	2 813	4 000
Honorar for juridisk rª dgivning	0	3 000	2 438	4 000
Teknisk rª dgivning	102 200	80 000	115 719	84 000
Sum	103 700	86 000	120 970	92 000

đ konomisk rª dgivning er styrebistand fra Bonord.
Teknisk rª dgivning er oppdatering av Bevar-HMS-system kr 6 825, Mester Nord - verdivurdering kr 21 875, resterende er bistand byggeledelse av Bonord.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	731 487	0	166 720	400 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	120 594	100 000	1 179 506	105 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	43 442	65 000	70 877	320 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	35 000	3 123	37 000
Sum	895 522	200 000	1 420 225	862 000

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	4 137	0	4 137	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	8 147	0	0	0
Sum	12 284	0	4 137	0

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	58 108	150 000	130 548	0
Snŋbrŋyting og gressklipping	161 087	100 000	93 565	130 000
Reparasjon og vedlikehold uteomrª de	25 075	0	1 338	50 000
Annet vedlikehold	17 943	124 999	25 255	320 000
Sum	262 213	374 999	250 706	500 000

Annet vedlikehold er utbetaling av dugnadspenger kr 12 600. Dugnadspenger innbetales igjennom felleskostnadene og de som har deltatt pª dugnad fª r pengene refundert fra borettslaget. Resterende er leie og trŋmming av container.

Note 10 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Refusjon forsikringskade	-1 565 997	0	-282 483	0
Kostnad forsikringsskade	1 495 997	0	352 483	0
Sum	-70 000	0	70 000	0

Boligselskapet har hatt syv forsikringsskader i 2023. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	522 458	550 000	521 874	600 827
Premie sikringsfond felleskostnader	5 357	10 000	5 007	10 000
Sum	527 815	560 000	526 881	610 827

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avlŋp o.l.	1 061 976	1 200 000	983 593	1 274 169
Eiendoms- og festeavgift	177 158	160 000	159 549	160 000
Sum	1 239 134	1 360 000	1 143 142	1 434 169

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strŋmkostnader	86 449	10 000	6 185	12 000
Sum	86 449	10 000	6 185	12 000

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Annen leiekostnad	0	0	4 823	0
Verktøy	0	5 000	2 813	10 000
Driftsmateriale	3 450	0	0	0
Kontorrekvisita	0	2 500	15 083	3 000
Elektronisk kommunikasjon	953	0	1 033	0
Drivstoff	1 511	0	0	0
Gaver	1 200	0	0	0
Styrekostnader	2 500	0	0	0
Kostnader ³ rsmøte-generalforsamling	1 249	5 000	1 988	2 000
Bank og kortgebyrer	2 180	2 000	1 334	2 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 000	2 671	3 000
Andre driftskostnader	0	5 000	984	6 000
Sum	16 043	24 500	33 728	26 000

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	77 242	20 000	41 245	26 000
Sum	77 242	20 000	41 245	26 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 058 687	1 006 109	633 279	1 196 532
Sum	1 058 687	1 006 109	633 279	1 196 532

Note 17 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Ladeanlegg El-bil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 175 694	0
¡ rets tilgang :	0	156 128
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 175 694	156 128
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 175 694	156 128
Anskaffelses³ r :	1974	2023
Antatt levetid i ³ r :		

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 18 - ð remerkede midler

	2023	2022
Saldo pr. 01.01	1 317 216	958 848
Innskudd	380 131	358 368
Uttak	-500 003	0
Sum	1 197 344	1 317 216

ð remerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 19 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt egenkapital	8 800	8 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-10 727 447	-11 267 837
¡ rets endringer i egenkapital	880 360	540 390
Sum egenkapital pr. 31.12.	-9 838 287	-10 718 647

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien, jfr. om bygning. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til ³ vÆre positiv av styret i borettslaget.

Note 20 - Borettsinnskudd

		2023	2022
Borettsinnskudd		3 052 000	3 052 000
Sum	21	3 052 000	3 052 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokf¦rt gjeld sikret med pant 31.12	24 966 551	25 573 136
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 331 822	12 175 694

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av l³ n.

Eventuelle p³ l¦pte avdrag p³ l³ n er oppf¦rt under kortsiktig gjeld og utgj¦r differansen p³ pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og l³ nesaldo til l³ negiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA
Form³ l:	Hovedl³ n
L³ nenummer:	12127780615
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2014
Rentesats:	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig l³ nebel¦p:	28 792 000
L³ nesaldo 01.01:	22 521 136
Avdrag i perioden:	606 584
L³ nesaldo 31.12:	21 914 551

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12127780615	28	274 317	7 680 876
	44	258 733	11 384 252
	4	202 597	810 388
	12	169 919	2 039 028

FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Baksalen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baksalen Borettslag som viser et overskudd på kr 880 360. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

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

Hammerfest, 20. mars 2024
FinnmarksRevisjon AS

Solveig Lundquist
Solveig Lundquist
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Baksalen Borettslag torsdag 11.04.2024 kl. 18:00 - BoNord .

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
11 stemmeberettigede til stede
7 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Katrine Erlandsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Katrine Erlandsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Siw Laila Kristoffersen og Laila Dagsvold 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 02.04.2024

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

Vedtak:

Ikke behov

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2023 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 500.000 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 195.000

Benke forslag: Møtegodgjørelse økes til 1250,- mot forslag styre innad fordeler godjørelsen.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 195.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 19.04.2023).

Styret innad fordeler hele godtgjørelsen

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. [dersom styreleder ikke er på valg skal saken slettes]

Valgkomite :Terje Næss velges til styreleder for 2 år.

Motforslag: Eva Karlsen

Vedtak:

Eva Karlsen er velges som styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

1. Eva Karlsen

2. Andreas Magerøy Dahlslett
3. Kjell Morten Karlsen(Inn 1 år for Kjersti Kvamme).

Vedtak:

1. Laila Dagsvold velges til styremedlem for 2 år.
2. Andreas Magerøy Dahlslett velges til styremedlem for 2 år.
3. Kjell Morten Karlsen velges til styremedlem for 1 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

Vedtak:

Siw Laila Kristoffersen: velges til varamedlem for 1 år.

Hege Kjølstad: velges til varamedlem for 1 år.

