

Velkommen til

Mylingen 4H, 9601 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Mylingen 4H
9601 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 700 000,-	**BRA/BRA-i**	142 / 120 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	2 701 090,-	**Boligtype**	Rekkehus
Andel fellesgjeld	kr	402 360,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 103 450,-	**Byggeår**	1969
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 106,-		

Energimerke G

Velkommen til Mylingen 4 H - en lys og trivelig bolig over to plan med etabler og attraktiv beliggenhet på Fuglenes, ca 3 km fra Hammerfest sentrum. Eiendommen ligger lett tilgjengelig og har god adkomst. Til området hører skole, barnehage butikk, idrettsanlegg og sykehus. Det er nærhet til bussholdeplass og flotte tur- og friluftsområder. Flott utsikt mot Sørøysundet og innseilingen til Hammerfest havn.

Boligen ble oppført i 1969, men er noe påkostet i nyere tid, bl.a. utvendig kledning og vinduer fra 2019, nye trapper og terrasse/veranda, samt renovering av bad i 2023. I 2. etasje finner du en koselig stue med vedovn og direkte utgang til veranda, et funksjonelt kjøkken med delvis integrerte hvitevarer, samt ett soverom. I 1. etasje er det et lekker og romslig bad, boder og ytterligere ett soverom. I tillegg er det utebod, samt parkering i garasje i rekke.

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
Mylingen 4H, 9601 Hammerfest

Registerbetegnelse
Andelsnr. 14 i MYLINGEN BORETTSLAG, org.nr. 952829149, Hammerfest kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	3 102 360,-
Prisantydning	kr	2 700 000,-
Andel fellesgjeld	kr	402 360,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 103 450,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 109 950,-

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 500,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 7 106,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Grunnleie kr 3 270
Renter på lån kr 1 790
Avdrag på lån kr 727
Garasjeleie kr 370
Tv/Internett kr 949

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 5 633 040,- pr 28-11-2025

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Lånenummer: 12138256381, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.11.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 28.11.2025: 5 195 317
Andel av saldo: 371 094
Første termin/første avdrag: 03.09.2019 (siste termin 03.06.2049)
Flytende rente

Lånenummer: 12139237356, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.11.2025: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 95
Saldo per 28.11.2025: 437 723
Andel av saldo: 31 266
Første termin/første avdrag: 20.03.2020 (siste termin 20.06.2049)
Flytende rente

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr 247 112.
Borettslaget budsjetterer 2025 med et forventet overskudd på kr 187 512.

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

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

Forretningsfører
Bonord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640
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: 120 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 142 m²
TBA: 31 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.

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

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

Boligtype
Rekkehus

Parkering
Det medfølger parkering i garasje i felles rekke på festet tomt gnr 21 bnr 804 hvor Mylingen borettslag har festerett.

Borettslagets eiendom
Gnr. 21, Bnr. 296, Hammerfest kommune.
Tomtestørrelse 3 255 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Felles tomt festet av borettslaget. Eiendommen framstår hovedsakelig som naturtomt. På grunn av snøforhold er eiendom samt terrasser ikke besiktiget.

Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Bygningen har betonggrunnmur, og det er forstøtningsmurer av betong. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå.

Grunneier: Hammerfest kommune
Avtale inngått: 24.02.1968
Utløpsdato: 24.02.2067
Årlig festeavgift: kr 2 331 ifølge forretningsfører. Hammerfest kommune oppgir festeavgift til kr 1 661 per år.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år og reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen, likevel slik at grunneier har adgang til annen regulering ved festetidens utløp jf. under. Hammerfest kommune har ikke funnet dokumentasjon på regulering av festeavgift i dagens eller 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. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9 000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca. kr 14 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute. Eventuelle reguleringer deretter skal foretas iht endringer i konsumprisindeksen (KPI).

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

Byggeår
1969 ifølge kommunen. Garasjerekke fra ca 1993 ifølge selger.

Innhold
1. etasje
BRA-i 56 m²: Gang, bad, bod, bod/hobbyrom og 1 soverom.
BRA-e 2 m²: Utebod.

2. etasje
BRA-i 64 m²: Trapperom, stue, kjøkken og 1 soverom.
BRA-e 0 m².

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

I tillegg er det garasje på 20 kvm BRA.

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 ikke med bygningsgodkjente tegninger. I 2. etasje er ett opprinnelig soverom innlemmet i en større stue. Tiltaket utløser ikke søknadsplikt da arealet er godkjent for varig opphold. I 1. etasje er opprinnelig bad, wc og vaskerom slått sammen til et stort bad, dette utløser heller ikke søknadsplikt. Bodareal og rom for brensel er innlemmet i en større gang, dette vil medføre søknadsplikt da det gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Ikke utgravd areal på tegningene er i dag i bruk som boder. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser for dette.

Standard
Boligen fremstår med normal standard ut fra byggeåret. Det er gjort påkostninger på bygningen i nyere tid med utvendig kledning og nye vinduer i 2019. I tillegg nye trapper, terrasse og veranda i samme periode. Innvendig renovering av bad/vaskerom utført i 2023, inkludert nytt sanitærutstyr og innredninger. I tillegg sanitært fordelingsnett med "rør i rør" system og nytt fordelerskap i samme periode. Øvrig framstår andelsleiligheten med hovedsakelig aldersbestemt bruksslitasje og noe utsatt vedlikehold for enkelte bygningselementer.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2008 med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Integrert løsning av komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad:
Badet er renovert i 2023. Veggene har baderomsplater, taket har himlingsplater og gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller/-gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon. Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Malt tretrapp med parkettlaminat i trinn. Finèrdører i malt og fabrikkmalt utførelse.

Pipe og ildsted:
Boligen har elementpipe med helbeslag over yttertak. Innvendig en vedovn og sotluke/feieluke.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og fordelerskap, samt eldre vannrør i kobber. Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av eldre soilrør og plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på 194 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer og hovedsakelig åpent fordelingsnett i boligen.

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:
- Veggkonstruksjon: Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Takkonstruksjon/loft: Det er manglende ventiler/luftespalter langs raft, samt redusert gjennomgående lufting. Avdekket isbaks langs raft og i overgang mot takrenne. Dette kan indikere varmegjennomgang som følge av utilstrekkelig isolasjonsgrad kombinert med utilstrekkelig lufting.
- Vinduer: Enkelte vinduer kniper mot karm, samt brudd i trevirke til ett vindu stue. I tillegg avdekkes det at vannbrett over vindu mangler.
- Dører: Det er registrert aldersrelatert slitasje på hengsler, vridere og overflater. Det er skade på aluminiumsbalkongdøren fra soverom i 2. etasje. Vannbrettbeslag over vindu mangler på balkongdør.
- Fuktsikring og drenering: Registrert fuktutslag på grunnmuren innvendig fra krypkjeller. Disse observasjonene indikerer et svekket drenssystem og redusert gjenværende funksjonstid.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Stedvis mindre gjenstående arbeid, utglidning i parkettskjøter i stue samt synlige plateskjøter i himling kjøkken.
- Etasjeskille: Avvik i forhold til lokal planhet og helningsavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Manglende ildfast plate under feieluke samt ovn for fast brensel uten glass. Pipe fra byggeår og eldre elementpiper kan forventes å ha svekket kvalitet.
- Krypkjeller: Krypkjeller er ikke tilstrekkelig ventilert. Det registreres at fuktsperre mangler på grunn, og ved befaring måles det økt fuktkvote i trevirke.
- Bad: Utilstrekkelig elastisk fuge langs avsluttende platekant i dusjhjørnet. Mangler drensåpning/-siklemikk i underkant av veggmontert cisterne.
- Kjøkken: Aldersrelatert bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, inkludert hengsler, beslag og overflater. Støy fra vifte.
- Vannledninger: Trykkførende vannrør i boden og oppvaskbenk kjøkken er ikke tilstrekkelig klamret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Ventilasjon: Avdekket ventilasjonskanaler i leiligheten som inneholder asbest.
- Elektrisk anlegg: Ytterligere kontroll av anlegget anbefales.

TG3 - Innvendig:
- Rom under terreng: Markant bul på platekledning hobbyrom. I tillegg måles det økt fuktkvote i utforet konstruksjon mot mur.
- Trapper: Det er ikke montert rekkverk.
- Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav. I tillegg avdekkes det blemmer inn under belegg i et mindre avgrenset område i dusjhjørne. Ved befaring måles det økt utslag på fuktmåler.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Totalrenovering av bad/vaskerom i 2023. Vannskap montert samt rør i rørsystem.

Pkt. 5: Totalrenovasjon utvendig i 2020. Bytte av alle vinduer.

Pkt. 7: Byttet garasjeport og installert elektrisk garasjeåpner i 2024.

Pkt. 10: Fukt i murvegg kaldbod. Flyttet takrenneutløp vekk fra vegg i 2020, utført av ufaglært.

Pkt. 22: Hovedsikring (gammel skrusikring) dårlig kontakt og for liten. Byttet hovedsikring fra 35A til 50A i 2023. Byttet til automatsikring.

Pkt. 23: Omlegging av elektrisk installasjon i 2023. Ny kurs til platetopp, 2 stk. nye kurser til kjøkken/stue og en ny kurs til bad. Frakoblet og fjernet kursene som er der i dag. Føringsvei i krypkjeller og opp i sjakt fra sov til kjøkken. Montert nye kabler i 2025 slik at alle stikkontakter på kjøkken er jordet.

Pkt. 26: Terrasse montert i 1995/1996, godkjent av borettslaget.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/ taktekke:
Pulttaksform og plassbygd isolert sperrekonstruksjon i tre type varmtakkonstruksjon. Isolasjonsgrad ikke kjent. Oppbygd gesims samt beslag i metall. Taktekkingen er av papp montert i 2020. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledning kombinasjon med stående- og liggende trepanel. Ny utvendig kledning montert i 2020.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører:
Bygningen har teak hovedytterdør og aluminiums balkongdør. Malt balkongdør i tre med isolerglass fra stue.

Balkonger/terrasser:
Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Rekkverk i aluminium og herdet glass, samt veranda nordfasade i furu malt utførelse. Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer og rekkverk furu malt utførelse.

Garasje:
Garasje i rekke fra ca 1993 oppført med deler av konstruksjon på ringmur i plasstøpt betong. Yttervegger i uisolert bindingsverkskonstruksjon samt utvendig stående trepanel. Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og taktrobord. Yttertak tekket med papp samt takrenner og nedløp i pvc. I front leddport med elektrisk portåpner fra 2023. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Beliggenhet
Andelsbolig i et etablert rekkehusfelt på Fuglenes ca 3 km fra Hammerfest sentrum. Eiendommen ligger lett tilgjengelig og har god adkomst. Til området hører skole, barnehage butikk, idrettsanlegg og sykehus. Nærhet til bussholdeplass. Flott utsikt mot Sørøysundet og innseilingen til Hammerfest havn. Det er nærhet til populært tur/friluftsområde.

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 09.06.69, 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. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger tegninger av garasjer i rekke, men disse er ikke stemplet og daterte. Det foreligger tegninger av leilighetenes fasader med veranda fra 1990. Det foreligger ikke kopi av byggetillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven, men Jf. plan- og bygningsloven § 21.10, 5 ledd utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Manglende midlertidig brukstillatelse medfører imidlertid at byggesak ikke er korrekt avsluttet og kommunen kan pålegge eier å iverksette tiltak som gjør at midlertidig brukstillatelse kan utstedes. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Oppvarming elektriske panelovner 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
Det er kun en bruksenhet i boligen. Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (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 avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord med plan-ID 20130002, datert 19.06.14, og registreres å ligge i sikringssone for byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. En mindre del av arealet reguleres til veggrunn/grøntareal i områderegulering med plan-ID 20130007, datert 16.10.14.

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
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 573 453,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 293 810,-.

Andel felles formue
kr 26 645,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2024

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Kontakt forretningsfører eller megler angående frist for melding av forkjøpsrett. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet. 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. 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
Mone Scharlotte Stamsvik

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
Mylingen Borettslag:
- Borettslaget består av 14 boliger.
- Det er tillatt med ett husdyr per leilighet, jfr. opplysninger gitt av forretningsfører.
- Styreleder er Stein Tore Sebergsen, kontaktinfo: mylingen@mittbonord.no.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium med rabatt kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).

Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Bjarne Hansen i Mester Nord AS den 17-12-2025.

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 17.12.25
Selgers egenerklæring, datert 01.12.25
Energiattest, datert 28.11.25
Vedtekter, datert 27.08.21
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2024
Protokoll fra årsmøte 13.03.25
Bygningstegninger, datert 10.05.67
Tegning garasjerekke, ikke datert
Innflyttingstillatelse, datert 09.06.69
Festekontrakt, datert 24.02.68
Målebrev, datert 28.08.85
Matrikkelrapport, datert 28.11.25
Grunnkart, datert 28.11.25
Oversiktskart, datert 28.11.25
Kommuneplan, datert 28.11.25
Reguleringsplan, datert 28.11.25
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



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

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST

HAMMERFEST kommune

gnr. 21,21, bnr. 296,804, snr. 0,0

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 12.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12116-1450 **Referansenummer:** UU9907

Autorisert foretak: Mester Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Hansen **Vår ref:** V-1890

MesterNord

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 vi 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 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.

MesterNord

Rapportansvarlig

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

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSINNKJØP GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

MESTER

MesterNord

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:
Frittliggende enebolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1949 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1969. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav. Innredning av innredet areal og bruksendring av krypkjeller utført i ettertid. Ved befaring foreligger det ingen informasjon og isolasjonsgrad samt kontruksjoneberegning. Ytterligere undersøkelser anbefales.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:
Rekkehusbygning oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Bygningen framstår hovedsakelig med stabile bærende konstruksjoner. For bygningens drenssystem anføres det svekkelser på grunn av alder og redusert gjenværende brukstid. Krypkjeller er ikke tilstrekkelig ventilert og fuktsperre mangler på grunn. Kombinasjon med ventilering og manglende fuktsperre på grunn har medført til svertesopp opp mot stubbgulvkonstruksjon. Innvendige forhold avdekkes det fuktskader i utfort konstruksjon mot yttervegg. Markant bul på platekledning og økt fuktkvote måles i konstruksjon. På bad er det med fuktindikator avdekkes høyt utslag på måleindikator i innvendig dusjhjørne. I samme områd avdekkes det blemmer inn under belegg. Blemmer under belegg bør følges opp, da dette kan indikere svakheter i beleggets vedheft eller fuktopphopning, noe som over tid kan redusere gulvets levetid og øke risikoen for skader. Innvendige overflatre i stue registreres det utglidning i parkettskjøter. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklæringsskjema.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Yttertak pulttaksform og plassbygd isolert sperrekonstruksjon i tre type varmtakkonstruksjon. Isolasjonsgrad ikke kjent. Oppbygd gesims samt beslag i metall. Taktekkingen er av papptekking montert i 2020. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledning kombinasjon med stående- og liggende trepanel. Ny utvendig kledning montert i 2020. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedytterdør i teak og verandadører i aluminium og malt balkongdør i tre med isolerglass. Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Rekkverk i aluminium og herdet glass, samt veranda nordfasade i furu malt utførelse. Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer og rekkverk furu malt utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller/-gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe med helbeslag over yttertak. Innvendig en vedovn og sotluke/feieluke. Leiligheten har malt tretrapp med parkettlaminat i trinn, samt innvendig inèrdører i malt og fabrikkmalt utførelse. Skyvedørsgarderobe soverom 1.etasje. Rom under terreng med gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon. Areal med innvendig utforet konstruksjon mot grunnmur. Innvendig gulvflater med laminat og veggene har platekledning. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i hobbyrom. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, og ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm i dusjhjørne og 16mm sluk utenfor dusjhjørne. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Integrert løsning av komfyr, platetopp og micro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og fordelerskap, samt elde vannrør i kobber. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av elde soilrør og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på 194 liter. Oppvarming elektriske panelovner. Sikringsskap med automatsikringer og hovedsakelig åpent fordelingsnett i boligen. Brannslukningsapparat pulvertype samt røykvarsler montert i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Bygningens drenssystem er fra 1969 og oppføringsåret til boligen. Drenering etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Bygningen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer er av betong.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	2 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Endringer i forhold til framlagte plantegninger. Endringer i romfordeling ut fra dagens bruk. Det foreligger ingen bruksendring fra kryprom til innredet areal i boligen.

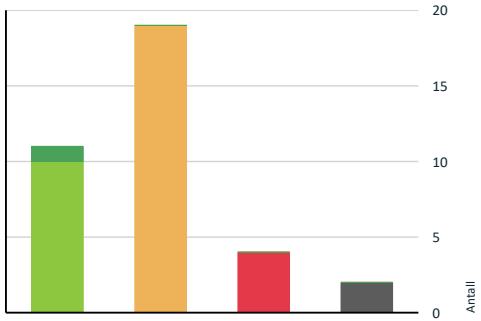
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

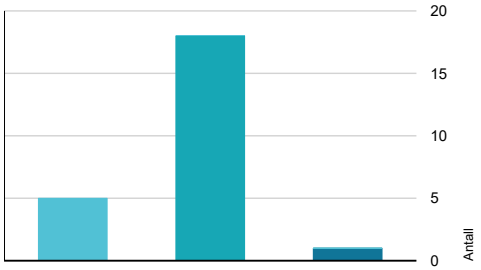
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er i henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Det er gjort påkostninger på bygningen i nyere tid med utvendig kledning og nye vinduer i 2019. I tillegg nye trapper, terrasse og veranda i samme periode. Innvendig renovring av bad/vaskerom utført i 2023 inkludert nytt sanitærutstyr og innredninger. I tillegg sanitært fordelingsnett med "rør i rør" system og nytt fordelerskap i samme periode. Øvrig framstår andelsleiligheten med hovedsakelig aldersbestemt brusslitasje og noe utsatt vedlikehold for enkelte bygningselementer. Enkelte konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens enkelte konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1990	Modernisering	I hht byggesaksmappe.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av papptekking montert i 2020. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

På grunn av vinterforhold og snødekt tak har det ikke vært mulig å besiktige taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kunne vurderes ved befaringen.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle feil eller skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig kledning kombinasjon med stående- og liggende trepanel. Ny utvendig kledning montert i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at musesperre i nedre kant av konstruksjon ikke er montert. Erfaringsvis bør det påberegnes at fuktsperre og vindsperre har noe svakheter særlig ved gjennomføringer og overganger.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.

Musesperre må etableres i nedre kant av konstruksjonen for å hindre inntrengning av skadedyr. Manglende musesperre medfører økt risiko for at mus og andre skadedyr kan komme inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsmaterialer. Ytterligere undersøkelse kan foretas med termografi for nærmere indikasjon på tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak oppbygget som følger: Pulttaksform og plassbygd isolert sperrekonstruksjon i tre type varmtakkonstruksjon. Isolasjonsgrad ikke kjent. Oppbygd gesims samt beslag i metall.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er manglende ventiler/luftespalter langs raft, samt redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggdetaljblad 525.107. Ved befaring ble det avdekket isbaks langs raft og i overgang mot takrenne. Dette kan indikere varmegjennomgang som følge av utilstrekkelig isolasjonsgrad kombinert med utilstrekkelig lufting. Takkonstruksjonen er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta innsyn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Økt gjennomgående lufting må etableres i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggdetaljblad, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og muggutvikling som følge av utilstrekkelig ventilering og mulig varmegjennomgang. Manglende innsyn i konstruksjonen medfører usikkerhet om tilstanden, og det anbefales videre oppfølging for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Isbaks langs raft.



Redusert gjennomgående lufting. Manglende ventiler/-luftespalte langs raft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsgrad satt på grunn av enkelte vinduer kniper mot karm, samt brudd i trevirke til ett vindu stue. I tillegg avdekkes det at vannbrett over vindu mangler, og montering er ikke i henhold til Sintef byggedetaljblad 523.701. Vannbrettbeslag og vannbrett over vinduet kan sløyfes når vinduet ligger rett under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Vinduene som kniper mot karm bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på karm og beslag, samt redusert levetid for vinduene. Brudd i trevirke på vinduet i stuen bør utbedres lokalt for å hindre videre skade og forringelse av vinduets funksjon. Manglende vannbrett over vindu bør vurderes utbedret i henhold til Sintef byggedetaljblad 523.701, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Sprikk i trevirke


Vannbrett over vindu mangler.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og aluminiums balkongdør.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert aldersrelatert slitasje på hengsler, vridere og overflater. Det er skade på aluminiumsbalkongdøren fra soverom i 2. etasje.

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

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte deler, samt utskifting av balkongdør i aluminium.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Balkongdør i aluminium.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre med isolerglass fra stue.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at vannbrettbeslag over vindu mangler, og montering er ikke i henhold til Sintef byggedetaljblad 523.701. Vannbrettbeslag og vannbrett over vinduet kan sløyfes når vinduet ligger rett under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong.

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

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Manglende vannbrett over vindu bør vurderes utbedret i henhold til Sintef byggedetaljblad 523.701, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda fundamentert på søyler og oppført med impregnerte materialer. Rekkverk i aluminium og herdet glass, samt veranda nordfasade i furu malt utførelse.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer og rekkverk furu malt utførelse.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

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:
• Det er påvist andre avvik:

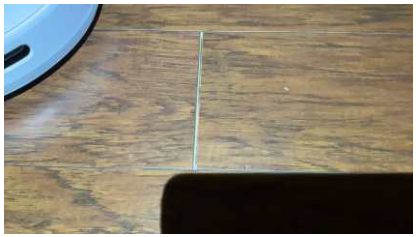
Tilstandsgrad satt på bakgrunn av stedvis mindre gjenstående arbeid, utglidning i parkettskjøter i stue samt synlige plateskjøter i himling kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør utføres utbedringer av utglidning i parkettskjøter og synlige plateskjøter for å sikre tilfredsstillende overflatekvalitet og forhindre videre forringelse. Manglende utbedring kan medføre redusert levetid på overflater og gi et mindre estetisk inntrykk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Stue utglidning i skjøter.


Stue utglidning i skjøter.


Kjøkken synlige plateskjøter innvendig tak.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller/-gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsgrad satt på bakgrunnav avvik i forhold til lokal planhet og helningsavvik. Måleavvik overstiger retningsgivende toleranser i henhold til NS3600 i stue.

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

Avretting av gulv men ingen umiddelbaret enkeltstående tiltak for dette avviket. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med 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. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av manglende ildfast plate under feieluke samt ovn for fast brensel uten glass. Pipe fra byggeår og eldre elementpiper kan forventes å ha svekket kvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipe eller trekkforhold er ikke kontrollert. Det må monteres ildfast plate under luker på pipe for å redusere risikoen for brann og skade på bygningen. Stedlig feiervesen bør kontaktes for vurdering av pipens tilstand og behov for feiing. Eldre elementpiper kan ha svekket kvalitet, noe som øker risikoen for lekkasjer eller brann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Ovn for fast brensel uten glass/deksel.


Ildfast plate mangler inn under sotluke.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon. Areal med innvendig utforet konstruksjon mot grunnmur. Innvendig gulvflater med laminat og veggene har platekledning. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i hobbyrom.

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av markant bul på platekledning hobbyrom. I tillegg måles det økt fuktkvote i utforet konstruksjon mot mur etter hulltaking.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

På hobbyrom må det påregnes kostnader og tiltak med demontering av utforet konstruksjon mot yttervegg. Yttervegger med utforet trekonstruksjon under terrengnivå gir begrenset innsyn i konstruksjonen, og økt skadeomfang i tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få oversikt og kartlegge omfanget av skadene, for å unngå videre utvikling av fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Hulltaking og fuktmåling i utforet konstruksjon.


Hobbyrom markant bul på platekledning.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller er ikke tilstrekkelig ventilert i henhold til Sintef`s byggedetaljblad 521.203. Det registreres at fuktsperre mangler på grunn, og ved befaring måles det økt fuktkvote i trevirke. Kombinasjon av svak ventilering og manglende fuktsperre mot grunn har medført til oppblomstring av svertesopp opp i stubbgulvkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.
• Bedre ventilering må etableres.

