

Velkommen til

Høyden 7 B, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Høyden 7 B
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 775 000,-	**BRA/BRA-i**	51 / 51 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	1 776 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	191 407,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 967 497,-	**Byggeår**	1974
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 713,-	**Etasje**	2

Energimerke F

Dette er en praktisk og moderne borettslagsleilighet beliggende rolig til på Høyden. Leiligheten bærer preg av jevnlig vedlikehold og oppgradering. Den er utformet med tidsriktige fargevalg.

Leiligheten inneholder i dag et godt soverom med skyvedørsgraderobe, en stue med store vindusflater, praktisk kjøkken med innredning på to vegger, bad med dusjkabinett og en bod som i dag benyttes som ekstra soverom (ekstra soverommet er ikke omsøkt/byggemeldt).

Leiligheten ligger i bydelen Baksalen som blant annet kan by på nærhet til matvarebutikk og nye Baksalen skole. Ved å flytte til denne bydelen har man både nærhet til sentrum og til naturen. 3 minutter fra ytterdøren finner man turløyper i fjellet, mens å gå til sentrum tar ca. 15 minutter.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Høyden 7 B, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Andelsnr. 14 i BAKSALEN BORETTSLAG, org.nr. 952820648, Hammerfest kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 966 407,-
Prisantydning	kr	1 775 000,-
Andel fellesgjeld	kr	191 407,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 967 497,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 975 397,-

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
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, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 4 713,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Renter på lån kr 838
Grunnleie kr 3 250
Avdrag på lån kr 525
Dugnad kr 100

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 20 704 291,- pr 09-01-2026

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

Lånenummer: 12127780615, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 09.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 37
Saldo per 09.01.2026: 20 704 292
Andel av saldo: 191 408
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 30.06.2044)
Flytende rente

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. 145 408.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et overskudd på kr. 847 280.

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

Sikringsordning
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Boligselskapet har avtale om Forskutterte Felleskostnader. Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS. For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

Areal
BRA - i: 51 m²
BRA totalt: 51 m²
TBA: 10 m²

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

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

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

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

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

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2

Parkering
Det medfølger ikke fast parkering. Parkering gjøres på borettslagets fellesarealer iht. gjeldende bestemmelser.

Borettslagets eiendom
Gnr. 24, Bnr. 512, Hammerfest kommune.
Tomtestørrelse 6 382 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Felles uteområder eid av borettslaget består av naturlig terreng mellom rekkehusene.

Bortfester: Hammerfest kommune
Kontraktsdato: 13.06.1973 - 13.06.2072
Festeavgift: 5 811,- pr. år (faktureres borettslaget)

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

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

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

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

Byggeår
1974 ifølge kommunen.

Innhold
2. etasje
BRA-i 51 m²: Entre, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod, vindfang, 2 soverom.

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. Dette gjelder etablering av et soverom i bod.
Endring av tilleggsdel til hoveddel er et søknadspliktig tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Dette er en arealeffektiv og praktisk leilighet med en gjennomtenkt planløsning over ett plan. Boligen har en åpen og sosial sone for stue og kjøkken, med utgang til en takoverbygd veranda. Store deler av leiligheten er oppgradert i nyere tid, med blant annet nye gulv i stue og kjøkken i 2020, maling av de fleste overflater samme år, og en oppgradering av det elektriske anlegget i 2025.

Entré:
Fra en felles utvendig trapp kommer du inn i en romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Fra entréen er det direkte tilgang til badet, ett soverom og stuen.

Stue og kjøkken:
Stuen og kjøkkenet er i en åpen løsning, noe som skaper en lys og sosial sone. Stuen har plass til en sofagruppe og en naturlig sone for spisebord. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminatbenkeplate og frittstående hvitevarer. Det er ventilator med kullfilter over kokesonen. Gulvet i stue- og kjøkkenområdet ble fornyet i 2020, og de fleste overflatene ble malt samme år. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2025 med nye lyspunkt, LED-striper og dimmere. Fra stuen er det utgang til verandaen.

Veranda:
Fra stuen er det utgang til en takoverbygd veranda på 10 m². Her er det god plass til utemøbler, og man kan nyte utsikten over nærområdet.

Soverom:
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Vindu på hovedsoverom ble byttet i 2020. Det andre rommet er en tidligere bod som i dag benyttes som soverom. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for denne bruksendringen. Gulvet i minst ett av soverommene ble fornyet i 2020.

Bad/vaskerom:
Badet har belegg på gulvet, malte vegger og fliser i dusjsonen. Rommet er utstyrt med servant med underskap, toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin. Overflatene er av eldre dato.

Bod:
Leiligheten har en innvendig bod på 2 m² for ekstra lagringsplass.

Overflater:
Gulvoverflater: Laminat.

Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 2 Etasje Bad/vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Feil på toalett, sisterne. Eldre overflater som ikke tåler fukt. Gulv med belegg og manglende fall. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

- Utvendig - Nedløp og beslag | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå unødig belastning på drenssystemet og redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen. Manglende utkast fra boligen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon | Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Musesperre må etableres. Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trepanel for å forhindre ytterligere forringelse og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å montere musebånd eller museklosser i nedre kant av kledningen for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklima. Manglende musesperre. Mindre parti av vegg krever overflatebehandling.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Værslitte utvendige kasser og eldre fuktmerker registreres i undertaket. Utvendig vedlikehold bør utføres for å utbedre værslitte kasser, og kaldloftet bør holdes under observasjon for å avdekke eventuelle skader eller utvikling av fuktproblemer. Konsekvensen av manglende tiltak kan være forverring av skader, økt risiko for råte og redusert levetid på takkonstruksjonen. Værslitte kasser. Tegn etter tidligere fuktavrenning (kondens).

- Utvendig - Vinduer | Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen. Det er enkelte tegn til kondensskader i vinduskarmene innvendig. Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket. Det bør utføres utbedring av omramming og utskifting eller reparasjon av slitte vinduskarmene for å hindre fuktopptrekk i kledningen og redusere risikoen for ytterligere kondens- og fuktskader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for råte, redusert levetid på vinduer og omkringliggende konstruksjon, samt forringet inneklima. Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres. Værslitte karmer.

- Utvendig - Dører | Fuktskader på verandadøren. Generell bruksslitasje på håndtak og hengsler er observert. Fuktskader på verandadøren bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på døren. Generell bruksslitasje på håndtak og hengsler bør vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og unngå driftsproblemer. Fuktskader på verandadør. Vanlig slitasje på håndtak og hengsler.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord. Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte terrassebord for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller redusert bæreevne.

- Utvendig - Utvendige trapper | Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord. Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av slitte bord for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader eller ulykker som følge av svekket trapp.