Kristine J Mathisen: velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

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

Vedtak:

Varamedlemmer velges som valgkomitè for 1 år.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

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

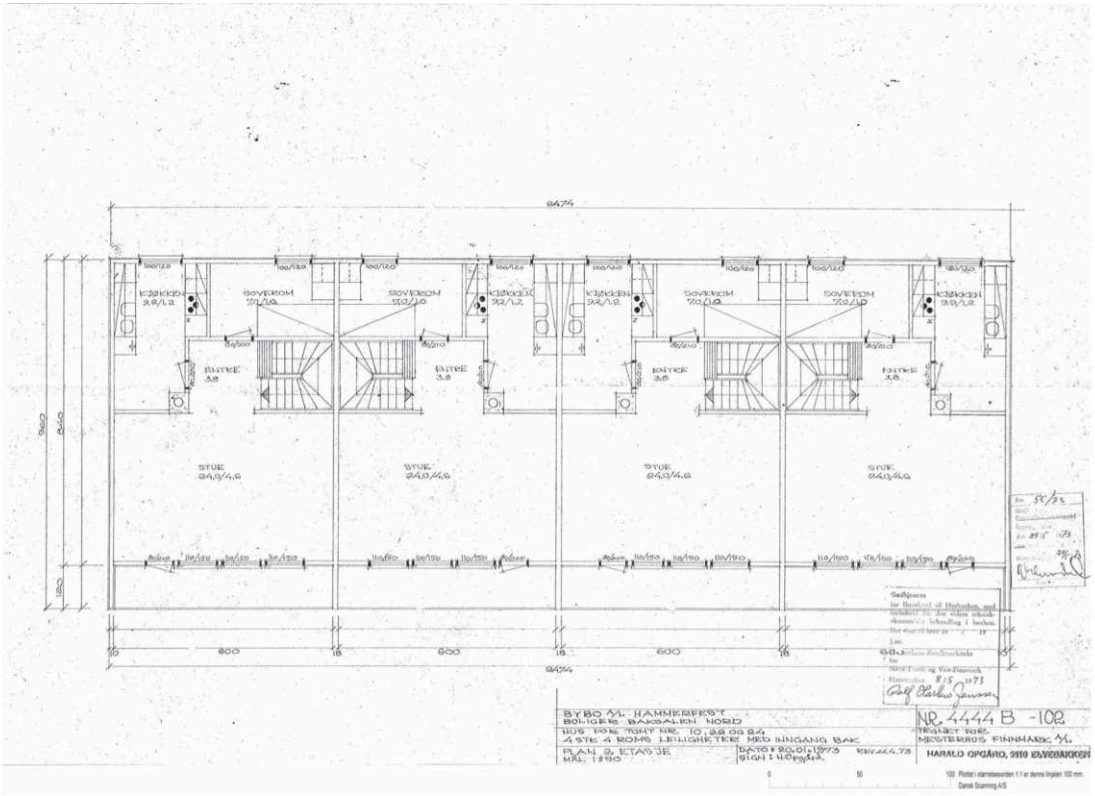
5. Vedtekter er ikke oppdatert på mange år

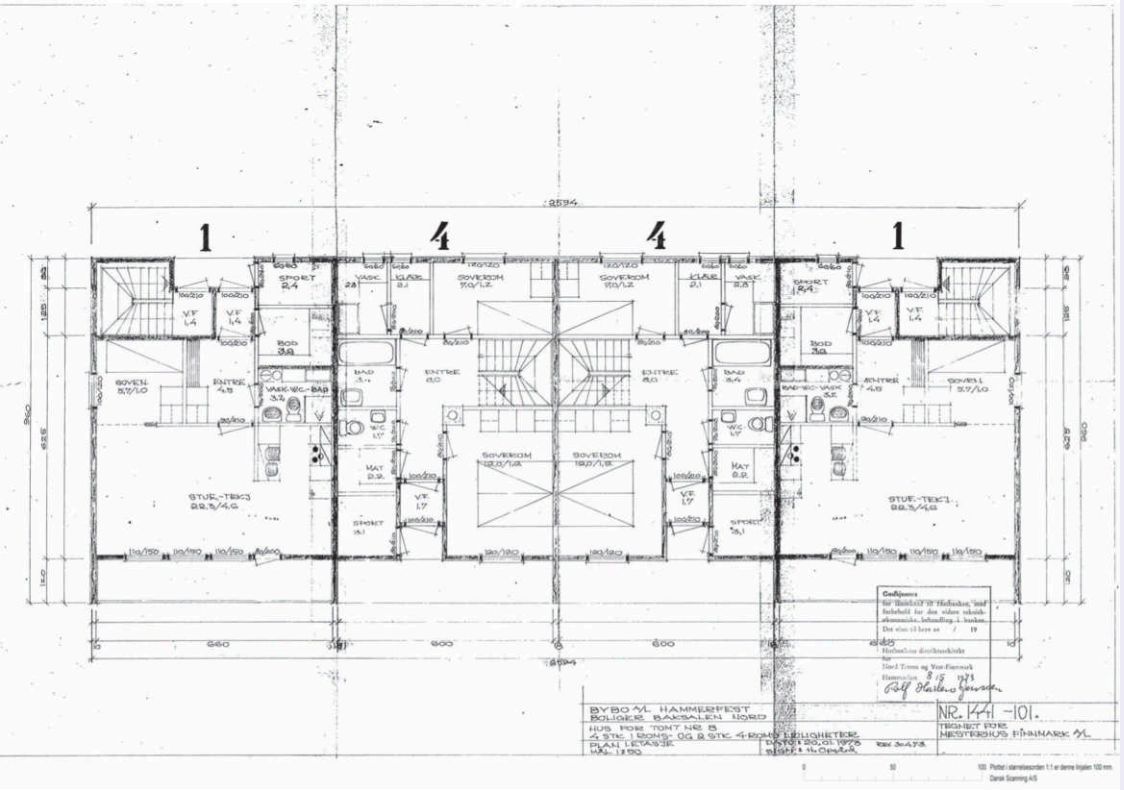
Styret har vasket vedtektene (ByBo mm) og lagt til endringer mtp belysning og forklaringer forkjøpsrett. De er skrevet med rød skrift, se vedlegg.