Økt ventillering med tilstrekkelig ventiler i henhold til Sintef Byggedetaljblad 521.203 må etableres, kombinert med fuktsperre på grunn. Manglende tiltak vil kunne medføre til ytterligere skadeutvikling og eventuelt foringelse av innmiljø i boligen. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få oversikt over omfanget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Manglende fuktsperre på grunn.


Kondens på innside av grunnmur.


Fuktmålinger i kjeller med økt fuktkvote.


Svertesopp opp i stubbgulvkonstruksjon.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med parkettlaminat i trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av manglende rekkverk/-sikring.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall og personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Manglende rekkverk/-sikring.


anglende rekkverk/-sikring.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører i malt og fabrikkmalt utførelse.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, og ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av utilstrekkelig elastisk fuge langs avsluttende platekant i dusjhjørnet. Dette medfører at platekanten i større grad blir eksponert for fukt, samt økt risiko for kapillæropptrekk av fukt i avsluttende platekant.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør etableres tilstrekkelig elastisk fuge langs avsluttende platekant i dusjhjørnet for å hindre fuktinntrengning og kapillæropptrekk.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen, som over tid kan føre til råte, muggvekst og behov for omfattende reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000


Utilstrekkelig elastisk fuge langs avsluttende platekant i dusjhjørnet

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning og oppkant ved terskel. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8mm i dusjhjørne og 16mm sluk utenfor dusjhjørne. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av påvist avvik i fallforhold til sluk i dusjhjørnet i forhold til kravene i forskriften på byggetidspunktet. I tillegg avdekkes det blemmer inn under belegg i et mindre avgrenset område i dusjhjørne. Ved befaring måles det økt utslag på fuktmåler og måleindikator i gjeldende område.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Våtrommet fungerer med dette avviket, da fuktsikring mot tilstøtende areal er ivaretatt med opphøyd terskel ved dør. Det gjøres likevel oppmerksom på at avvikende fallforhold kan medføre økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, Blemmer under belegg bør følges opp, da dette kan indikere svakheter i beleggets vedheft eller fuktopphopning, noe som over tid kan redusere gulvets levetid og øke risikoen for skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Blemmer inn under belegg.





Oppkant ved terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av mangler drensåpning/-siklemikk i underkant av veggmonterte cisterne.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere drensåpning eller siklemikk. Manglende løsning medfører risiko for at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Manglende drensåpning eller siklemikk



anglende drensåpning eller siklemikk

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Årstall: 2023

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking er det påvist indikasjoner på fuktskader bak baderomsplater i dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av påviste fuktskader bak baderomsplater i dusjhjørnet for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og konstruksjonsskader. Manglende tiltak kan medføre økte utbedringskostnader og forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dusjhjørne blemmer inn under belegg.



Fuktsøk i dusjhjørne viser markant utslag på måleindikator.



Fuktsøk i dusjhjørne viser markant utslag på måleindikator.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat. Integrert løsning av komfyr, platetopp og micro.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

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

Det er observert aldersrelatert bruksslitasje på kjøkkeninnredningen, inkludert hengsler, beslag og overflater.

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

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede deler på kjøkkeninnredningen for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økt risiko for funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Fuktmålinger ingen unormale avvik.



Slitasje og skader registrert.



Slitasje og skader registrert.



Sokler mangler.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av støy fra vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut viften for å redusere støy, da vedvarende støy kan påvirke bokomforten negativt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og fordelerskap, samt elde vannrør i kobber. Det er besiktiget i rørskap.

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

Ufagmessighet er anført på bakgrunn av at de trykkførende vannrør i boden og oppvaskbenk kjøkken ikke er tilstrekkelig kamret. I tillegg er det aldersbetinget slitasje, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for eldre vannledninger i kobber.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Trykkførende vannrør bør klamres i henhold til veiledende utførelse i rørhåndboka og SINTEF Byggforsk for å redusere risiko for lekkasjer og skader på røropplegget. Eldre kobberrør med redusert gjenværende funksjonstid bør vurderes for utskiftning, da det er økt risiko for plutselige lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Fordelerskap.


Bod, vannrør i plast som ikke er tilstrekkelig klamret.


Bod, vannrør i plast som ikke er tilstrekkelig klamret.


Kjøkken oppvaskbenk kobberrør er ikke tilkstrekkelig klamret.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av elde soilrør og plast.

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

Avløpsrørene er fra byggeåret og har redusert gjenværende funksjonstid. Eldre soilrør har ofte kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene bør vurderes for utskiftning, da redusert gjenværende funksjonstid medfører økt risiko for lekkasjer og driftsproblemer.
Ved fortsatt bruk av eldre soilrør kan plutselige skader oppstå, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Elde avløpsrør fra byggeår.


Elde avløpsrør fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Boligen har en eldre ventilasjonsløsning som ikke tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon og luftutskifting. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det avdekket ventilasjonskanaler i leiligheten som inneholder asbest.

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

Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til ventilasjon og luftutskifting. Ventilasjonskanaler som inneholder asbest må håndteres og eventuelt fjernes av fagperson for å unngå helserisiko. Asbestholdige kanaler utgjør en alvorlig helserisiko dersom de skades eller forvitrer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Ventilasjonskaneler med aspest.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre installasjoner

Oppvarming elektriske panelovner.

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.

Sikringsskap med automatsikringer og hovedsakelig åpent fordelingsnett i boligen.

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.
   1990 Årstall er ikke sikkert og det må påregnes avvik. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelse og kontroll av anlegget.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Dokumentasjon og samsvarserklæring fra H.Blix 03.03.2023 og 07.03.2023.

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

Generell kommentar

Ytterligere kontroll av anlegget anbefales.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sikringsskap med automatsikringer.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningens drenssystem er fra 1969 og 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.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Bygningens drenssystem er fra oppføringsåret til boligen, og dreneringen har en alder på ca. 56 år. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, og det må derfor forventes at dreneringen er svekket. I tillegg er det registrert fuktutslag på grunnmuren innvendig fra krypkjeller. Disse observasjonene indikerer et svekket drenssystem og redusert gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utskiftning av drenering og tettesjikt rundt grunnmur. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, som kan føre til skader på bygningsdeler, redusert inneklima og økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 530 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 350 000**

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

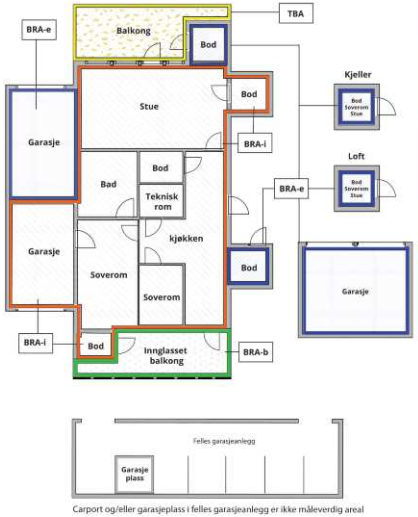
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	56	2		58	
2. Etasje	64			64	31
SUM	**120**	**2**			**31**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, gang, soverom, bod, bod 2 (hobbyrom)	Utebod	
2. Etasje	Kjøkken, stue, trapperom, soverom		

Kommentar

Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023. Oppmåling av veranda- og terrasser må ansees som omtrentlig og skjønnsmessig areal. Dette på bakgrunn av at konstruksjon kan være vanskelig å måle opp. Terrasse på bakkenivå er ikke oppmålt på grunn av vinterforhold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Endringer i forhold til framlagte plantegninger. Endringer i romfordeling ut fra dagens bruk. Det foreligger ingen bruksendring fra kryprom til innredet areal i boligen.

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 i 1.etasje hobbyrom og soverom tilfredsstiller ikke gjeldende krav til minimums lysflate (min 10%). Lysflateareal skal minimum utgjøre 10 % av rommets totale areal.

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	101	19
Garasje	0	20

Kommentar

Rekkehus	Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.
Garasje	Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.12.2025	Bjarne Hansen	Takstingeniør
	Mone Scharlotte Stamsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	21	296		0	3255.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Mylingen 4H

Hjemmelshaver
Hjemmel til grunn: Hammerfest Kommune 1/1.
Hjemmel til feste: Mylingen Borettslag 1/1.

Kommentar
Festeforhold ikke undersøkt videre. Festeavgifter inkludert i husleieavtale og felleskostnader.

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	21	804		0	637.8 m²	Tomteareal i følge infoland.no	Festet

Adresse

Hjemmelshaver
Hjemmel til grunn: Hammerfest Kommune 1/1.
Hjemmel til feste: Mylingen Borettslag 1/1.

Kommentar
Festeforhold ikke undersøkt videre. Festeavgifter inkludert i husleieavtale og felleskostnader.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4 H/MYLINGEN BORETTSLAG	952829149	4 H	Bonord Hammerfest Boligbyggelag	Stamsvik Mone Scharlotte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
14	100	25 000	26 645	402 360 *28.11.2025*

Kommentar
Opplysninger i henhold til fremvist dokument, boligopplysninger.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		463 472	Samlet innskuddskapital:		1 134 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	186 268	Langsiktig gjeld (+):	+	6 057 425
Disponible midler:		277 204	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		7 191 425

Kommentar
Opplysninger i henhold til fremvist dokument, Årsregnskap 2024.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Andelsleilighet i et etablert rekkehusfelt på Fuglenes ca 3 km fra Hammerfest Sentrum. Eiendommen ligger lett tilgjengelig og har god adkomst. Til området hører skole, barnehage butikk, idrettsanlegg og sykehus. Nærhet til bussholdeplass. Flott utsikt mot Sørøysundet og innseilingen til Hammerfest havn. Parkering på kommunal vei ved boligen. Det er nærhet til populært tur/friluftsområde.

Adkomstvei
Eiendommen i tilknytning til offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vanntilførsel.

Tilknytning avløp
Avløp offentlig tilknytning.

Regulering
Regulert til boligformål.

Om tomten
Eiendommen framstår hovedsakelig som naturtomt. På grunn av snøforhold er eiendom samt terrasser ikke besiktiget.

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.

Bebyggelsen
Eiendommen er bebygget med rekkehusbebyggelse.

Konsesjonsplikt
Nei. Regulert areal.

Kommuneplan
Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, 2014-2025.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lager og biloppstillingsplass.

Byggeår
1993

Kommentar
Byggeåret er i henhold til infoland.no

Standard
Bygningen er oppført med enkel standard tilpasset formålet.

Vedlikehold
Det er ikke utført noen særlige påkostninger på garasje foruten generelt vedlikehold. Konstruksjonene har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens enkelte konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje i rekke oppført med deler av konstruksjon på ringmur i plasstøpt betong. Yttervegger i uisolert bindingsverkskonstruksjon samt utvendig stående trepanel. Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og taktrobord. Yttertak tekket med papp samt takrenner og nedløp i pvc. I front leddport med elektrisk portåpner.

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

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Ny garasjeport.

Mylingen 4H , 9601 HAMMERFEST
Gnr 21 - Bnr 296
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.12.2025	Signert dato egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	7	Ja
Fra Infoland	30.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	30.11.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	30.11.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Nei
Norges Eiendommer	30.11.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	12	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Målebrev	30.03.1987	Signert dato på dokument.	Gjennomgått	2	Nei
Festekontrakt	24.02.1968	Signert dato på dokument.	Gjennomgått	2	Nei
Boligopplysninger	28.11.2025	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	3	Nei
Årsberetning/regnskap	30.01.2025	Dato årsmelding godkjent av styret.	Gjennomgått	21	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 01.12.2025
Stamsvik, Mone Scharlotte

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mone Scharlotte Stamsvik

Boligen

Mylingen 4H
9601 HAMMERFEST

5603-21/296/0/0

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Rørlegger Berntsen
   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad/vaskerom Vannskap montert samt rør i rør system
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: H. Blix AS
   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad /vaskerom
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Nyboloft
   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av bad /vaskerom

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

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Totalrenovert bad/vaskerom

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Nyboloft entreprenør as
   Beskrivelse av arbeidet: Total renovasjon utvendig . Bytte av alle vinduer.

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Nyboloft entreprenør as
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet garasjeport og installert elektrisk garasje åpner

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

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Fukt i murvegg kaldbod

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Flyttet takrenne utløp vekk fra vegg.