- Innvendig - Overflater | Stedvis skader, merker på gulv. Stedvis merker og ujevnheter i overflater. Spotter defekt ved garderobe. Overflate avflassing på kjøkken. Det bør utføres utbedring av skadede og ujevne overflater, samt utskifting eller reparasjon av defekte spotter ved garderobe. Overflateavflassing på kjøkken bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende brukskvalitet. Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert estetisk standard, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt. Overflate avflassing.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik i stuegulvet er målt til mellom 15 og 17 mm. Avvik i entrégulvet er målt til det samme. Det er stedvis knirk i gulvet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Knirk i gulvet kan i noen tilfeller reduseres ved å helskru spongulv til bjelkelaget. Konsekvensen av avvikene kan være sprekker i gulvbelegg og vedvarende knirk, noe som kan påvirke bokomforten.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Skader på enkelt ventiler. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje. Nye ventiler eller ventilnettinger bør monteres for å hindre inntrenging av insekter, dyr og fukt, samt for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Skader på ventiler kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør innhentes dokumentasjon på eksisterende drenering, og tilstanden bør vurderes nærmere. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre drenssystem er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til råteskader og dårlig inneklima. Glippe mellom mur og grunnmurspapp.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser. Lokal utbedring må utføres. Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på bygningen. Sprekk i mur.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- 2 Etasje Stue/kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator. Det bør vurderes å etablere ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre effektiv fjerning av matos og fuktighet. Dersom dette ikke er mulig, må kullfilteret vedlikeholdes og byttes jevnlig for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og opphopning av fett i kjøkkenet.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Tomteforhold - Terrengforhold | Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Utdrag selgers egenerklæring
Pkt. 1: Eldre defekt dusjkabinett.

Pkt. 2: Malt vegger på bad i 2020, utført av ufaglært.

Pkt. 5: Vinduet på hovedsoverommet ble byttet i 2020. Borettslaget leide inn folk til dette.

Pkt. 17: Byttet kurser i sikringsskap. Overspenningsvern og hovedsikring. Utført av faglært i 2025.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 27.01.2026.

Bygning:
Rekkehus oppført i 1974. Bygningen er et trebygg, oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og fasaden har stående bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med såleblokk under. Boligens drenssystem er fra oppføringsåret, og det er registrert grunnmurspapp ved sørøstlig hjørne, men ingen opplysninger om drenering er gitt. Byggegrunnen er ukjent.

Tak:
Taktekkingen er av papp og er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kaldt loft og saltaksform. Takavrenning skjer mot utvendig taknedløp, med renner og nedløp av stål. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu på hovedsoverom ble byttet i 2020.

Dører:
Bygningen har malt formpresset hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Borettslaget byttet hovedytterdør i 2020. Innvendige dører er formpressede med fabrikkmalte karmer og dørblad.

Trapper/adkomst:
Mindre tretrapp ved inngangsparti.

Balkong/terrasse:
Takoverbygd veranda på 10 m², søyleunderstøttet og oppført i impregnert materiale, med rekkverk i malt utførelse. Verandarekkverket ble malt i 2020.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør er av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med elektrisitet, bestående av elektriske ovner og/eller varmekabler.

Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet.

Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte.

Beliggenhet
Med en attraktiv beliggenhet i Baksalen, byr denne boligen på en perfekt balanse mellom nærhet til sentrum og umiddelbar tilgang til naturen. Området er stille og rolig, og fra balkongen kan du nyte en flott utsikt over nærområdet. Her bor du i et trygt og etablert nabolag, ideelt for både familier og de som verdsetter en aktiv livsstil.

Hverdagslogistikken er enkel og effektiv. For barnefamilier er det spesielt praktisk med kun fire minutters gange til nye Baksalen skole. I nærheten finner du også Tyven barnehage, som ligger en kort spasertur unna. De daglige innkjøpene gjøres enkelt på Spar Hammerfest, kun syv minutter fra døren. For et bredere utvalg av butikker og tjenester, som Apotek 1 og Nissen Hammerfest Senter, tar det omtrent 15-20 minutter å gå til sentrumskjernen.

For den aktive er mulighetene mange. Rett utenfor døren starter turløypene, som gir direkte adgang til fjellet for turer, løping eller skiturer i vinterhalvåret. Baksalen skole har også en aktivitetshall for ballspill, og treningssentre som Feel24 er kun en kort kjøretur unna. Området har gode bussforbindelser, og for de som reiser, er Hammerfest lufthavn bare ni minutter unna med bil.

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 er utstedt Innflyttingstillatelse for Baksalen 7 - Baksalen Borettslag, datert 26.09.1974. Det foreligger ikke ferdigattest.
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. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Disse setter bl.a. krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei og brannsikring. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming som primær oppvarmingskilde. Varmesystemet består av elektriske ovner og varmekabler. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje

for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

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

Regulering
Eiendommen er uregulert, men omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), vedtatt 19.06.2014. I planen er hele eiendommen på 6 383 m² avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, innenfor område B.

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

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 373 203,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 492 810,-.

Andel felles formue
kr 27 536,- 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. Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier jf. §4-15 i borettslagsloven, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Dersom boligen tas på forkjøpsrett løses kjøper fra avtalen.

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

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

Eier
Terese Eriksen

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

Andre relevante opplysninger
Baksalen borettslag:
Baksalen Borettslag består av 88 boliger og styreleder er Eva Karlsen, e-post: baksalen@mittbonord.no.

Dyrehold er tillatt på nærmere vilkår, jfr. husordensregler. Kontrakt/erklæring ang. dyrehold må forefinnes.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 55 000 (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (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 Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS den 27-01-2026.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 27.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 14.01.2026
Energiattest, datert 09.09.2019
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Bygningstegninger, datert 21.06.1973

Innflytningstillatelse, datert 26.09.1974
Matrikkelrapport, datert 09.01.2026
Grunnkart, datert 09.01.2026
Kommuneplan, datert 09.01.2026
Festekontrakt, datert 13.06.1973
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
Fred Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 982 39 630
E-post: fred.johansen@em1nn.no