Vedtak:

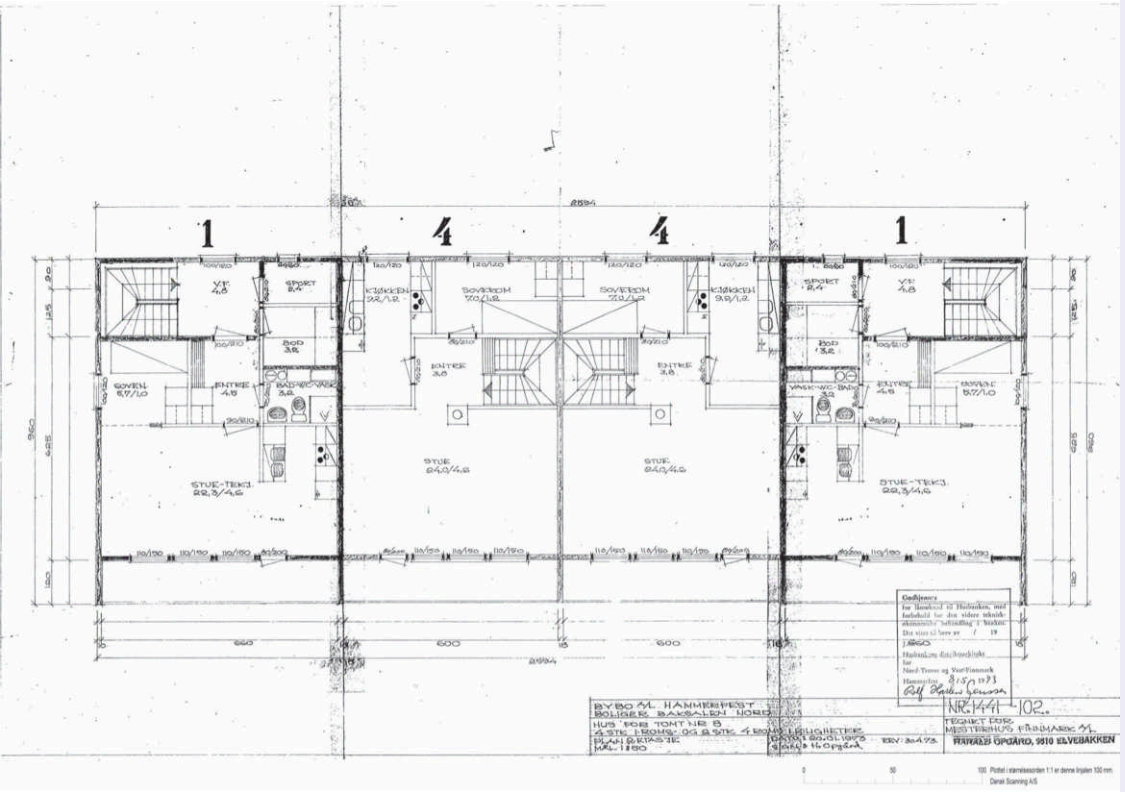
§ 2-1 (1) Andels kapital beholdes som 100,- ikke 300 som i forslaget.