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Rørlegger Berntsen as

   Beskrivelse av arbeidet: Rør i rør fra vannskap til kjøkken

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hovedsikring (gammel skru sikring) dårlig kontakt og for liten.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: Gagama elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet hovedsikring fra 35A til 50A. Byttet til automatsikring.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Gagama Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Omlegging av installasjonen. Ny kurs til platetopp, 2 stk. nye kurser til kjøkken/stue og en ny kurs til bad. Frakoble og fjerne kursene som er der i dag. Føringsvei i kryp kjeller og opp i sjakt fra sov til kjøkken

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Gagama Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Montert nye kabler slik at alle stikkontakter på kjøkken er jordet.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Terrasse i 1995/1996

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Godkjent av borettslag.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ca. 1988/1989. Ikke påvist radon.

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

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

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

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

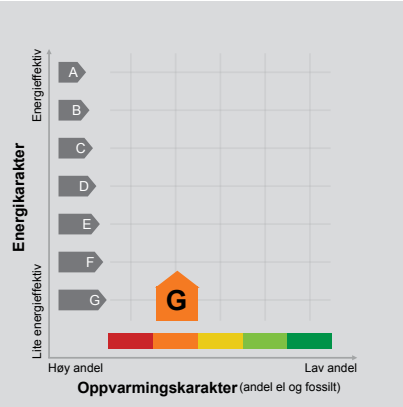
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Mylingen 4H
Postnummer	9601
Sted	HAMMERFEST
Kommunenavn	Hammerfest
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	296
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	192438071
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194022
Dato	28.11.2025



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 24 096 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

24 067 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	22 liter ved

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt

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	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	126
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking/).

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: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Vedtekter

for MYLINGEN borettslag org nr 952 829 149.

tilknyttet
BYBO Hammerfest Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 12.04.1967, sist endret 27.08.2021.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre

vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernesplikt 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.

(8) Andelseiers ansvar: Vedlikehold og forsikring av privat innsatte vinduer, dører, verandaer, fasadeendringer, samt endring av bruksareal innvendig som er gjort og blir gjort.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

6-2 Pålegg om salg

§ 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

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

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

6-2-- Styi- ! § oppgaver ..
(1)) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtektero . f. .. . ... generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

9-2 Dato 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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 I 2018
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Mylingen Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 13.03.2025 kl. 19:00

Sted: Bonords lokaler

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

03.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Mylingen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 13.03.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Mylingen Borettslag torsdag 13.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Mylingen Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 13.03.2025 kl. 19:00
Sted: Bonords lokaler

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlem

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 Forslag til ny vedtekt

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 03.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 20000 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 24000.

Forslag til vedtak: Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 18000 for leder og kr 3000 for 2 styremedlemmer. Tilsammen kr 24000

Varamenn får kr 600 i møtegodtgjørelse pr. møte.

Forslag: Viderefører dette.

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

Det skal velges 1 styreleder.

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

4.3 Valg av styremedlem

Det skal velges 1 styremedlem.

Christine Wilhelmsen har vært styremedlem i 2 år

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

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

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

_____ velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

5. Forslag til ny vedtekt

Det kan være nødvendig å regulere beplantning/trær i enhetene

Forslag til vedtak: Beplantning/trær i egen hage må ikke skjerme for sol/utsikt eller være til skade eller særlig ulempe for naboer.
Ved tvist om dette kan styret avgjøre om det trengs beskæring eller må fjernes. Eventuelle utgifter til dette dekkes av aktuell andelseier.

Årsmelding 2024 for Mylingen Borettslag

Generelle opplysninger

Mylingen Borettslag, org.nr.952829149, er lokalisert i Hammerfest kommune.
Boligselskapet består av 14 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP589286. 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. Mylingen Borettslag benytter eget HMS-system for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2024 er kr 247 112.
Endring i disponible midler i 2024 er kr 121 485.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 279 040.

I tillegg har boligselskapet kr 62 732,04 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, Øystein Kofoed
Styremedlem, Tom Schumacher
Styremedlem, Christine Wilhelmsen
Varamedlem, Trond Inge Hausmann
Varamedlem, Mone Scharlotte Jakobsen

Styrets arbeid i 2024

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Støy problematikk Helipad ved Nye Hammerfest sykehus.

Fått opp nye p-skilt mellom blokkene og utenfor blokk 2 i lys av NHS.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Gjøre noe med postkassestativet utenfor blokk 4

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 134 000	1 092 000	966 084	1 142 400
Sum inntekter		**1 134 000**	**1 092 000**	**966 084**	**1 142 400**
Kostnader					
Styrehonorar	2	24 000	24 000	24 000	24 000
Revisjonshonorar	3	4 744	5 000	4 625	5 000
Forretningsførerhonorar		47 154	47 154	44 909	49 512
Konsulenttjenester	4	5 513	15 000	10 875	17 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	0	50 000	41 068	50 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	6	14 001	20 000	873	0
Annet vedlikehold	7	7 563	1 000	38 736	0
Kostnader TV/Internett		118 104	112 056	108 724	112 056
Forsikringsskader	8	0	0	12 519	0
Forsikring	9	100 776	107 464	100 582	117 100
Kontingenter		4 200	4 200	4 200	4 200
Eiendomsavgift og renovasjon	10	226 737	231 000	203 832	246 299
Energi og brensel	11	6 252	5 000	4 642	7 000
Andre driftskostnader	12	11 628	9 500	4 317	6 500
Sum kostnader		**570 671**	**631 374**	**603 902**	**638 667**
Driftsresultat		**563 329**	**460 626**	**362 182**	**503 733**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	13	9 731	2 000	4 527	4 500
Finanskostnader	14	325 948	317 829	278 524	320 721
Resultat finansposter		**-316 217**	**-315 829**	**-273 997**	**-316 221**
Ordinært resultat før skatt		**247 112**	**144 797**	**88 185**	**187 512**
Årets resultat		**247 112**	**144 797**	**88 185**	**187 512**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		247 112	0	88 185	0
Sum disponeringer		**247 112**	**0**	**88 185**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		157 555	157 555	203 755	277 205
Periodens resultat		247 112	144 797	88 185	187 512
Avdrag på lån		-105 627	-108 384	-113 589	-111 774
Innskudd øremerkede midler		-21 834	-20 000	-20 796	-100 000
Endring i disponible midler		**119 650**	**16 413**	**-46 200**	**-24 262**
Sum disponible midler		**277 205**	**173 968**	**157 555**	**252 943**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	15, 19	2 508 701	2 508 701
Sum varige anleggsmidler		**2 508 701**	**2 508 701**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	16	62 732	40 898
Sum finansielle anleggsmidler		**62 732**	**40 898**
Sum anleggsmidler		**2 571 433**	**2 549 599**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		138 808	128 445
Fordring finansieringsforetak		6 800	740
Sum fordringer		**145 608**	**129 185**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		317 854	189 671
Innestående på skattetrekkskonto		10	10
Sum bankinnskudd og kontanter		**317 864**	**189 681**
Sum omløpsmidler		**463 472**	**318 865**
SUM EIENDELER		**3 034 905**	**2 868 465**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital 01.01		-3 457 300	-3 545 485
Årets endringer i egenkapital		247 112	88 185
Sum egenkapital 31.12	**17**	**-3 208 788**	**-3 455 900**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 20	5 707 425	5 813 053
Borettsinnskudd	18, 19	350 000	350 000
Sum langsiktig gjeld		**6 057 425**	**6 163 053**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 800	0
Leverandørgjeld		146 371	128 897
Påløpne renter		24 424	23 839
Påløpne avdrag	19, 20	8 673	8 576
Sum kortsiktig gjeld		**186 268**	**161 312**
Sum gjeld		**6 243 693**	**6 324 365**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 034 905**	**2 868 465**

31.12.24
Mylingen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Øystein Kofoed	Christine Wilhelmsen	Tom Schumacher
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	553 560	491 571	547 092	529 641
Garasjeleie	62 160	62 160	62 160	62 160
Renter lån	317 856	317 829	82 320	320 721
TV - Internett	92 064	112 056	92 064	118 104
Avdrag lån	108 360	108 384	182 448	111 774
Sum	**1 134 000**	**1 092 000**	**966 084**	**1 142 400**

Borettslaget består av 14 andeler.

Note 2 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	24 000	24 000	24 000	24 000
Sum	**24 000**	**24 000**	**24 000**	**24 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 3 - Revisjonshonorar

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

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

Note 4 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	0	0	0	2 000
Teknisk rådgivning	5 513	15 000	10 875	15 000
Sum	**5 513**	**15 000**	**10 875**	**17 000**

Teknisk bistand levert av Bonord.

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	0	50 000	38 267	50 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	2 801	0
Sum	**0**	**50 000**	**41 068**	**50 000**

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	14 001	0	873	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	0	20 000	0	0
Sum	**14 001**	**20 000**	**873**	**0**

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

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	1 000	38 736	0
Sommer- og vintervedlikehold	7 563	0	0	0
Sum	**7 563**	**1 000**	**38 736**	**0**

Note 8 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	0	0	12 519	0
Sum	**0**	**0**	**12 519**	**0**

Note 9 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	99 684	105 664	99 683	116 000
Premie sikringsfond felleskostnader	1 092	1 800	899	1 100
Sum	**100 776**	**107 464**	**100 582**	**117 100**

Note 10 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	196 899	200 000	173 703	214 631
Eiendoms- og festeavgift	29 837	31 000	30 129	31 668
Sum	**226 737**	**231 000**	**203 832**	**246 299**

Note 11 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	6 252	5 000	4 642	7 000
Sum	**6 252**	**5 000**	**4 642**	**7 000**

Note 12 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	0	3 000	0	0
Driftsmateriale	3 126	0	0	0
Kontorrekvisita	2 045	2 000	0	2 000
Kurs, reiser, møter	1 100	0	0	2 000
Elektronisk kommunikasjon	829	0	0	0
Gaver	1 200	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 250	1 500	1 680	1 500
Bank og kortgebyrer	1 140	1 000	1 137	1 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	1 500	0
Andre driftskostnader	0	2 000	0	0
Sum	**11 628**	**9 500**	**4 317**	**6 500**

Note 13 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	9 731	2 000	4 527	4 500
Sum	**9 731**	**2 000**	**4 527**	**4 500**

Note 14 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	325 948	317 829	278 420	320 721
Andre rentekostnader	0	0	105	0
Sum	**325 948**	**317 829**	**278 524**	**320 721**

Note 15 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Garasjer 1993 og 1997
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 839 589	669 112
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 839 589	669 112
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 839 589	669 112
Anskaffelsesår :	1969	1997
Antatt levetid i år :		

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

Note 16 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	40 898	20 101
Innskudd	21 834	20 796
Sum	**62 732**	**40 898**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 17 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	1 400	1 400
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-3 457 300	-3 545 485
Årets endringer i egenkapital	247 112	88 185
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-3 208 788**	**-3 455 900**

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

Note 18 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	350 000	350 000
Sum	**350 000**	**350 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	6 066 098	6 171 629
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	2 508 701	2 508 701

Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Renovering	Hovedlån, renovering
Lånenummer:	**12139237356**	**12138256381**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019
Rentesats:	5.65 %	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	20.06.2049	03.06.2049
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	6 000 000
Lånesaldo 01.01:	452 382	5 369 246
Avdrag i perioden:	8 206	97 325
Lånesaldo 31.12:	**444 176**	**5 271 922**

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138256381	14	376 566	5 271 924
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139237356	14	31 727	444 178

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Mylingen Borettslag torsdag 13.03.2025 kl. 19:00 - Bonords lokaler.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:
4 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
4 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:
Øystein Kofoed er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:
Øystein Kofoed er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:
Stein Tore Sebergsen 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 03.03.2025

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 20000 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 24000.

Vedtak:
Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 18000 for leder og kr 3000 for 2 styremedlemmer. Tilsammen kr 24000

Varamenn får kr 600 i møtegodtgjørelse pr. møte.

Forslag: Viderefører dette

Innkommet forslag: 24000 kroner til leder og 5000 pr styremedlem.

Varamedlemmer får 600 kr. pr. møte.