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

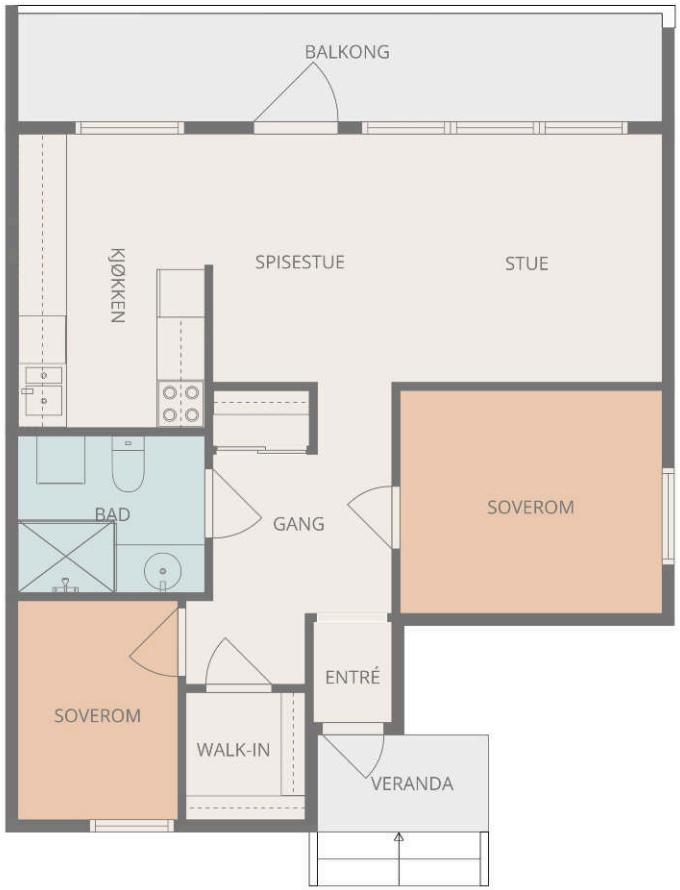








Plantegning



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
Høyden 7 B , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 24, bnr. 512
Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 22.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1389 **Referansenummer:** JR1501

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

Byggtakst AS

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.

Byggtakst as.

Vi er en sertifisert takst bedrift for boligsalgsrapport, tilstandsvurdering og verdivurdering av boliger.

Våre takstmenn er sertifisert for oppdrag innen en rekke ulike fagområder.
Med lang erfaring innen bransjen går vi for å være best innenfor vårt felt, og med kunden i fokus garanterer vi gode resultater.
Vi kan tilby en gjennomgang av deres bolig for å finne tilstanden til boligen, om det er ved salg, eller behov for vedlikehold.



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no
476 68 965

NITO

Byggtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Høyden 7 B , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 512
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Rekkehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av papp. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kald loft
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt formpresset hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Takoverbygd veranda, søyleunderstøttet og oppført i impregnert materiale, med rekkverk i malt utførelse.
Mindre tretrapp ved inngangspart

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Dørene er formpresset og fabrikkmalte karmer og dørblad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Eldre overflater.
Belegg på gulv med malte vegger, samt fliser i et begrenset område bak dusj.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra
oppføringsåret til boligen. Det registreres grunnmurspapp ved sørøstlig hjørne
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Skrående naturlig terreng
Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

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

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

Helse-, miljø- og sikkerhetsforhold som kan forårsake skader på liv og helse.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

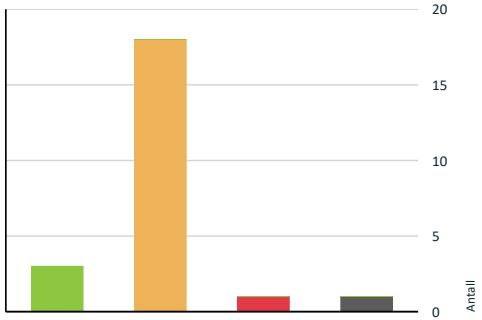
Bod er tatt i bruk som soverom. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Høyden 7 B , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 512
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. 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

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Feil på toalett, sisterne.

Eldre overflater som ikke tåler fukt

Gulv med belegg og manglende fall

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er avvik:

Værslitte utvendige kasser og eldre fuktmerker registreres i undertaket.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.
Det er enkelte tegn til kondensskader i vinduskarmene innvendig.

Utvendig > Dører Gå til side
Det er avvik:

Fuktskader på verandadøren.
Generell bruksslitasje på håndtak og hengsler er observert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er avvik:

Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Det er avvik:

Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord.

Innvendig > Overflater Gå til side
Det er avvik:

Stedvis skader, merker på gulv.
Stedvis merker og ujevnheter i overflater
Spotter defekt ved garderobe
Overflate avflassing på kjøkken

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i stuegulvet er målt til mellom 15 og 17 mm.
Avvik i entrégulvet er målt til det samme.
Det er stedvis knirk i gulvet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er avvik:

Skader på enkelt ventiler. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Høyden 7 B , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 512
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

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

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Byttet vindu på hovedsoverom
2025	Modernisering	Byttet kurser i sikringsskap. Overspenningsvern og hovedsikring. Enkelte nye lyspunkt, ledstripper, dimmer. V2 elektro
2020	Modernisering	Nytt gulv i stue og soverom
2020	Modernisering	De fleste overflater malt innvendig samt veranda rekkverk.
2020	Modernisering	Borettslaget byttet hovedytterdør.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Høyden 7 B , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 512
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

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

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

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, for å unngå unødig belastning på drenssystemet og redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Manglende utkast fra boligen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trepanel for å forhindre ytterligere forringelse og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales å montere musebånd eller museklosser i nedre kant av kledningen for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert inneklima.



Manglende musesperre.



Mindre parti av vegg krever overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med kald loft

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Værslitte utvendige kasser og eldre fuktmerker registreres i undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utvendig vedlikehold bør utføres for å utbedre værslitte kasser, og kaldloftet bør holdes under observasjon for å avdekke eventuelle skader eller utvikling av fuktproblemer.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være forverring av skader, økt risiko for råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Værslitte kasser.



Tegn etter tidliger fuktavrenning(kodens)

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.
Det er enkelte tegn til kondensskader i vinduskarmene innvendig.

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

Det bør utføres utbedring av omramming og utskifting eller reparasjon av slitte vinduskarmene for å hindre fuktopptrekk i kledningen og redusere risikoen for ytterligere kondens- og fuktskader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for råte, redusert levetid på vinduer og omkringliggende konstruksjon, samt forringet inneklima.



Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.



Værslitte karmer

TG 2 Dører

Bygningen har malt formpresset hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Høyden 7 B , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 512
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

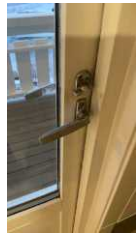
Fuktskader på verandadøren.
Generell bruksslitasje på håndtak og hengsler er observert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fuktskader på verandadøren bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på døren.
Generell bruksslitasje på håndtak og hengsler bør vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og unngå driftsproblemer.



Fuktskader på verandadør.



Vanlig slitasje på håndtak og hengsler

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd veranda, søyleunderstøttet og oppført i impregnert materiale, med rekkverk i malt utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte terrassebord for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader eller redusert bæreevne.