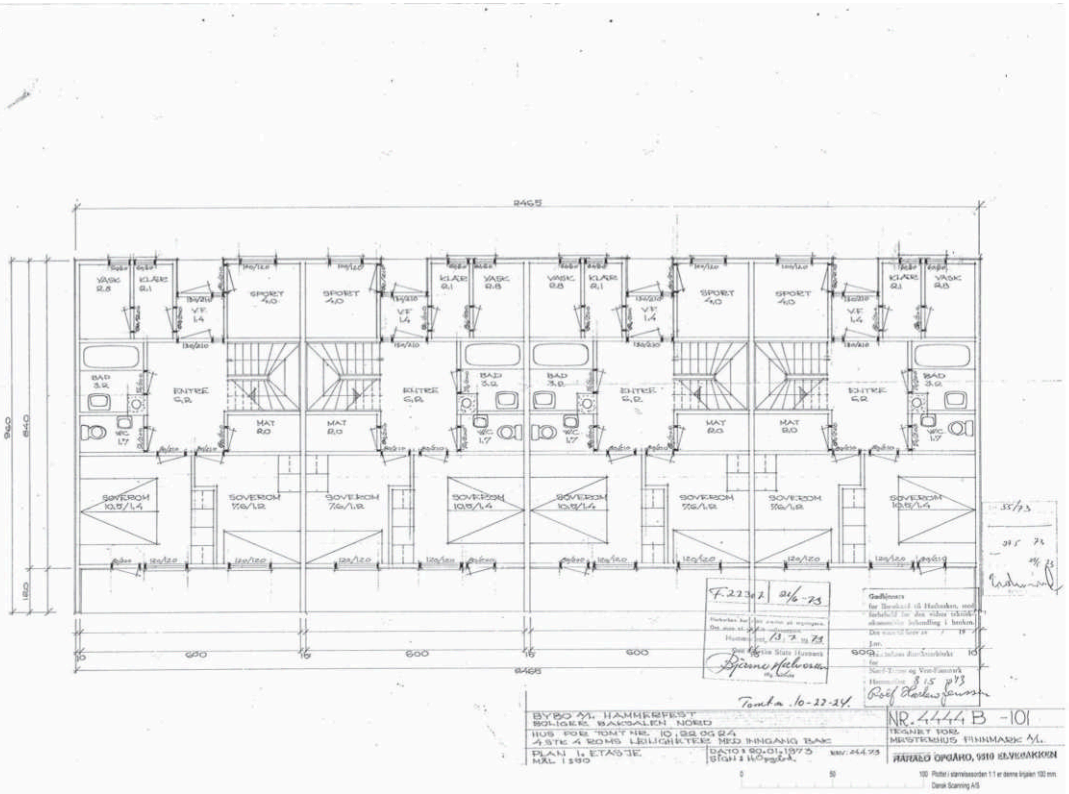
Endring enstemmig vedtatt

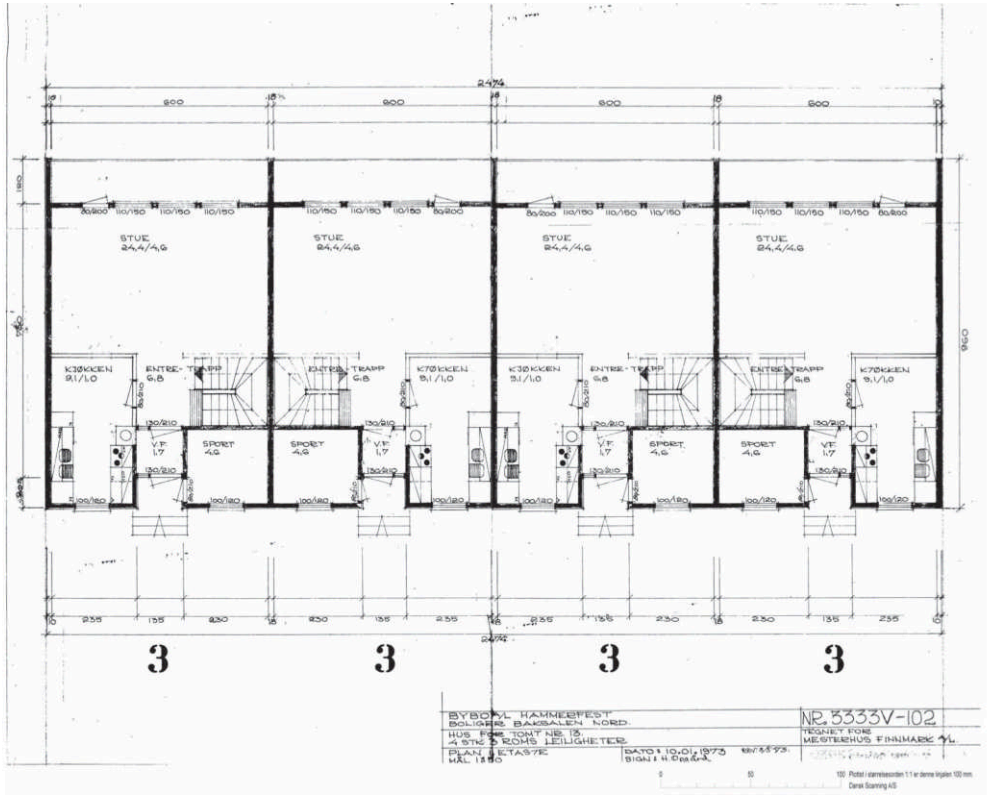


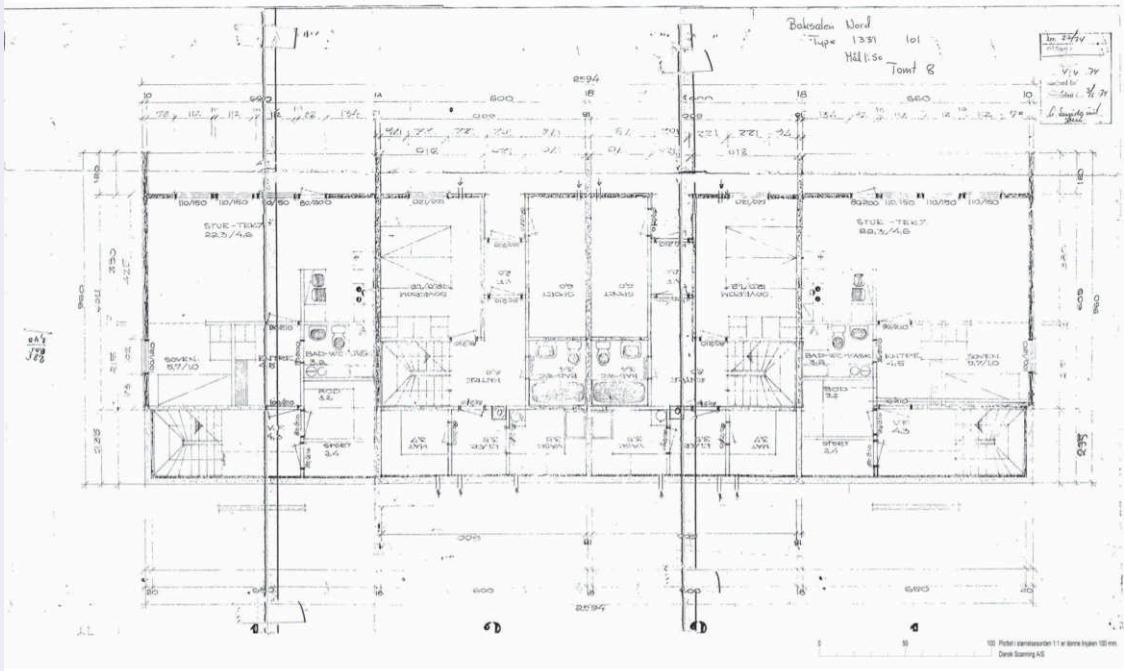

1
4
4
1
BYBO A/L HAMMERFEST
BOLIGER BAKSALEN NORD
HUS FOR TOMT NR. 8
4 STK. 1 ROMS- OG 8 STK. 4 ROMS LEILIGHETER.
PLAN I ETASJE
M/L. 1:100
DATO: 20.01.1975
NR. 444 -101.
TEGNET FOR
MESTERHUS FINNMARK A/L


BAKFASADE
FRONTFASADE
GAVL
BYBO A/L HAMMERFEST
BOLIGER BAKSALEN NORD
HUS FOR TOMT NR. 10, 22 OG 24
4 STK 4 ROMS LEILIGHETER MED INNGANG BAK
FASADER
M/L. 1:100
DATO: 30.01.1973
REV: 24.4.73
NR. 444 B - 103
TEGNET FOR
MESTERHUS FINNMARK A/L


1
4
4
1
2894
STUE-TEKJ.
22,3/4,6
STUE
24,0/4,6
STUE-TEKJ.
22,3/4,6
BYBO M. HAMMERFEST
BOLIGER BAKSALEN NORD
HUS FOR TOMT NR. B
4 STK 1 ROMS OG 8 STK 4 ROMS LEILIGHETER
PLAN 2 ETASJE
MÅL: 1:50
NR. 444 B -102
TEGNET FOR:
MESTERHUS FINNMARK A/L
HARALD OPDAHL, 9510 ELVEBAKKEN


2465
STUE-TEKJ.
22,3/4,6
STUE
24,0/4,6
STUE-TEKJ.
22,3/4,6
BYBO M. HAMMERFEST
BOLIGER BAKSALEN NORD
HUS FOR TOMT NR. 10, 22 OG 24
4 STK 4 ROMS LEILIGHETER MED INNGANG BAK
PLAN 1 ETASJE
MÅL: 1:50
NR. 444 B -101
TEGNET FOR:
MESTERHUS FINNMARK A/L
HARALD OPDAHL, 9510 ELVEBAKKEN


STUE
24,4/4,6
KJØKKEN
9,1/1,0
ENTRE- TRAPP
6,8
SPORT
4,6
V.F.
1,7
3
BYBO'YL HAMMERFEST
BOLIGER, BAKSALEN NORD.
HUS FOR TONT NR. 13.
4 STK 3 ROMS LEILIGHETER.
PLAN 1 ETASJE
MÅL 1:50
DATO: 10-01-1975
SIGN: H.Olsen
NR. 3333V-102
TEGNET FOR
MESTERHUS FINNMARK A/L


Bakesalen Nord
Type 1331 101
Hall 1:50
Tomt 8
STUE-TEKK
22,3/4,6
BAD-WC-VASK
3,8
SPORT
4,5
V.F.
4,5

25. juni 1975

IE/ta
J.nr. 379/75
Ark. 5030

Bakselen B/L, ByBo A/L
Strandgt. 35
h e r

INNFLYTTINGSTILLATELSE - BAKSALEN 20.