Det stemmes over disse forslagene:

Innkommet forslag vedtatt

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

Det skal velges 1 styreleder.

Vedtak:
Stein Tore Sebergsen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlem

Det skal velges 1 styremedlem.

Christine Wilhelmsen har vært styremedlem i 2 år

Vedtak:
Trond Ingen Hausmann velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer

Vedtak:
Nan Irene Nilsen velges til varamedlem for 1 år.

Ingen kandidat for det andre varamedlemmet

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

Innkommet forslag: Styret utnevner en kandidat når det er aktuelt.

Innkommet forslag vedtatt.

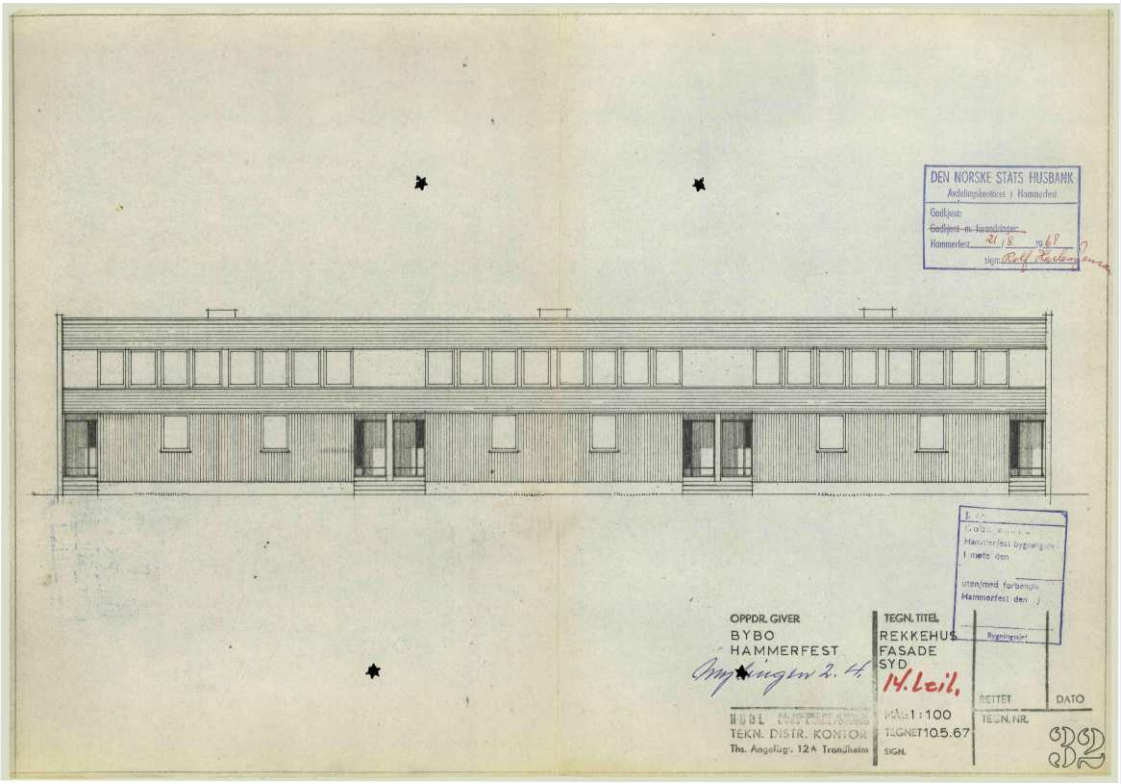
5. Forslag til ny vedtekt

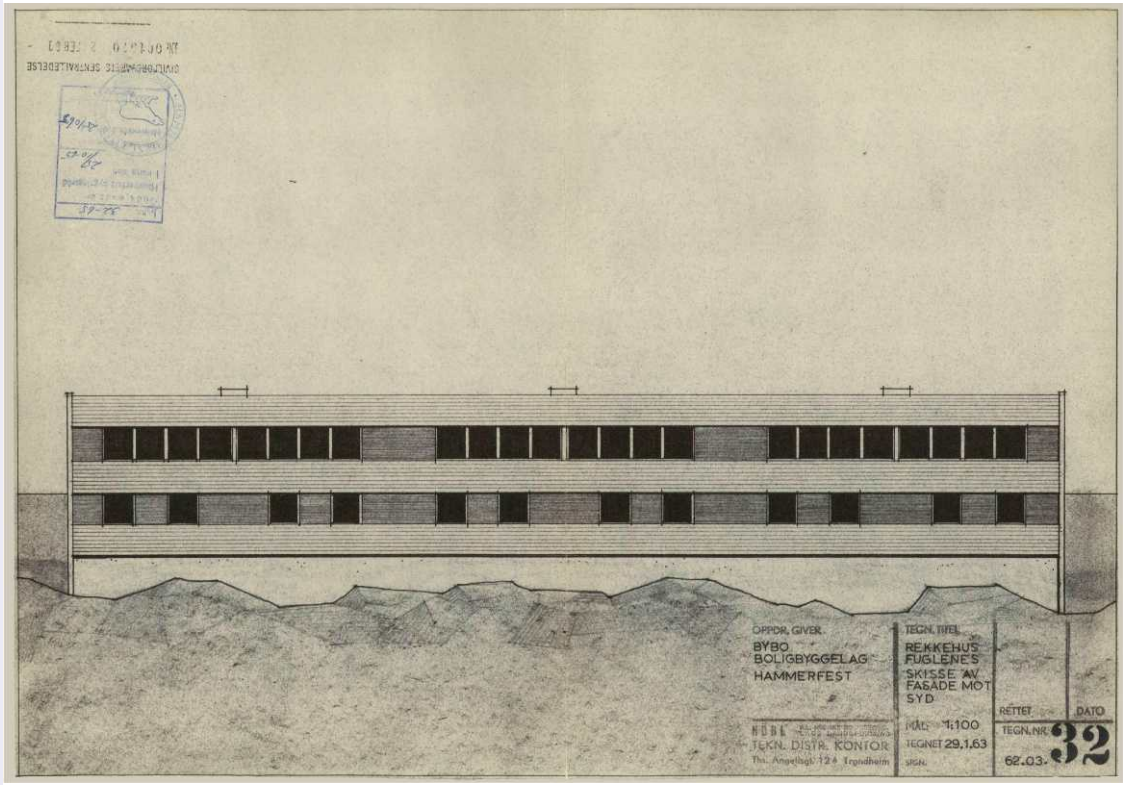
Det kan være nødvendig å regulere beplantning/trær i enhetene

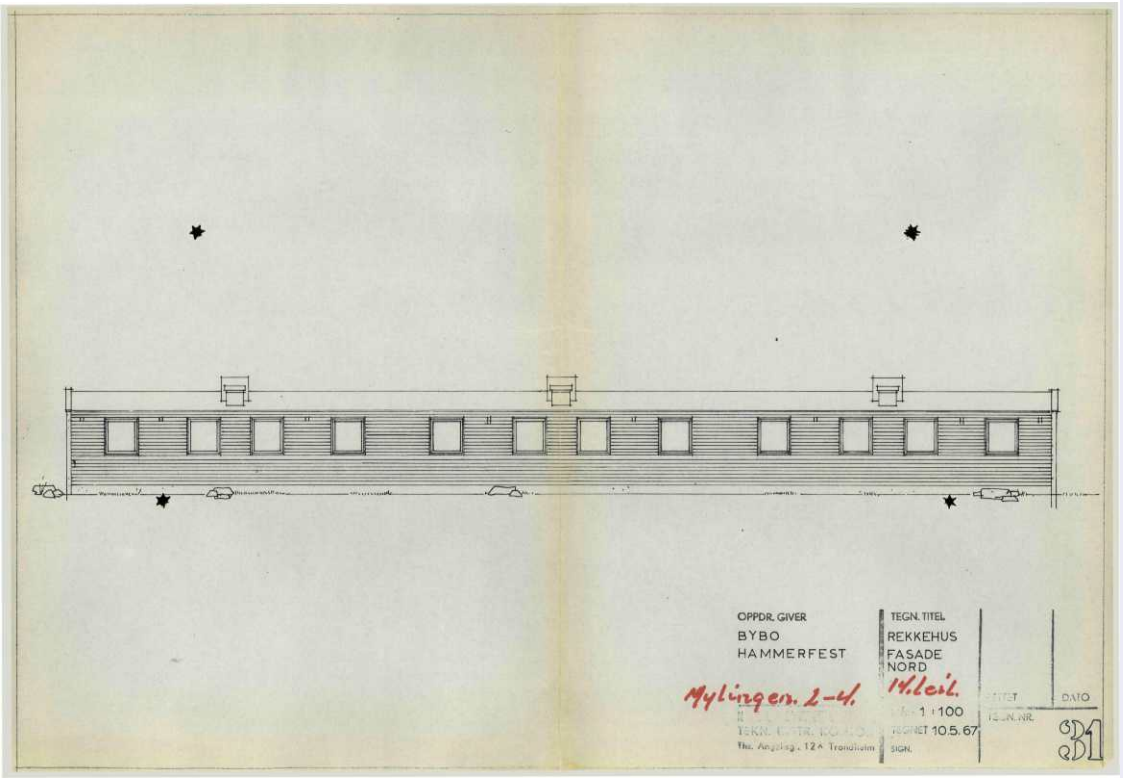
Vedtak:
Beplantning/trær i egen hage må ikke skjerme for sol/utsikt eller være til skade eller særlig ulempe for naboer.
Ved tvist om dette kan styret avgjøre om det trengs beskæring eller må fjernes. Eventuelle utgifter til dette dekkes av aktuell andelseier.

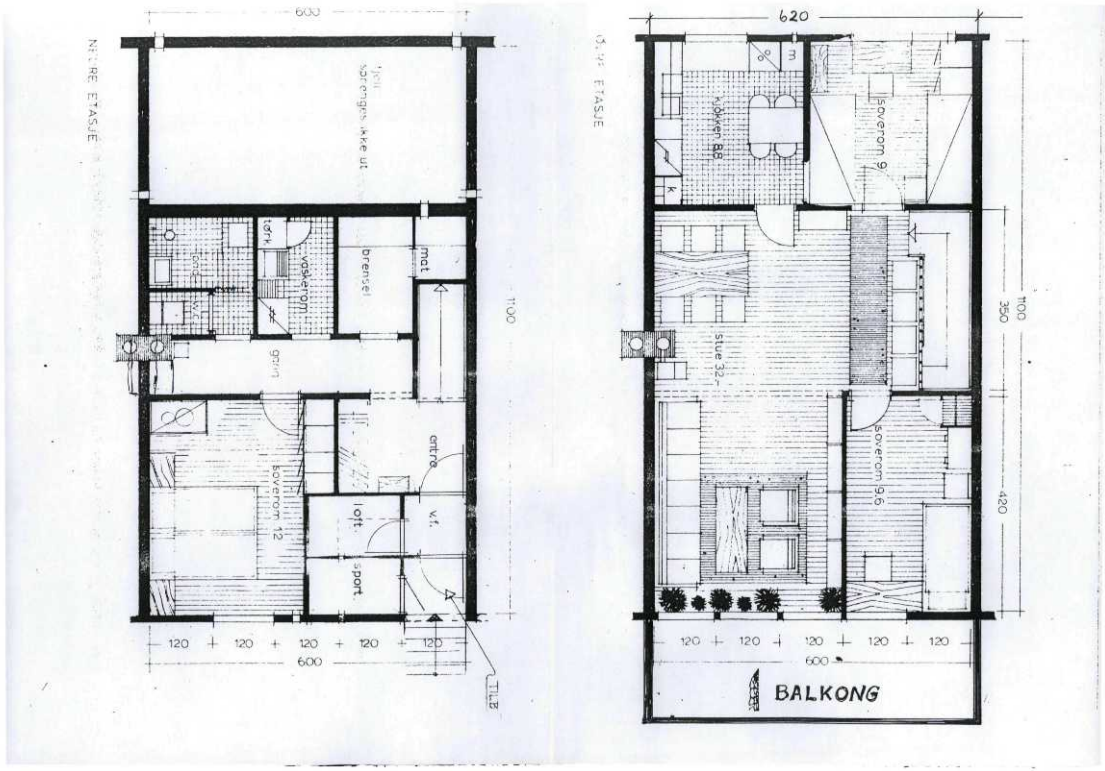
Forslaget ikke vedtatt:

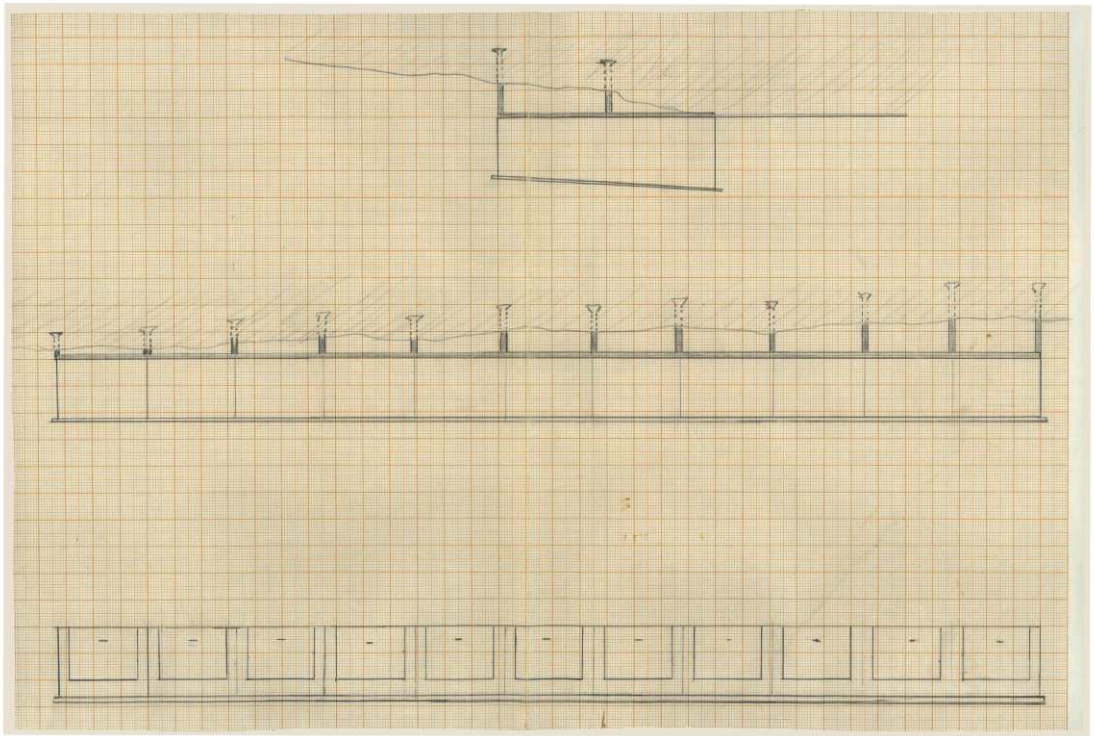
Dette dekkes av naboloven. Vedtektene blir stående sånn de er.


DEN NORSKE STATS HUSBANK
Godkjent
Hammerfest
sign.
OPPDR. GIVER
BYBO
HAMMERFEST
TEGN. TITEL
REKKEHUS
FASADE
SYD.
14. Leil,
RETTET
DATO
TEGN. NR.
MÅL 1:100
TEGNET 10.5.67
SIGN.
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellsg. 12A Trondheim


OPPDR. GIVER
BYBO
BOLIGBYGGELAG
HAMMERFEST
TEGN. TITEL
REKKEHUS
FUGLENES
SKISSE AV
FASADE MOT
SYD
RETTET
DATO
MÅL 1:100
TEGNET 29.1.63
SIGN.
TEGN. NR.
62.03.
32
TEKN. DISTR. KONTOR
Ths. Angellsg. 12A Trondheim


OPPDR. GIVER
BYBO
HAMMERFEST
TEGN. TITEL
REKKEHUS
FASADE
NORD
Mylingen. 2-4.
14. leil.
1 : 100
TEGNET 10.5.67
SIGN.
DATO


600
NIDRE ETASJE
hall
soverom ikke ut
tørk
vaskerom
brensel
mat
gang
soverom 12
entre
loft
v.f.
sport
120 + 120 + 120 + 120 + 120
600
620
m
kjøkken BB
soverom 9
stue 32
soverom 9b
1100
350
420
120 + 120 + 120 + 120 + 120
600
BALKONG



Fr-H/EOS/ps
J.nr. 295/69
Ark. 5030

9. juni 1969

A/L BY-BO
Strandgata 27

h e r.

Innflyttingstillatelse - Mylingen 4.

Med hjemmel i bygningsrådets beslutning meddeles innflyttingstillatelse for Mylingen 4.

Innflyttingstillatelsen gis i henhold til bygningslovens § 99 punkt 2 og 3, på betingelse av at brannstyrets og helserådets fåes.

Betingelser for ferdigattest:
1. Alle vinduer etc. males ferdig utvendig,
2. Gavlvegger og sokkelen pusses ferdig utvendig, ventilhetter monteres, og underterreng smøres.
3. Drensledning legges bak huset, og tilfylling foretas rundt huset.
4. Inngangsadskillere av Leca, pusses ferdig.
5. Manglende nedløp monteres ferdig.
6. Der bør sørges for friskluft-tilførsel til bad, WC og vaskerom, f.eks. med en spalte i underkant av begge dører.

Frannes-Hansen
byingeniør

E.O. Sætereng
bygn.kontr.

Gjenpart:
Husbankens avd.kontor, her
Bloch go Moholdt
Brannmesteren
Helserådet

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/510/83
Attesteringstidspunkt 2025-11-28 12:43

Avskrift av dagbok nr. 570 1968
Vedlegg til
Hammerfest sorenskriverembete

Festekontrakt

HAMMERFEST KOMMUNE og Mylingen Borettslag, Hammerfest,

er blitt enige om følgende festekontrakt:

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

Mylingen 2 og 4 av lengde ..... meter langs

..... gaten og dybde ..... meter, areal ca. 3.700 m²

Betingelsene er:

1. Grunnavgiften er kr. 370.- pr. år og må erlegges ukrevet til kemneren med en halvdel innen hvert års 1ste mai og 1ste oktober, — første gang den 1ste mai 1968
2. For grunnavgiften har kommunen 1ste prioritets panterett i festeretten og i de huse som er eller måtte bli oppført på tomten. Kommunens panterett står dog tilbake for lån av statslåneinnretning.
3. Festeren betaler skatter og andre utgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, dog skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
4. Hvis ikke hovedbygningen er påbegynt innen 1 — ett år fra dato er kommunen berettiget til å betrakte festet som forbrutt.
5. Den opprinnelige festers hustru og arveberettigede slektninger er uten videre berettiget til å fortsette festet.
   Festeren er berettiget til frivillig å pantsette festeretten sammen med sitt hus (huse) på tomten, og panthaveren er således berettiget til ved tvangssalg av huset (husene) også å selge festeretten. Hvis panthaveren ved tvangssalget selv kjøper huset (husene) og festeretten, er han berettiget til å avhende dem videre.
6. Eiendommens benyttelse til annet enn bolig er avhengig av samtykke fra grunneieren, som herfor kan fastsette andre vilkår enn i nærværende kontrakt anført.
7. Hvis festeavgiften ikke er betalt innen 3 — tre måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, og uten søksmål og dom etter forutgående innkallelse til forlikskommisjonen, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet. Festet er forbrutt, når festeren ved tvangsauksjon er frasolgt de på tomten oppførte huser.
8. Sålenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kreditforeningslån eller lån i offentlige eller halvoffentlige fonds påhviler husene skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
   b. grunnavgiften ikke forhøyes uten ovennevnte långegivers samtykke.
   c. panthavere eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget om fornødiges til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.
9. Omkostninger ved tomtens utmåling samt ved nærværende kontrakts stempling og tinglesning, bæres av festeren.
10. Grunnavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen. ~~etter skjønnskommisjonens prisfastsettelse.~~

Som bortfester: Som fester:

Hammerfest kommune, den 24 febr. 1968 Hammerfest, den 24 febr 1968

HAMMERFEST KOMMUNE ORDFØREREN

ordfører

Arne A Mundsen
Sigrun Jensen
Sig. Jensen

G. Hagen, Hammerfest. 5-61-2000.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Kommunens navn (ev. stempel)

Hammerfest

MÅLEBREV

J nr

Målebrev nr 13/213

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
1	296	Matr. 2111

Bruksnavn eller adresse: Mylingen 2, 4

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 28. august 1985 holdt—

kartforretning over festetomt

Forretningen ble rekvirert av—

Hammerfest Kommune

Bestyrer ved forretningen var—

John Arne Wikstøl

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Hammerfest, den 30. mars 1987

Jo-Ivar Eriksen
oppmålingssjef

Sigurd Dahl

Dagbokstempel ved tinglysing

Hammerfest sorenskriverembete
som nr 2271 den 7.5 19 87
TINGLYST
Gebyr be alt med kr. 310.—
okumentavgift betalt med kr.
jf. lov av 1. juli 1927 nr. 2 § 11.

Tinglysingsstempel

Gnr 1 bnr 296 i Hammerfest kommune

HAMMERFEST SORENSKRIVEREMBETE

Påtegninger (Rettelser o.l.)

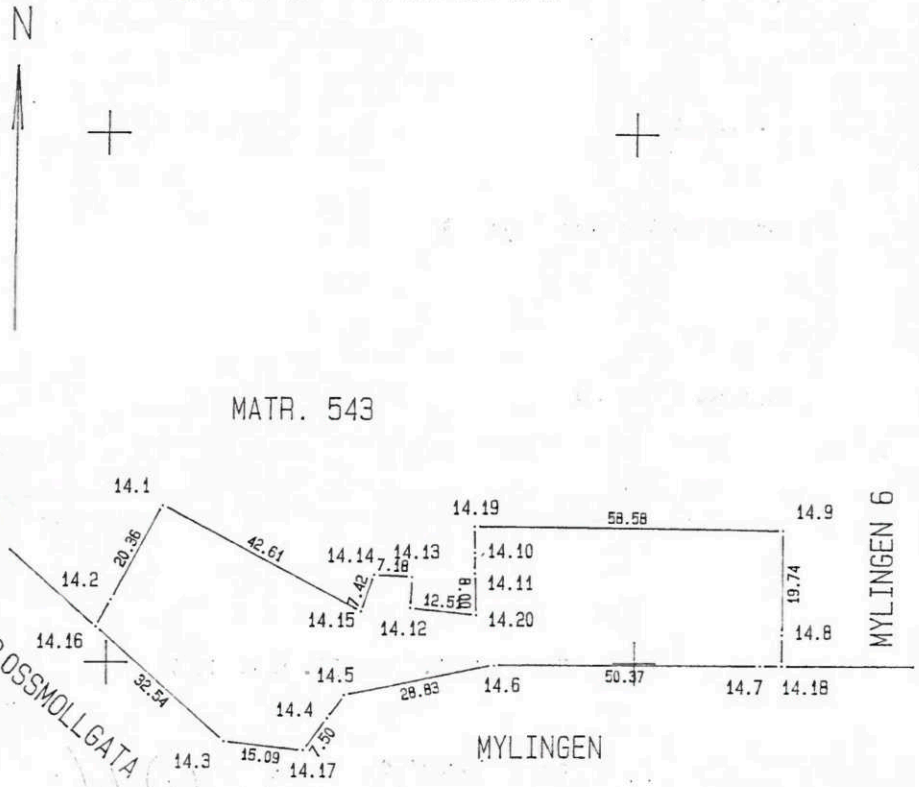
K-58/5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-82
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