TG 2 Utvendige trapper

Mindre tretrapp ved inngangspart

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av slitte bord for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader eller ulykker som følge av svekket trapp.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis skader, merker på gulv.
Stedvis merker og ujevnheter i overflater
Spotter defekt ved garderobe
Overflate avflassing på kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av skadede og ujevne overflater, samt utskifting eller reparasjon av defekte spotter ved garderobe.
Overflateavflassing på kjøkken bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende brukskvalitet.
Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert estetisk standard, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Overflate avflassing

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Avvik i stuegulvet er målt til mellom 15 og 17 mm.
Avvik i entrégulvet er målt til det samme.
Det er stedvis knirk i gulvet.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes. Knirk i gulvet kan i noen tilfeller reduseres ved å helskru spongulv til bjelkelaget.

Konsekvensen av avvikene kan være sprekker i gulvbelegg og vedvarende knirk, noe som kan påvirke bokomforten.

TG 1 Innvendige dører

Dørene er formpresset og fabrikkmalte karmer og dørblad.

VÅTROM

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Høyden 7 B , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 512
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Eldre overflater.
Belegg på gulv med malte vegger, samt fliser i et begrenset område bak dusj.

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

Feil på toalett, sisterne.

Eldre overflater som ikke tåler fukt

Gulv med belegg og manglende fall

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

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.



Det måles ikke forhøyede fuktverdier mot bad

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

Det bør vurderes å etablere ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre effektiv fjerning av matos og fuktighet. Dersom dette ikke er mulig, må kullfilteret vedlikeholdes og byttes jevnlig for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og opphopning av fett i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skader på enkelt ventiler. Ventiler, nettinger og gjennomføringer er svekket som følge av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nye ventiler eller ventilnettinger bør monteres for å hindre inntrenging av insekter, dyr og fukt, samt for å sikre tilfredsstillende ventilasjon. Skader på ventiler kan føre til redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i boligen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Høyden 7 B , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 512
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1974

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Alle nyere installasjoner er utført av elektriker ifølge nåværende eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligg ikke samsvarerklæring for alt arbeidet i nyere tid

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 Siden det mangler enkelte samsvarserklæringer fra nyere tid og det heller ikke finnes informasjon fra tidligere eiere, bør anlegget sjekkes av en elektriker.

Generell kommentar

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er i fra oppføringsåret til boligen. Det registreres grunnmurspapp ved sørøstlig hjørne

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

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

Det bør innhentes dokumentasjon på eksisterende drenering, og tilstanden bør vurderes nærmere.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre drenssystem er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til råteskader og dårlig inneklima.



Glippe mellom mur og grunnmurspapp

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktinntrenging og skader på bygningen.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Høyden 7 B , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 512
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Sprekk i mur.

TG IU Terrengforhold

Skrående naturlig terreng

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

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

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse-, miljø- og sikkerhetsforhold som kan forårsake skader på liv og helse.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens sikkerhetskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør iverksettes dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helseskader som følge av radoneksponering.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskader.



Utvendig rekkverk for lavt

Høyden 7 B , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 512
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

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

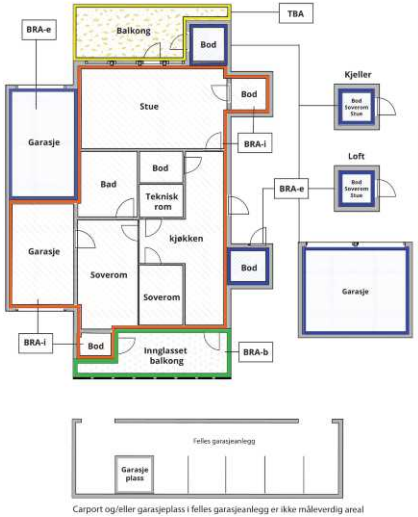
Hva er måleverdig areal?

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)
2 Etasje	51			51	10
SUM	**51**				**10**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, bod, vindfang, soverom, entré		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod er tatt i bruk som soverom. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Nyere håndverkstjenester

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

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	49	2

Kommentar

Rekkehus	Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Terese Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	24	512		0	6382.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høyden 7 B

Hjemmelshaver
Baksalen Borettslag, Hammerfest Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
7B/BAKSALEN BORETTSLAG	952820648	7B	Bo nord	Eriksen Terese

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Kommentar
Fremskaffes av megler. Fremskaffes av megler. Økning av husleie må påregnes da boligen er under renovering.

Årsregnskap

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

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like utenfor bykjernen, i et etablert boligområde på Høyden i Baksalen. Det er ca. 4 km til Hammerfest sentrum. Området er attraktivt med kort vei til skole og barnehager. Det er 30-sone i området, noe som også bidrar til et tryggere miljø. Her bor du med flott utsikt til storslåtte omgivelser, samt herlige tur- og friluftsområder rett utenfor inngangsdøren. Eiendommen har nærhet til gode servicetilbud.

Rundt Storvannet er det naturskjønne omgivelser, og Nissenskogen ligger i kort gangavstand fra boligen. Storvannet camping ligger like bortenfor boligen, og her finnes blant annet tennisbane. I tillegg ligger Hammerfest stadion med både fotball- og friidrettsbane få minutters gange unna. Det er også kort vei til Hammerfest frisbeeklubb der det spilles frisbeegolf.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025. Ikrafttredelse 19.06.2014

Om tomten

Fellestomt / 6383 kvm

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Høyden 7 B , 9603 HAMMERFEST
Gnr 24 - Bnr 512
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

bankID SIGNERT 14.01.2026
Eriksen, Terese

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

Terese Eriksen

Boligen

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

Høyden 7B
9603 HAMMERFEST

5603-24/512/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

Eldre defekt dusjkabinett .

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Malt vegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

Vinduet på Hovedsoverommet ble byttet i 2020.

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Høyden borettslag leide inn folk til dette.
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu på hovedsoverom.

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

Tekniske installasjoner

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

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

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

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: V2 Elektro AS
   Beskrivelse av arbeidet: byttet kurser i sikringsskap. Overspenningsvern og hovedsikring.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

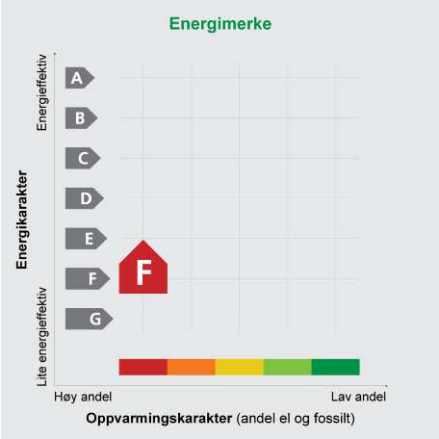
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Høyden 7B
Postnr	9600
Sted	Hammerfest
Andels-/leilighetsnr.	14 /
Gnr.	24
Bnr.	512
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1048769
Dato	09.09.2019



Innmeldt av	Håkon Eidem

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1974
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Høyden 7B
Postnr/Sted: 9600 Hammerfest
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 09.09.2019 10:34:10
Energimerkenummer: A2019-1048769
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Håkon Eidem

Gnr: 24
Bnr: 512
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

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

Oppdatert mai 2025

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

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

Snørydding

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

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

Parkering og bilhold:

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

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

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

Vedlikeholdsansvar
Se også vedtekter

Søknad om utbedring og utvendig endringer må fremsettes skriftlig til styret. Utbedringer / reparasjoner som ikke er godkjent av styret, vil ikke bli dekket av borettslaget. Kan og bli forlangt fjernet og satt tilbake i opprinnelig stand på andelseiers regning.