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

Betingelser for ferdigattest:

1. Sokkelen slammes ferdig utvendig.
2. All utvendig beising av huset og maling av alle vinduer, dører etc. må utføres.
3. Rest maling av røropplegg i bad - vaskerom utføres.
4. Avtrekk fra soil må føres opp over tak i egen kanal.
5. Avtrekk fra bad, WC må føres opp i egen kanal til over tak. Se forskriftenes kap. 131:132.
6. Leilighet B mangler avtrekk fra matbod.
7. Alle inspeksjonsluker for krypekjeller må ordnes slik at de er lette å benytte.
8. Rest planering for adkomst ordnes.

Ingvar Estenstad
byingeniør

Erl.Ø.Sætereng
bygn.kontr.

Gjenpart: L. Bloch, Brennerivegen 3, her.
Husbankens Avd.kontor, her.
Brannmesteren, her.
Helserådet, her.

Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HAMMERFEST
POSTBOKS 34
9615 HAMMERFEST

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Tor Egil Johansen - 4240186
Vår referanse: 3624611/25276683
Bestilling: C3 2024-11-11 (2) 98

Dato
11.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1855	83	18.6.1973	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5603 HAMMERFEST	24	511	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/1855/83
Uthentet 2024-11-11 12:27

Kvittert av ... dagbok nr. 1855/73

Festekontrakt

Baksalen ~~Nord~~ Borettslag

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

er blitt enige om følgende festekontrakt:

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

Betingelsene er:

1. Tomten overlates i den stand den befinner seg.
2. Innfestingsavgift kr. 0.- samt grunnleie kr. 0,20 pr. m² for året. Innfestingsavgiften betales ukrevet samtidig med at denne kontrakt undertegnes, og grunnleien betales ukrevet til kommunekassereren med en halvdel innen hvert års 1. mai og 1. oktober første gang den 1.oktober 1973
3. For innfestingsavgiften og grunnleien har kommunen 1. prioritets panterett i festeretten og i de hus som er eller måtte bli ført opp på tomten. Kommunens panterett står likevel tilbake for lån av statslåneinnretning.
4. Festeren betaler skatter og andre avgifter som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, likevel skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
5. Tomten brukes/skal brukes til XXXX boligbygg
   Hvis tomten ikke er tatt i bruk til dette formål innen 1-ett år fra dato, kan kommunen betrakte festet som forbrutt.
   Enhver senere endring av tomtens bruk skal godkjennes av kommunen.
   I rimelig tid etter at det er gitt ferdigattest for bebyggelsen på tomta, plikter festeren å ha tomten planert og ryddet slik bygningsloven og brannforskriftene forutsetter.
6. Framleie eller framlån av det festede areal eller deler av dette er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Festeren har likevel rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.
7. Ved festetidens utløp eller når festet blir forbrutt, kan tomten forlanges tilbakelevert i ryddiggjort stand, jfr. dog pkt. 9.
8. Hvis innfestingsavgift og/eller grunnleie ikke er betalt innen 3-tre-måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten søksmål og dom etter forutgående innkalling til forliksrådet, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet.
9. Så lenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kredittforeningslån eller lån i offentlig eller halvoffentlige fonds påhviler husene, skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
   b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten nevnte långivers samtykke.
   c. pantehavere eller kommunen i tilfelle festeledighet ha rett til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
   Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett med bebyggelse til andre enn ektefelle, livsarvinger, foreldre eller søsken, har kommunen på ellers like vilkår forkjøpsrett.
   Kommunen plikter for sitt vedkommende å gjøre bruk av forkjøpsretten innen 3-tre- måneder etter at det er blitt gitt anledning til det ved underretning av festeren.
   Alle overdragelser av bygninger på festet område skal meldes kommunen før overdragelsen gjennomføres, uten hensyn til om kommunen har forkjøpsrett.
10. Utgifter ved tomtens utmåling samt ved denne kontrakts stempling og tinglesing bæres av festeren.
11. Grunnavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.