MÅLEBREVSKART Gnr 2111 Bnr Fnr

Rep.pkt. X 1413206 Y -45337 Z Jnr

Ko.sys NGO-akse VII M 1/1000 Mbv.nr

K.blad GF 295 5-4 1-40 Areal 3257.0 m2



	PUNKT	PUNKTMERKE	X	Y	SIDE	RADIUS
677	14.16	TEORET. PKT.	1413206.73	-45401.92	5.90	
678	14.2	GKJ. B. JORD	1413211.90	-45399.08	20.36	
679	14.1	GKJ. B. FJELL	1413229.74	-45389.27	42.61	
666	14.15	GKJ. B. JORD	1413209.70	-45351.67	7.42	
661	14.14	GKJ. B. FJELL	1413216.71	-45349.24	7.18	
662	14.13	GKJ. B. FJELL	1413216.23	-45342.07	5.89	
663	14.12	GKJ. B. JORD	1413210.35	-45342.45	12.51	
664	14.20	TEORET. PKT.	1413208.97	-45330.02	8.00	
665	14.11	GKJ. B. FJELL	1413216.97	-45330.21	3.90	
666	14.10	GKJ. B. FJELL	1413220.87	-45330.30	5.00	
667	14.19	TEORET. PKT.	1413225.87	-45330.41	58.58	
668	14.9	GKJ. B. JORD	1413225.28	-45271.84	19.74	
669	14.8	GKJ. B. JORD	1413205.54	-45272.03	5.96	
670	14.18	TEORET. PKT.	1413199.58	-45272.09	4.12	
671	14.7	GKJ. B. JORD	1413199.59	-45276.21	50.37	
672	14.6	GKJ. B. JORD	1413199.65	-45326.58	28.83	
673	14.5	GKJ. B. JORD	1413193.93	-45354.84	5.48	
674	14.4	GKJ. B. JORD	1413189.51	-45358.08	7.50	
675	14.17	TEORET. PKT.	1413183.46	-45362.52	15.09	
676	14.3	TEORET. PKT.	1413185.22	-45377.51	32.54	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 14 i MYLINGEN BORETTSLAG (952829149), Hammerfest kommune

Norkart
Utskriftsdato: 28.11.2025 11:58

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Mylingen 4H	H0101	21/296	109,8	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			Bosatt

Vegadresse: Mylingen 4 H

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9601 HAMMERFEST	Kirkesogn	11060101 Hammerfest
Grunnkrets	306 Rossmolla	Tettsted	8501 Hammerfest
Valgkrets	1 Hammerfest		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
14	192438071		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

14: Bygning 192438071: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	109,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	109,8
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	116,9
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	116,9
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	117
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		12.12.2000

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65,5	0	65,5	69,4	0	69,4
H01	1	44,3	0	44,3	47,5	0	47,5

Borettslag

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 14 i MYLINGEN BORETTSLAG (952829149), Hammerfest kommune

Norkart
Utskriftsdato: 28.11.2025 11:58

Navn	MYLINGEN BORETTSLAG	Org.nr	952829149
Adresse	Sjøgata 9, 9600 HAMMERFEST	Ant. andeler	14

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	21/296	3255.9	
Grunneiendom	21/804	637.8	

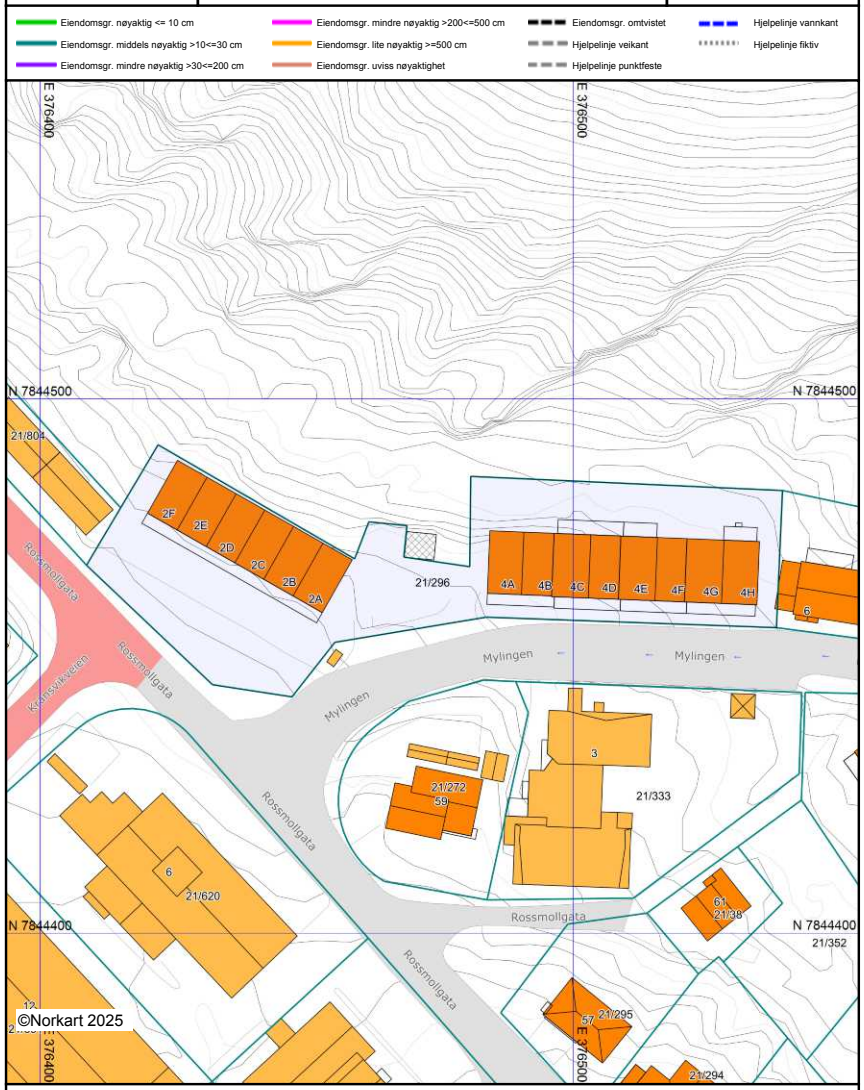
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 21/296
Adresse: Mylingen 4H
Dato: 28.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Utskriftsdato: 28.11.2025

Oversiktskart for eiendom 5603 - 21/296//



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.

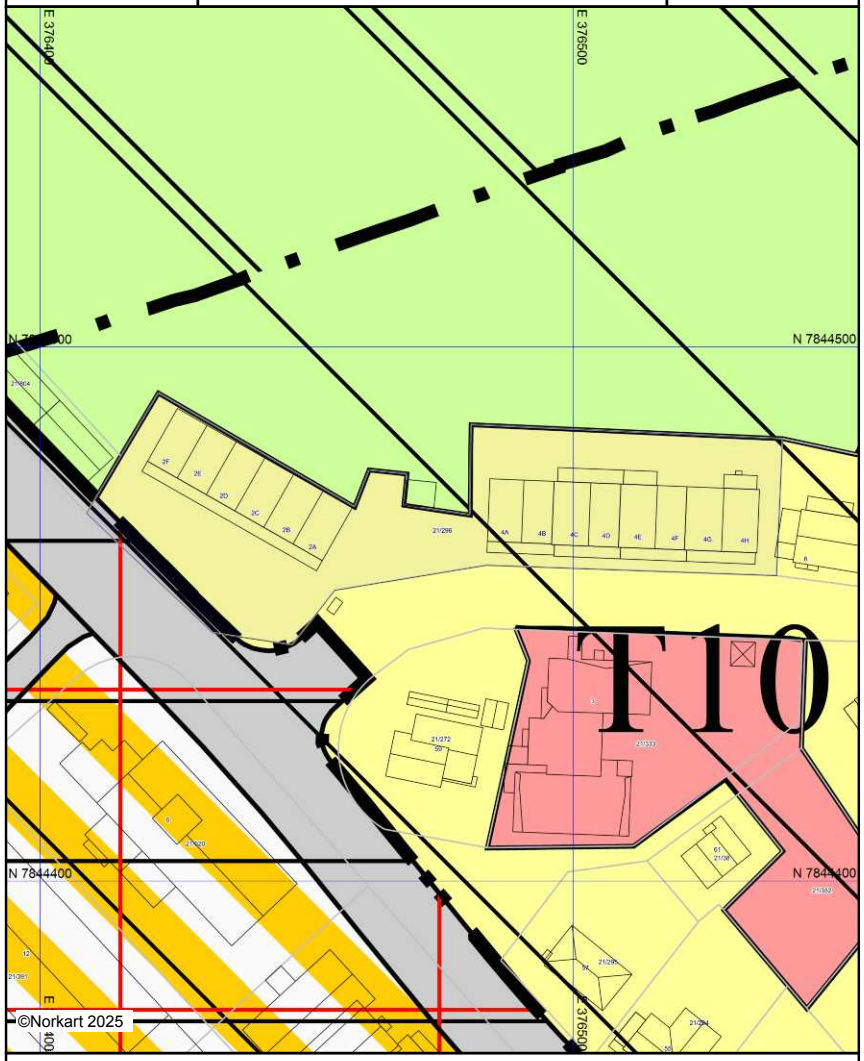
Kommuneplankart

Hammerfest kommune

Eiendom: 21/296
Adresse: Mylingen 4H
Utskriftsdato: 28.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysone - Ander støysoner
- Båndlegging for regulering etter PBL - fremtic
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Båndlegginggrense
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

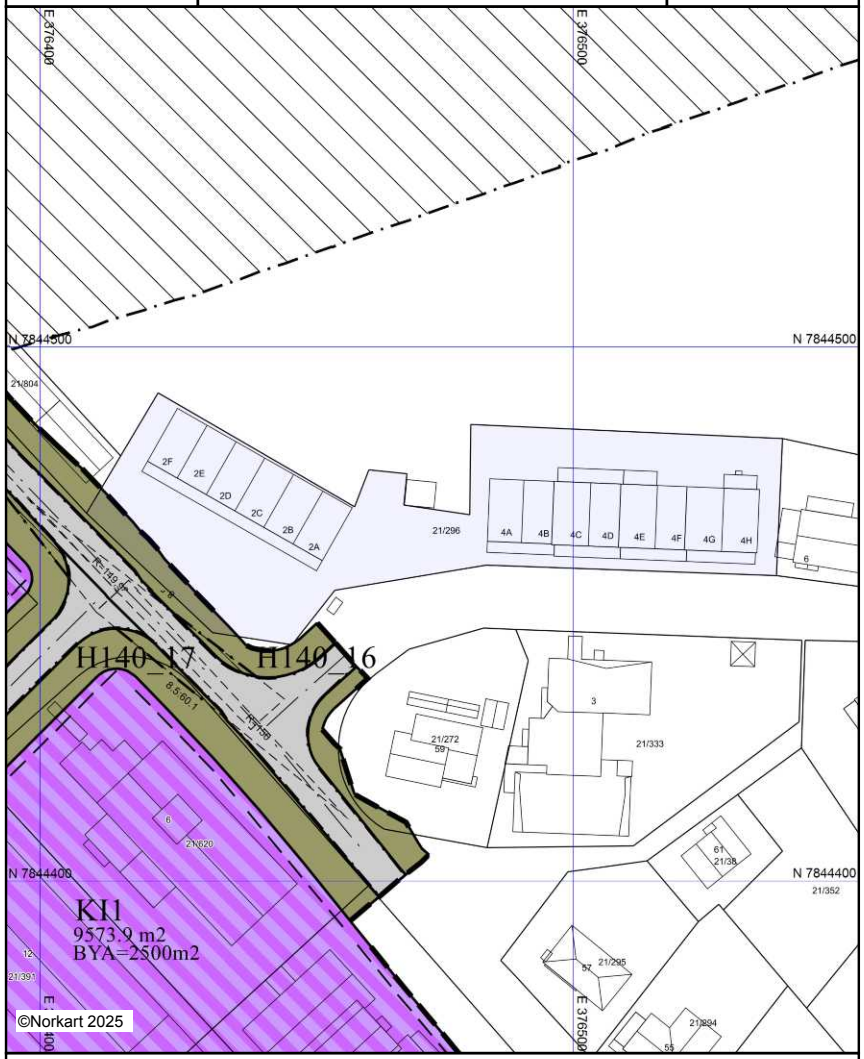
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