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

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

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

Andelseierens vedlikeholdsansvar

Se også vedtekter

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

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

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

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

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

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

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

Borettslagets vedlikeholdsansvar

Se vedtekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beboerskolen

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

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

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

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

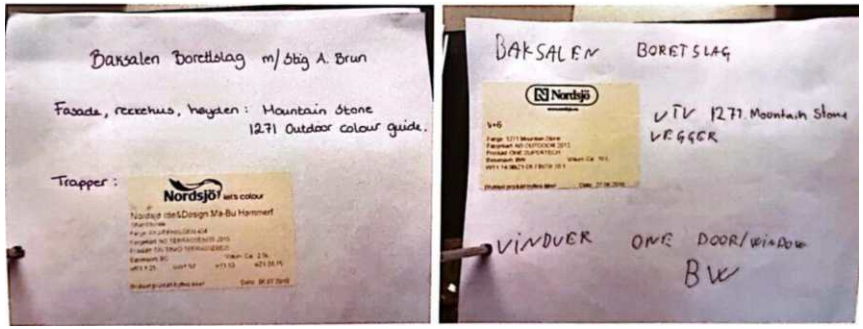
Terasser og platting		1. Hovedregel er opp under kledning og ikke festet i veggkledning(skal være mulig å komme til for å løsne kledningen 2. Beis/ oljebeises 3. Fortrinnsvis samme størrelse som nabo, hvis tvil kontakt styret
Trapper		1. Impregnert materiale 2. Oljes/ oljebeises likt på rekkene 3. Rekkverk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

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

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

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

Maling og beiskoder:



VEDTEKTER FOR BAKSALEN BORETTSLAG ORG. NR. 952 820 648

Tilknyttet BoNord / Boligbyggerlaget Nord

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling 08.07.1971
Endret: 09.04.2025

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4- 15 første ledd. Link: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39#KAPITTEL_4

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3-1 Endringer

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

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

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

5-3-2 Vilkår

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

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

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Borettslaget har forsikring for manglende betaling.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-2 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Forklaring fra BoNord / Boligbyggerlaget på forkjøpsrett

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø
bonord.no

Til styrene i frittstående borettslag

Informasjon om avklaring av intern forkjøpsrett i laget

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

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

Fastprisavklaring:

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

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

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

Forhåndsavklaring:

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

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

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

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

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

FORKLARING AV PUNKT 3-2 I VEDTEKTENE

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

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

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

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

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

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

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

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

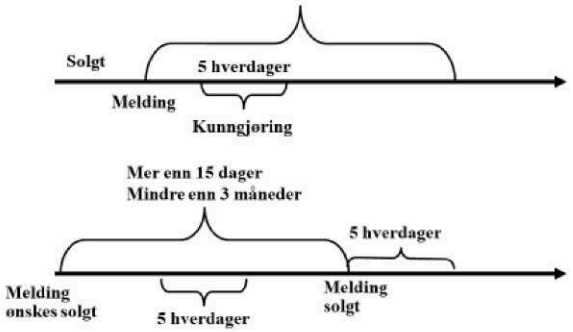
- Ja, i disse tilfellene kan opprinnelig kjøper og selger si at meldingen kommer for sent.
- Dette følger også av brl § 4-21, 1 ledd.
    - «Når laget har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte, jf. § 4-15, skal laget oppmode alle som ønskjer å kunne nytte forkjøpsretten, om å melde seg til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

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

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

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

Oppsummering



Innkalling til ordinær generalforsamling i Baksalen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00

Sted: Bonord

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 Baksalen Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

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

10.01.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Baksalen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 09.04.2025

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 Baksalen Borettslag onsdag 09.04.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Baksalen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 09.04.2025 kl. 18:00
Sted: Bonord

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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 10.01.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styre honorar forrige periode ble vedtatt med kr 195 000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonnoraret fastsettes til kr 195 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 11.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. De som er på valg er Grete Larsen og Kjell Morten Karlsen.

Forslag til vedtak: Grete Larsen og Lene Gustavsen velges til styremedlem for 2 år.
Terese Eriksen måtte trekk seg fra å delta i styret.

Styrets innstilling: Grete Larsen og Lene Gustavsen velges til styremedlem for 2 år.
Terese Eriksen måtte trekk seg fra å delta i styret.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

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

Styrets innstilling: Siw Laila Kristoffersen, Bent Astor Pedersen og Hege Kjølstad velges til varamedlem for 1 år.

4.4 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: Andras M Dahlslett velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Oppdatering av vedtekter

Oppdatering ang måking, elbil lader, varmepumper o.l.

Forslag til vedtak: Dette tas med i vedtektene med tilbakevirkende kraft for det som allerede er satt opp.

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

(11) Andelseiere som etter borettslagets godkjenning setter opp installasjoner på fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, varmepumper, elbilladere, markiser og lignende, har selv fullt ansvar for vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse installasjonene. Dersom manglende vedlikehold eller feil ved installasjonen fører til skade på borettslagets eiendom, plikter andelseieren å dekke kostnadene ved utbedring av skaden.

Styrets innstilling: Dette tas med i vedtektene med tilbakevirkende kraft for det som allerede er satt opp.

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

(11) Andelseiere som etter borettslagets godkjenning setter opp installasjoner på fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, varmepumper, elbilladere, markiser og lignende, har selv fullt ansvar for vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse installasjonene. Dersom manglende vedlikehold eller feil ved installasjonen fører til skade på borettslagets eiendom, plikter andelseieren å dekke kostnadene ved utbedring av skaden.

6. Verandadører og trapper

Når skal det komme nye verandadører og trapper. Noen leiligheter har allerede fått nye trapper utfor inngang.

Forslag til vedtak: Bor selv på Høyden 18 a

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at økonomien tilsier at vi ikke kan igangsette store prosjekter.

Årsmelding 2024 for Baksalen Borettslag

Generelle opplysninger

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

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

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

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2024 er kr -145 408.
Endring i disponible midler i 2024 er kr - 1 277 164.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 317 204.