Som bortfester:
Hammerfest kommune, den 13/6 1973
ordfører

Som fester:
Hammerfest, den 13. juni 1973
Baksalen ~~Nord~~ Borettslag

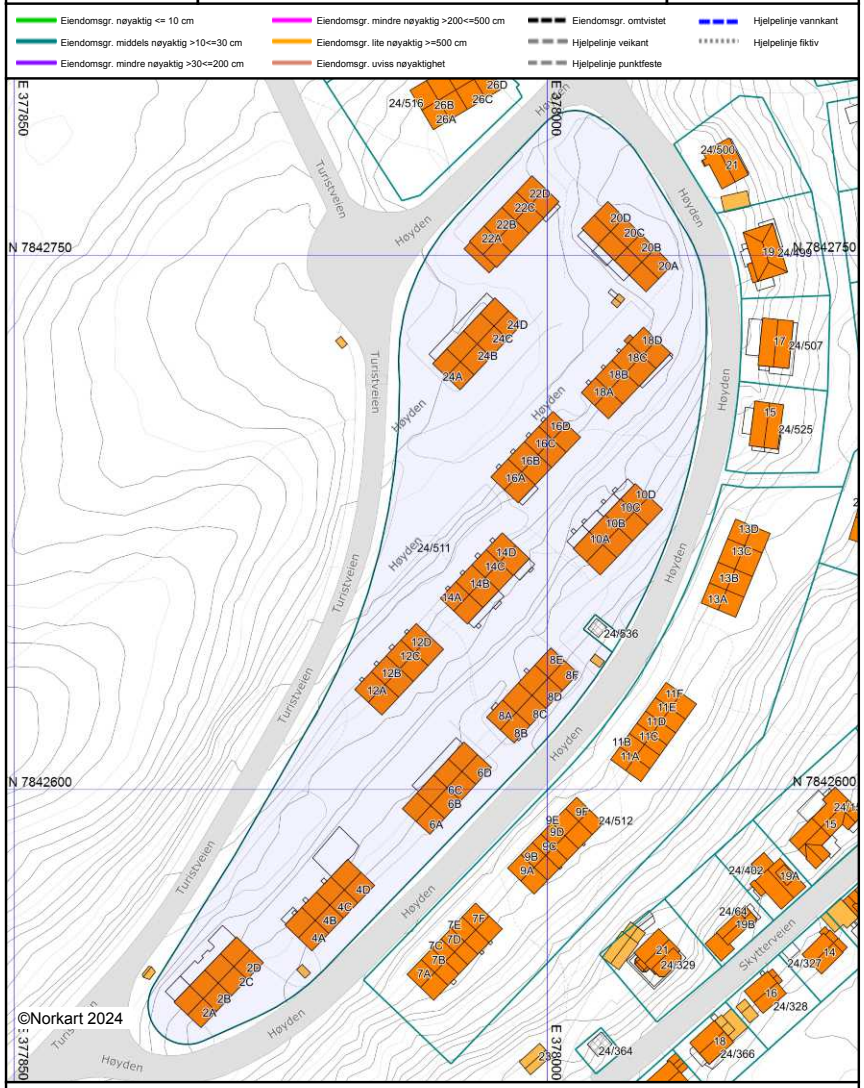
Grunnkart

Hammerfest kommune

Eiendom: 24/511
Adresse: Høyden 20A
Dato: 08.11.2024
Målestokk: 1:1500

N

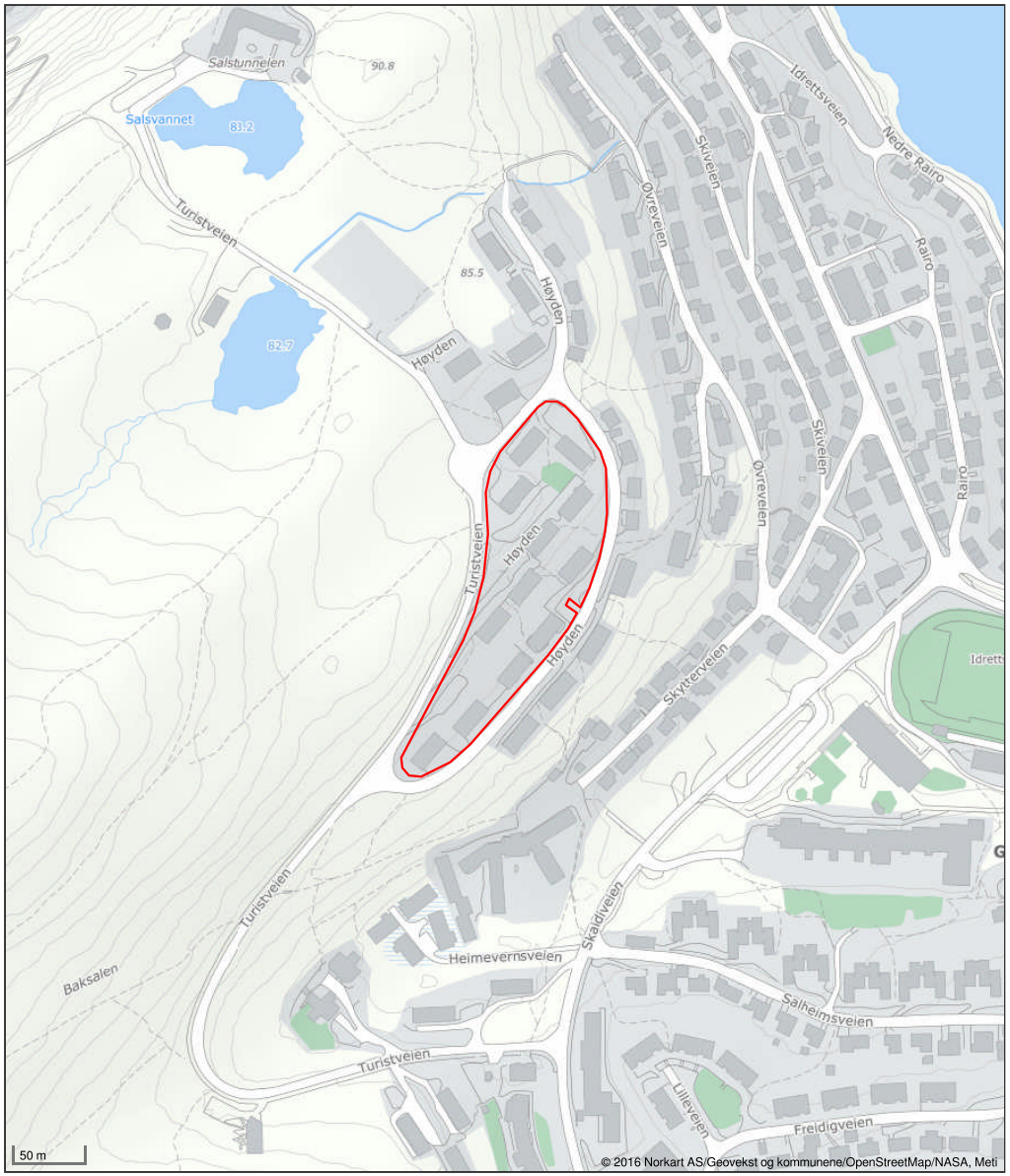
UTM-35



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