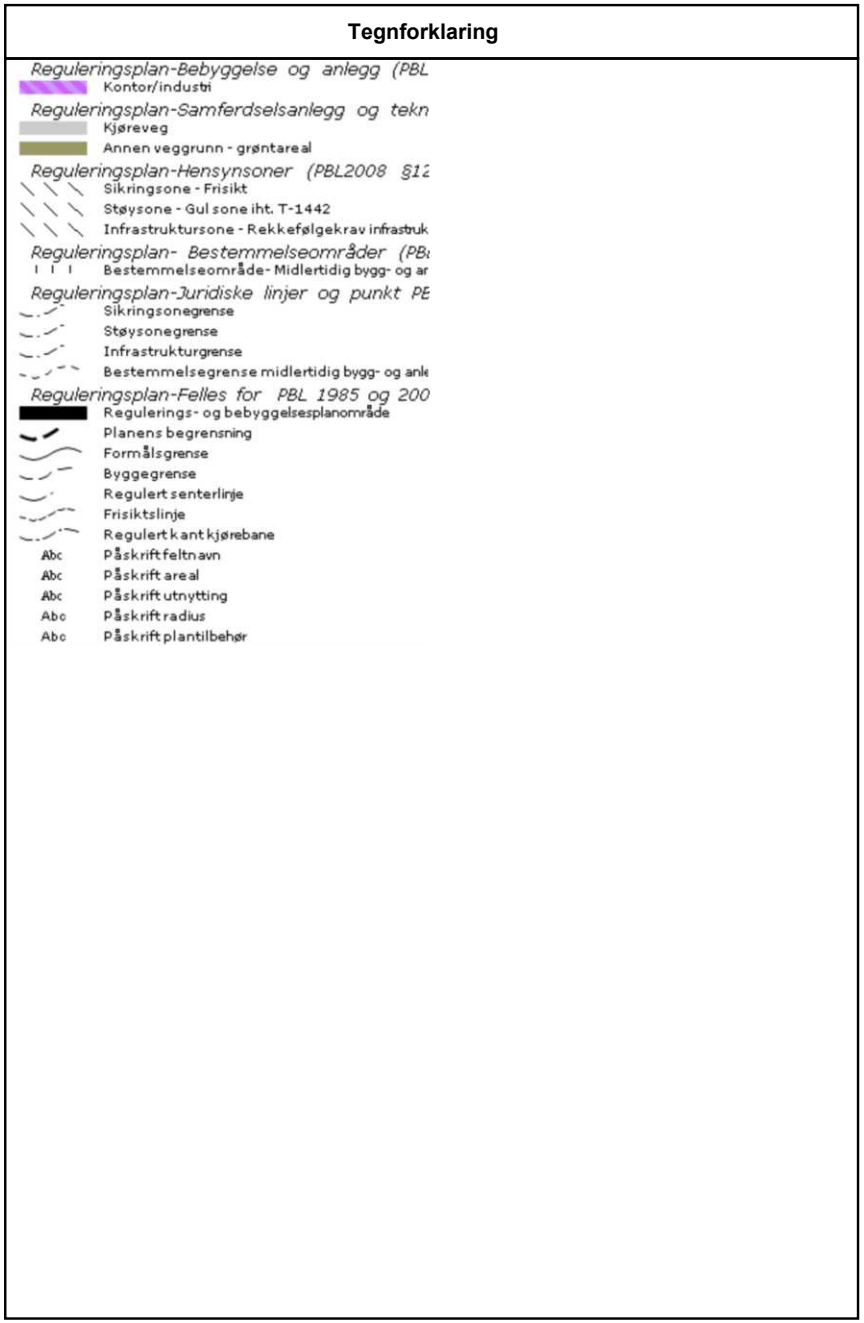
Eiendom: 21/296
Adresse: Mylingen 4H
Utskriftsdato: 28.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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



MYLINGEN 4H

Nabolaget Fuglenes/Rossmolbukta - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Studenter
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Mylingen	**1 min**
Linje 30, 32, 258	0.1 km
Hammerfest lufthavn	**14 min**
Alta lufthavn	**1 t 55 min**

SKOLER

Fuglenes skole (1-7 kl.)	**6 min**
146 elever, 11 klasser	0.5 km
Breilia skole (8-10 kl.)	**3 min**
298 elever, 24 klasser	2.2 km
Hammerfest videregående skole	**11 min**
500 elever, 30 klasser	1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ChargeUp - Rossmolla Parkeringshu...	**3 min**
Hammerfest lufthavn	**14 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

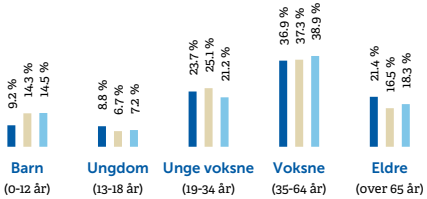
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fuglenes/Rossmolbukta	971	1 044
Hammerfest	7 938	4 779
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mylingen barnehage (1-5 år)	**1 min**
36 barn	0 km
Radioen barnehage (0-5 år)	**13 min**
32 barn	1.1 km
Håja barnehage (1-5 år)	**15 min**
62 barn	1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Fuglenes	**6 min**
PostNord	0.5 km
Kiwi Hammerfest	**9 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Samkjøring

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

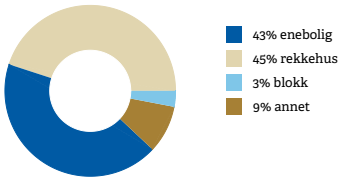
GATEPARKERING

Lett 82/100

SPORT

Fuglenes skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Hammerfest Turnhall Turnhall	12 min 1.1 km
Feel24 Hammerfest	26 min
Gym1 Hammerfest	5 min

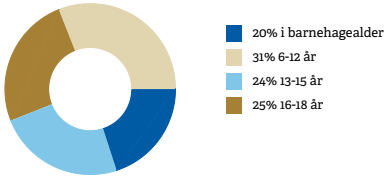
BOLIGMASSE



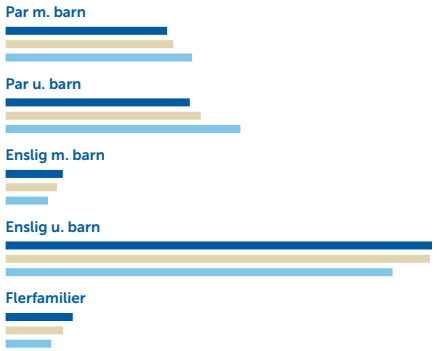
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	5 min
Apotek 1 Hammerfest	4 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

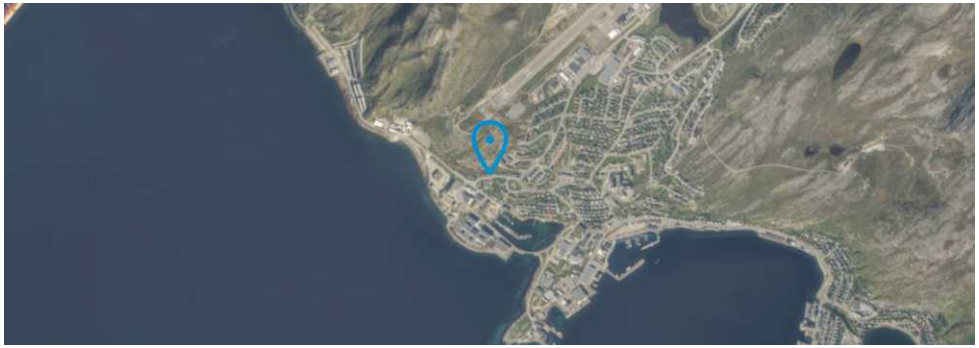


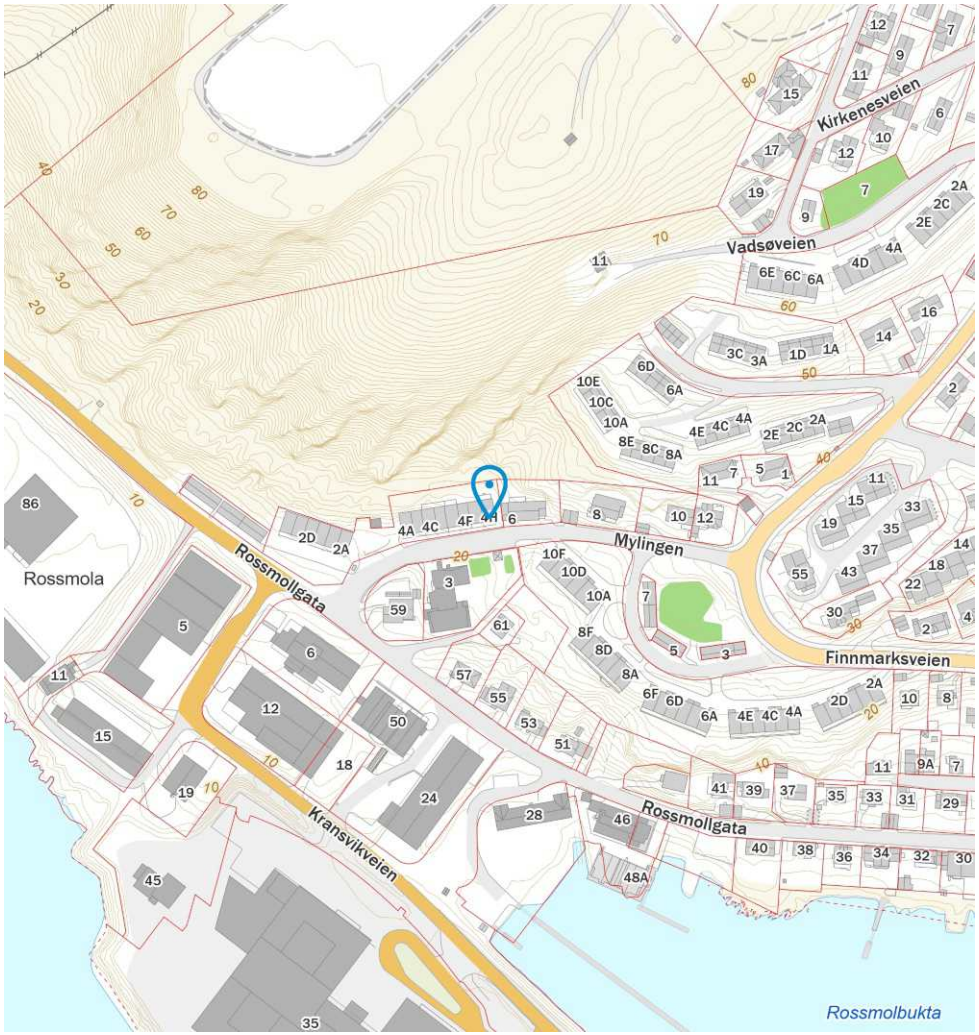
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 2025

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 2025

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

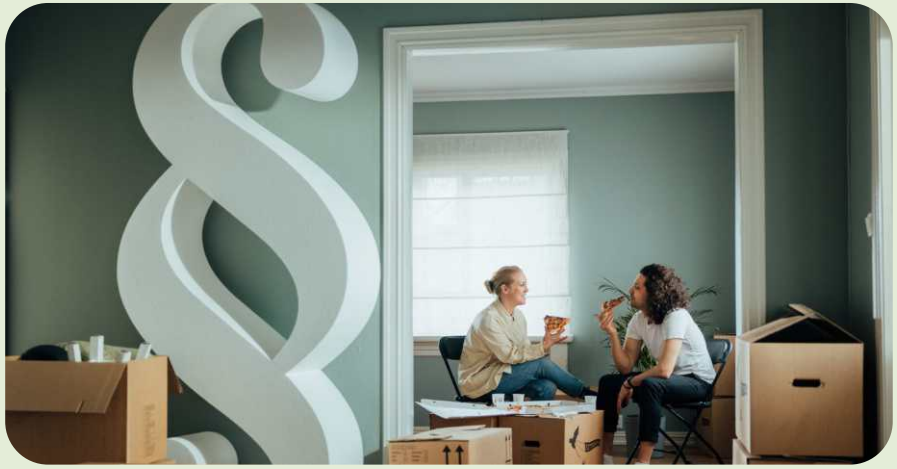
Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- 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

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- 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

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen 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 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

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

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4250198 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Mylingen 4H, 9601 Hammerfest.
Andelsnr. 14 i MYLINGEN BORETTSLAG, org.nr. 952829149, Hammerfest kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 4250198
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.01.2026

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no