I tillegg har boligselskapet kr 1 745 502 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, Eva Karlsen
Nestleder, Grete Larsen
Styremedlem, Kjell Morten Karlsen
Styremedlem, Andreas Magerøy Dahlslett
Styremedlem, Laila Dagsvold
Varamedlem, Hege Kjølstad
Varamedlem, Siw Laila Kristoffersen
Varamedlem, Kristine Giæver Mathisen

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 11 møter.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

Fra generalforsamlingen 2024 har styret avholdt 11 styremøter. På hvert styremøte bli både økonomi og BevarHMS gjennomgått.
- Under dugnadene er en god del av boligmassen malt, men noe gjenstår nok. Det ble ryddet, plukket søppel og uønskede «blomster» fjernet. Dugnad ble gjennomført både vår og høst, med kjempegodt oppmøte og tilbakemelding.
- Det er blitt planert ut til parkeringsplasser ved Øvreveien. Denne jobben kostet 198 063,-

- Bytte av div. dører og vinduer i rekke 20,30,32 og 34 jobbes det med. Byggservice er ferdig med ventilene, verandadørene er bestilt og ventes på.
- Styret i samarbeid med Bonord jobber med å få en oversikt over tinekabler.
- Kloakkrør i veien ved 6 rekka var ødelagt og måtte utbedres. Det ble innhentet tilbud fra Larsen maskin, Whønni maskin og Kvalsund maskin. Larsen maskin var billigst, og styret godtok dette tilbudet. Jobben kom på rundt 800 000,- inkludert asfaltering til våren/ sommeren. Det er anbefalt at resten, altså stykket mellom 2 og 4 rekken også utbedres. Disse rørene er også ødelagte. Dette må styret ha tilbud på for så å kunne vurdere om vi kan gå i gang med denne jobben.
- Stoppekraner: Vannsjekken avdekket at mange boenheter hadde gamle stoppekraner som måtte skiftes. Pr januar gjenstår det å skifte 2 stoppekraner. Denne jobben startet i 2023 og har kostet nesten 350 000,-
- El-sjekken ble avsluttet 30.sept. Denne sjekken kostet borettslaget ca. 145 000,- og startet i februar 2024.
- Hovedjording: El-sjekken avdekket mangler ved hovedjordingen i borettslaget som måtte utbedres. Denne jobben ble bestilt i februar 2024, og har kostet borettslaget nesten 450 000,-

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Det styret vil jobbe videre med:
- Kloakkrør vei ved rekke 2-4- har fått tilbud fra Larsen maskin som er i underkant av 1 000 000,-
- Postkassehus ved 24 rekken
- Oversikt tinekabler

Styrets mål er å jobbe for at vi skal ha bolyst, få ned felleskostnader, trivsel og ha en godt vedlikeholdt boligmasse.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2024 Baksalen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	5 762 544	5 763 541	5 356 848	5 960 321
Andre driftsinntekter	2	23 159	0	792	0
Sum inntekter		**5 785 703**	**5 763 541**	**5 357 640**	**5 960 321**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	0	0	839	0
Styrehonorar	4	195 000	195 000	181 000	195 000
Revisjonshonorar	5	5 119	5 200	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		216 455	216 454	206 147	227 227
Konsulenttjenester	6	104 038	92 000	103 700	92 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	1 140 449	862 000	895 522	1 000 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	0	0	12 284	0
Annet vedlikehold	9	1 026 231	500 000	262 213	240 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	0	0	0	500
Kostnader TV/Internett		3 658	4 000	3 289	0
Forsikringsskader	11	10 000	0	-70 000	0
Forsikring	12	590 917	610 827	527 815	663 033
Kontingenter		26 400	26 400	26 400	26 400
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 377 290	1 434 169	1 239 134	1 499 793
Energi og brensel	14	89 990	12 000	86 449	12 000
Andre driftskostnader	15	27 900	26 000	16 043	20 700
Sum kostnader		**4 813 447**	**3 984 050**	**3 495 835**	**3 981 853**
Driftsresultat		**972 256**	**1 779 492**	**1 861 805**	**1 978 468**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	108 911	26 000	77 242	65 000
Finanskostnader	17	1 226 576	1 196 532	1 058 687	1 196 188
Resultat finansposter		**-1 117 665**	**-1 170 532**	**-981 445**	**-1 131 188**
Ordinært resultat før skatt		**-145 408**	**608 960**	**880 360**	**847 280**
Årets resultat		**-145 408**	**608 960**	**880 360**	**847 280**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		-145 408	0	880 360	0
Sum disponeringer		**-145 408**	**0**	**880 360**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 594 368	1 594 368	1 357 986	317 204
Periodens resultat		-145 408	608 960	880 360	847 280
Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger		0	0	-156 128	0
Avdrag på lån		-583 598	-598 350	-607 721	-622 236
Innskudd øremerkede midler		-548 158	0	-380 131	-300 000
Uttak øremerkede midler		0	0	500 003	0
Endring i disponible midler		**-1 277 164**	**10 610**	**236 382**	**-74 956**
Sum disponible midler		**317 204**	**1 604 978**	**1 594 368**	**242 248**

Balanse desember 2024 Baksalen Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 22	12 331 822	12 331 822
Sum varige anleggsmidler		**12 331 822**	**12 331 822**
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	19	1 745 502	1 197 344
Sum finansielle anleggsmidler		**1 745 502**	**1 197 344**
Sum anleggsmidler		**14 077 323**	**13 529 165**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		46 321	22 974
Fordringer forsikringsoppgjør		570 934	0
Forskuddsfakturerte kostnader		455 079	408 083
Sum fordringer		**1 072 334**	**431 057**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		751 651	1 853 894
Innestående på skattetrekkskonto		1	1
Sum bankinnskudd og kontanter		**751 652**	**1 853 895**
Sum omløpsmidler		**1 823 986**	**2 284 952**
SUM EIENDELER		**15 901 309**	**15 814 118**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		8 800	8 800
Opptjent egenkapital 01.01		-9 847 087	-10 727 447
Årets endringer i egenkapital		-145 408	880 360
Sum egenkapital 31.12	**20**	**-9 983 695**	**-9 838 287**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	21 326 222	21 909 820
Borettsinnskudd	21, 22	3 052 000	3 052 000
Sum langsiktig gjeld		**24 378 222**	**24 961 820**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 002	0
Leverandørgjeld		468 178	653 063
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	90
Påløpte renter		617 478	9 726
Påløpte avdrag	22, 23	298 349	4 731
Påløpte kostnader		70 453	0
Gjeld finansieringsforetak		46 321	22 974
Sum kortsiktig gjeld		**1 506 782**	**690 584**
Sum gjeld		**25 885 004**	**25 652 405**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 901 309**	**15 814 118**