Utskriftsdato: 08.11.2024

Oversiktskart for eiendom 5603 - 24/511//



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

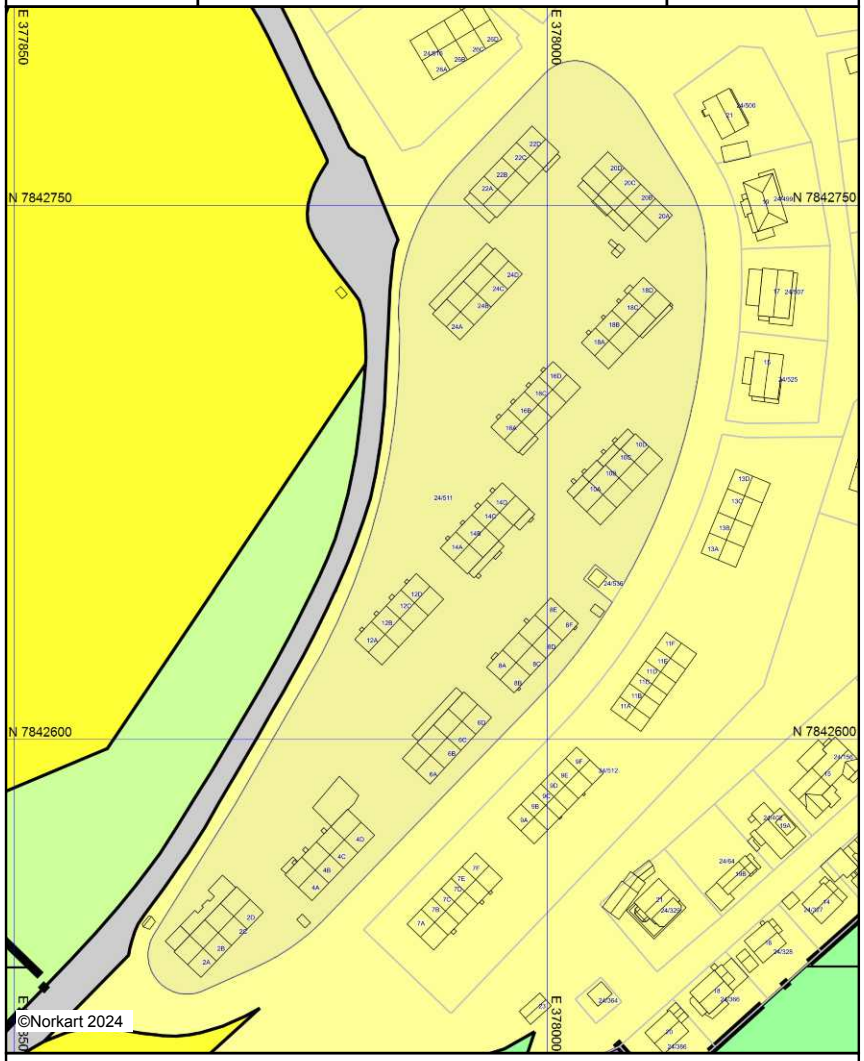
Kommuneplankart

Hammerfest kommune

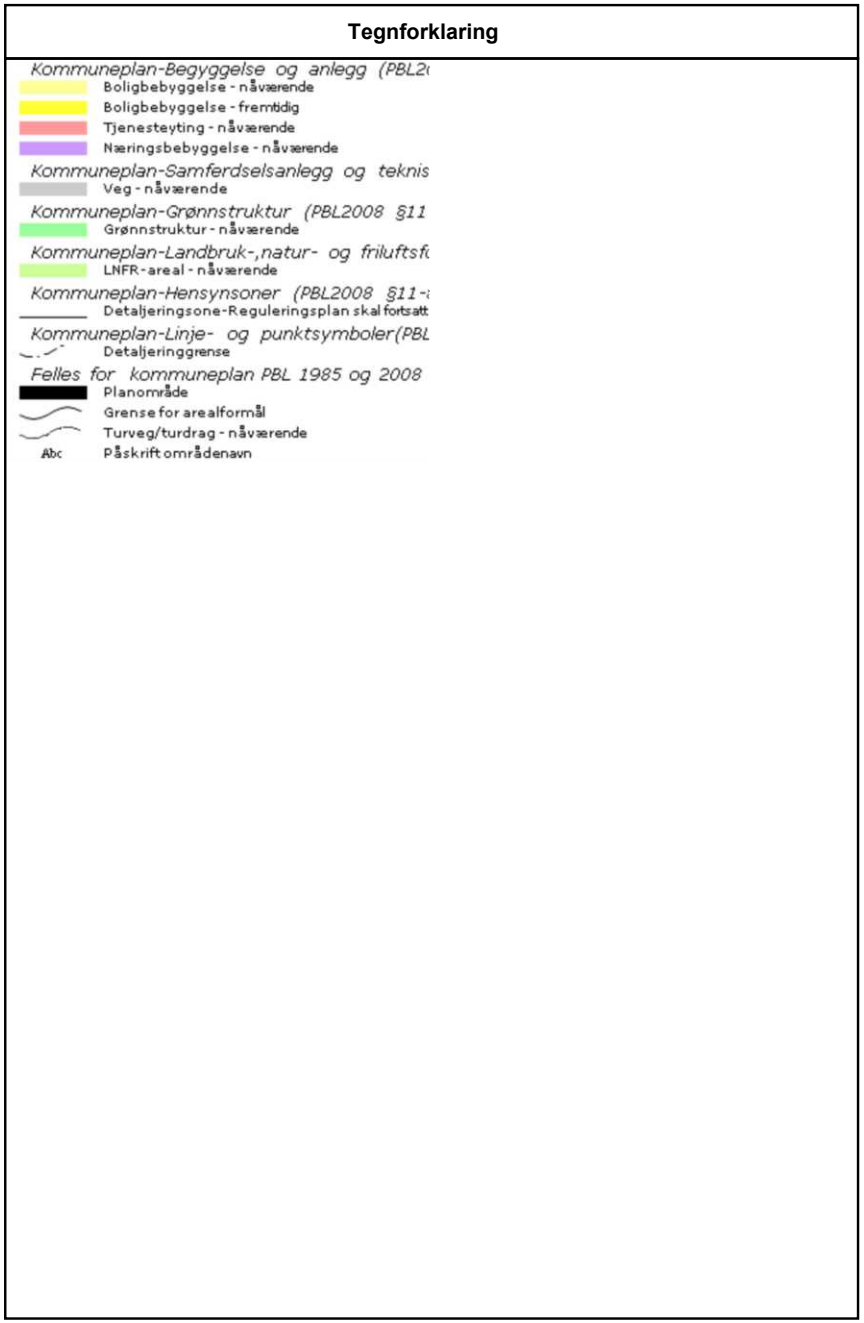
Eiendom: 24/511
Adresse: Høyden 20A
Utskriftsdato: 08.11.2024
Målestokk: 1:1500

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.