31.12.24
Baksalen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Eva Karlsen Styreleder	Grete Larsen Nestleder	Andreas Magerøy Dahlslett Styremedlem
Laila Dagsvold Styremedlem	Kjell Morten Karlsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	3 863 280	3 863 059	3 679 248	4 036 897
Renter lån	1 196 352	1 196 532	895 344	1 196 188
Inntekter dugnad	104 400	105 600	104 400	105 000
Avdrag lån	598 512	598 350	677 856	622 236
Sum	**5 762 544**	**5 763 541**	**5 356 848**	**5 960 321**

Borettslaget består av 88 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	23 159	0	792	0
Sum	**23 159**	**0**	**792**	**0**

Andre inntekter er salg av ei balkongdør og refusjon for en forsikringsskade.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	0	0	749	0
Påløpte feriepenger	0	0	90	0
Sum	**0**	**0**	**839**	**0**

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	195 000	195 000	181 000	195 000
Sum	**195 000**	**195 000**	**181 000**	**195 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	5 119	5 200	5 000	5 200
Sum	**5 119**	**5 200**	**5 000**	**5 200**

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

Baksalen Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	2 538	4 000	1 500	4 000
Honorar for juridisk rådgivning	0	4 000	0	4 000
Teknisk rådgivning	101 500	84 000	102 200	84 000
Sum	**104 038**	**92 000**	**103 700**	**92 000**

Økonomisk rådgivning er styrebistand fra Bonord.
Teknisk rådgivning er årlig oppdatering av Bevar-HMS-system, og bistand fra BONORD ifbm befaring, utbedring stikkledning, leverandørmøter, innhenting av bud. mm.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	379 497	400 000	731 487	350 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	201 400	105 000	120 594	200 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	556 121	320 000	43 442	320 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	3 431	37 000	0	10 000
Sum	**1 140 449**	**862 000**	**895 522**	**1 000 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	0	4 137	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	0	0	8 147	0
Sum	**0**	**0**	**12 284**	**0**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	0	58 108	0
Sommer- og vintervedlikehold	131 870	130 000	161 087	180 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 100	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	878 614	50 000	25 075	0
Annet vedlikehold	13 647	320 000	17 943	60 000
Sum	**1 026 231**	**500 000**	**262 213**	**240 000**

Annet vedlikehold er leie og tømming av container .

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sum	**0**	**0**	**0**	**500**

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-570 934	0	-1 565 997	0
Kostnad forsikringsskade	580 934	0	1 495 997	0
Sum	**10 000**	**0**	**-70 000**	**0**

Boligselskapet har hatt en forsikringsskade i 2024, egenandel kr 10 000.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	585 153	600 827	522 458	653 033
Premie sikringsfond felleskostnader	5 764	10 000	5 357	10 000
Sum	**590 917**	**610 827**	**527 815**	**663 033**

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 191 245	1 274 169	1 061 976	1 311 525
Eiendoms- og festeavgift	186 045	160 000	177 158	188 268
Sum	**1 377 290**	**1 434 169**	**1 239 134**	**1 499 793**

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	89 990	12 000	86 449	12 000
Sum	**89 990**	**12 000**	**86 449**	**12 000**

Baksalen Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	2 999	10 000	0	5 000
Driftsmateriale	4 700	0	3 450	5 000
Arbeidsklær og verneutstyr	457	0	0	0
Kontorrekvisita	0	3 000	0	0
Kurs, reiser, møter	3 300	0	0	2 200
Elektronisk kommunikasjon	1 774	0	953	1 000
Drivstoff	1 196	0	1 511	0
Gaver	0	0	1 200	0
Styrekostnader	0	0	2 500	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 607	2 000	1 249	5 000
Bank og kortgebyrer	2 375	2 000	2 180	2 500
Omkostninger inkasso- og finansforetak	6 493	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 000	0	0
Andre driftskostnader	0	6 000	0	0
Sum	**27 900**	**26 000**	**16 043**	**20 700**

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	108 911	26 000	77 242	65 000
Sum	**108 911**	**26 000**	**77 242**	**65 000**

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	1 226 576	1 196 532	1 058 687	1 196 188
Sum	**1 226 576**	**1 196 532**	**1 058 687**	**1 196 188**

Note 18 - Bygninger

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

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

Note 19 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	1 197 344	1 317 216
Innskudd	548 158	380 131
Uttak	0	-500 003
Sum	**1 745 502**	**1 197 344**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 20 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt egenkapital	8 800	8 800
Opptjent egenkapital pr. 01.01.	-9 847 087	-10 727 447
Årets endringer i egenkapital	-145 408	880 360
Sum egenkapital pr. 31.12.	**-9 983 695**	**-9 838 287**

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 21 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	3 052 000	3 052 000
Sum	**3 052 000**	**3 052 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Baksalen Borettslag - noter

Note 22 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	24 676 571	24 966 551
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	12 331 822	12 331 822

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån.

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

Kreditor:	**DnB Bank ASA**
Formål:	Hovedlån
Lånenummer:	**12127780615**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.65 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	28 792 000
Lånesaldo 01.01:	21 914 551
Avdrag i perioden:	588 329
Lånesaldo 31.12:	**21 326 222**
Saldo 5 år frem i tid:	17 837 494

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12127780615	28	266 953	7 474 684
	44	251 787	11 078 628
	4	197 158	788 632
	12	165 357	1 984 284

Resultat og balanse med noter for Baksalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Baksalen Borettslag

Styreleder	Eva Karlsen (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Andreas Magerøy Dahlslett (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Laila Dagsvold (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Kjell Morten Karlsen (sign.)	22.03.2025
Styremedlem	Grete Larsen (sign.)	22.03.2025

FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Baksalen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Baksalen Borettslag som viser et underskudd på kr 145 408. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

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

Hammerfest, 24. mars 2025
FinnmarksRevisjon AS

Solveig Lundquist
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER FOR
BAKSALEN BORETTSLAG
ORG. NR. 952 820 648

Tilknyttet BoNord / Boligbyggerlaget Nord

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling
08.07.1971
Endret: 11.04.2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3-1 Endringer

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

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

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

5-3-2 Vilkår

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

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

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

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

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

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

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår.