HØYDEN 20A

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Høyden Linje 31	**2 min** 0.2 km
Hammerfest lufthavn	**10 min**
Alta lufthavn	**2 t 9 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 308 elever, 24 klasser	**15 min** 1.1 km
Breilia skole (8-10 kl.) 299 elever, 24 klasser	**6 min** 3.1 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**8 min** 3.9 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

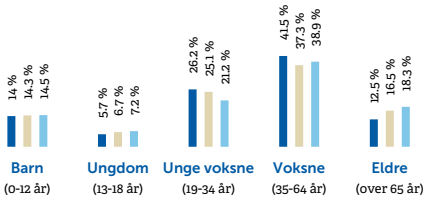
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 83/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vegen østre/Rairo/Bybo	1 279	675
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år) 55 barn	**10 min** 0.8 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	**5 min** 2.2 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	**9 min** 4.3 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest PostNord	**14 min** 1 km
Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	**6 min** 3.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

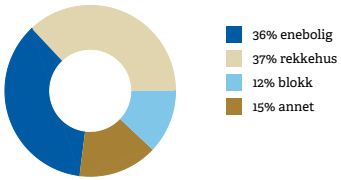
STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Baksalen vest Ballspill	4 min 0.3 km
idrettsall Nye Baksalen skole Aktivitetshall	16 min 1.2 km
Feel24 Hammerfest (2024)	6 min
Gym1 Hammerfest	8 min

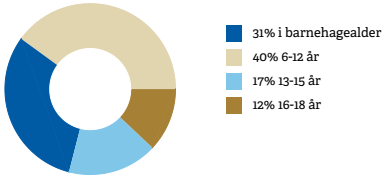
BOLIGMASSE



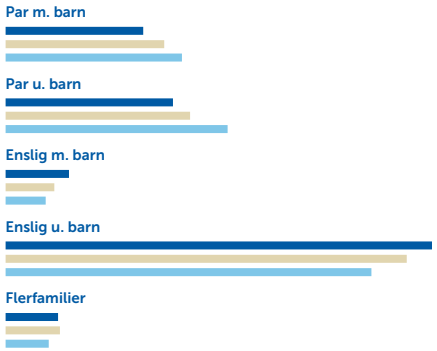
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	8 min
Vitusapotek Isbjørn	7 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

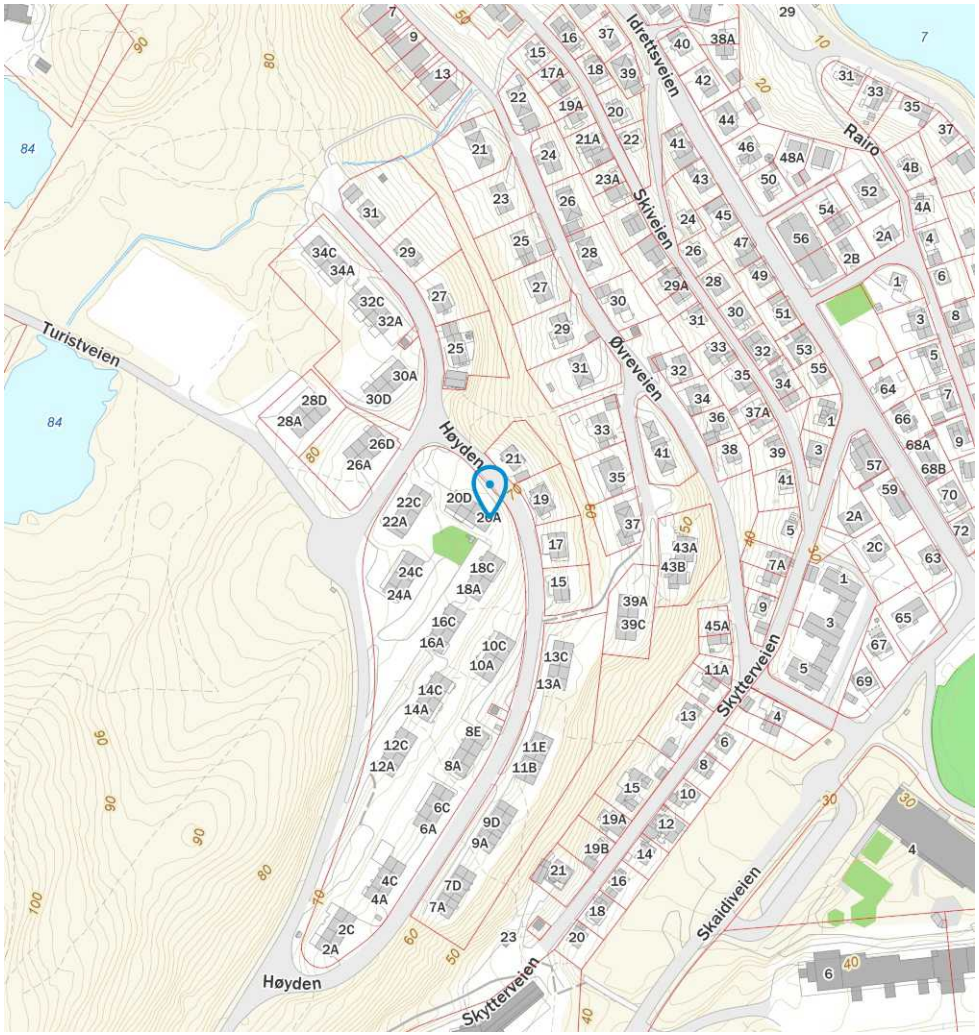


SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

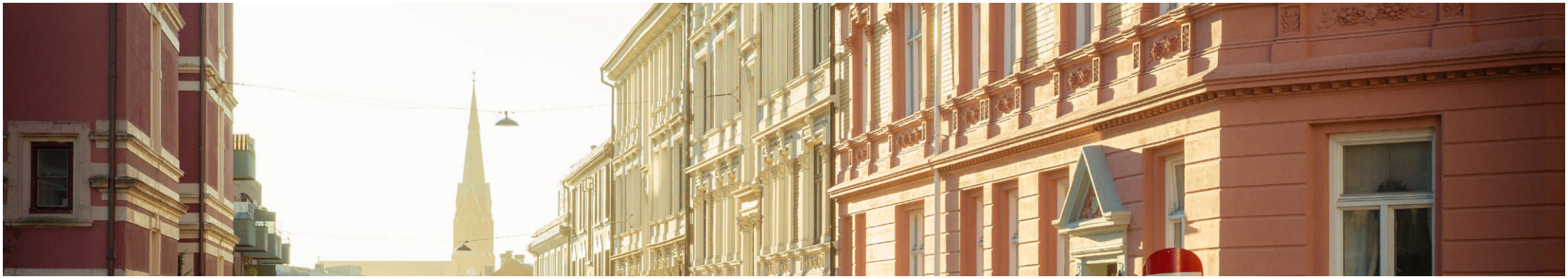
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4240186 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Høyden 20 A, 9603 Hammerfest.
Andelsnr. 61 i Baksalen Borettslag, org.nr. 952820648, 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 ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 200,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 4240186
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.01.2025

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no