5-3-3 Gjennomførte forandringer

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

Borettslaget har forsikring for manglende betaling.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-2 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Forklaring fra BoNord / Boligbyggerlaget på forkjøpsrett

bonord

Strandgata 8
5. etg. Tromsø
bonord.no

Til styrene i frittstående borettslag

Informasjon om avklaring av intern forkjøpsrett i laget

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

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

Fastprisavklaring:

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

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

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

Forhåndsavklaring:

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

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

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

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

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

FORKLARING AV PUNKT 3-2 I VEDTEKTENE

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

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

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

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

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

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

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

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

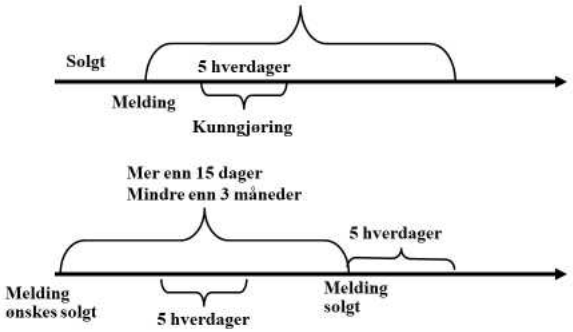
- Ja, i disse tilfellene kan opprinnelig kjøper og selger si at meldingen kommer for sent.
- Dette følger også av brl § 4-21, 1 ledd.
    - «Når laget har fått melding eller førehandsvarsel om eigarskifte, jf. § 4-15, skal laget oppmode alle som ønskjer å kunne nytte forkjøpsretten, om å melde seg til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

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

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

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

Oppsummering



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Baksalen Borettslag onsdag 09.04.2025 kl. 18:00 - Bonord.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

11 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
10 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Katrine Erlandsen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Katrine Erlandsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Tina Isabel Hesthagen 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 10.01.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ikke behov

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styre honorar forrige periode ble vedtatt med kr 195 000,-.

Vedtak:

Styrehonnoraret fastsettes til kr 195 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 11.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. De som er på valg er Grete Larsen og Kjell Morten Karlsen.

Vedtak:

Grete Larsen og Lene Gustavsen velges til styremedlem for 2 år.
Terese Eriksen måtte trekk seg fra å delta i styret.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

Vedtak:

Siw Laila Kristoffersen, Bent Astor Pedersen og Hege Kjølstad velges til varamedlem for 1 år.

4.4 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:

Andras M Dahlslett velges til delegat(er) til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Oppdatering av vedtekter

Oppdatering ang måking, elbil lader, varmepumper o.l.

Vedtak:

Dette tas med i vedtektene med tilbakevirkende kraft for det som allerede er satt opp.

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

(11) Andelseiere som etter borettslagets godkjenning setter opp installasjoner på fellesarealer, herunder, men ikke begrenset til, varmepumper, elbilladere, markiser og lignende, har selv fullt ansvar for vedlikehold og eventuelle reparasjoner av disse installasjonene. Dersom manglende vedlikehold eller feil ved installasjonen fører til skade på borettslagets eiendom, plikter andelseieren å dekke kostnadene ved utbedring av skaden.

6. Verandadører og trapper

Når skal det komme nye verandadører og trapper. Noen leiligheter har allerede fått nye trapper utfor inngang.

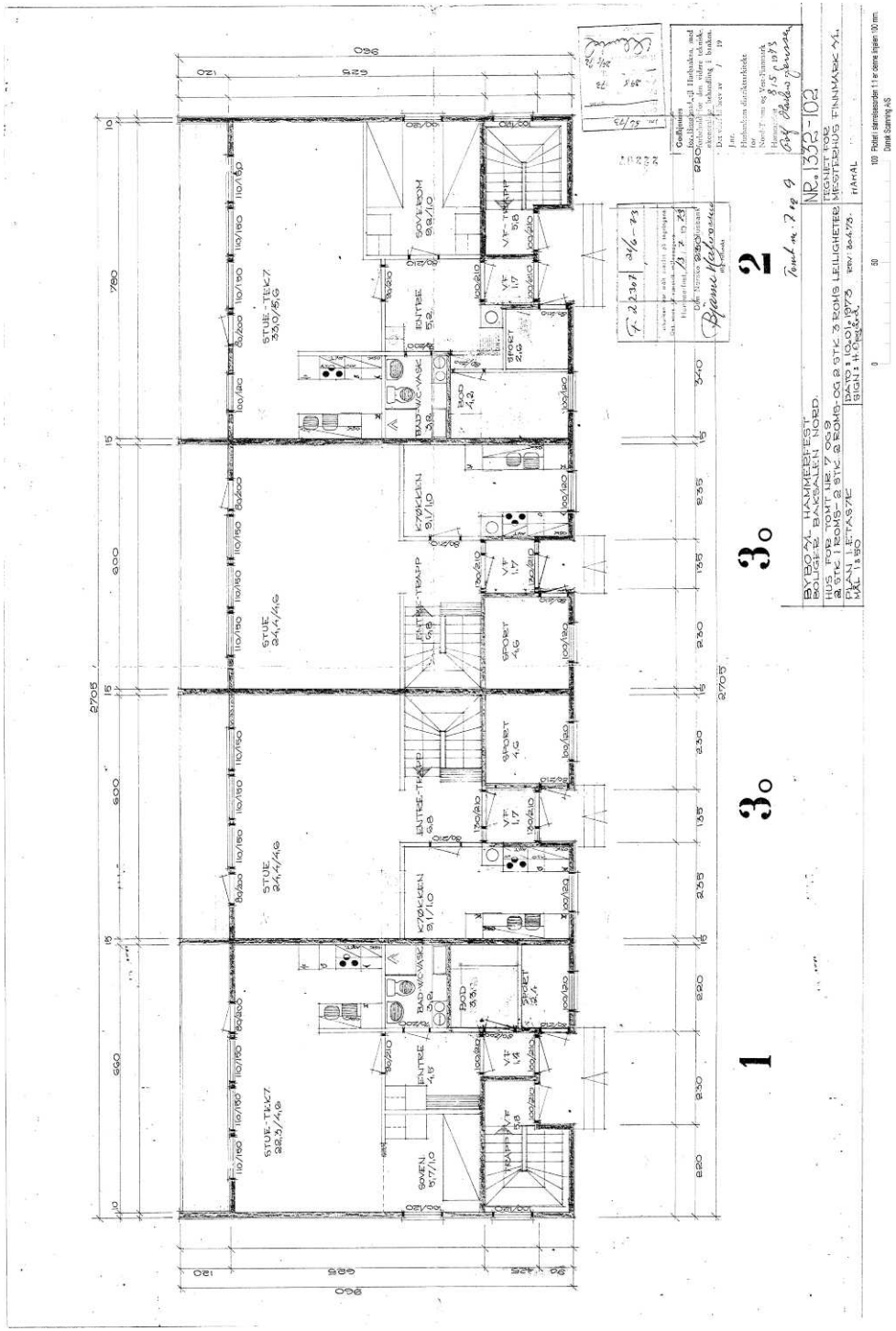
Vedtak:

Styrets innstilling er at økonomien tilsier at vi ikke kan igangsette store prosjekter.

Protokoll for Baksalen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Erlandsen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Katrine Erlandsen (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Tina Isabel Hesthagen (sign.)	09.04.2025



IE/EOS/as
J.nr.606/74
Ark.5030

26.sept. 1974.

By-Bo A/1,
Strandgata 35,
h e r.

INNFLYTTINGSTILLATELSE - BAKSALEN 7 - Baksalen Borettslag.

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

Betingelser for ferdigattest:

1. Pkt. 6 i byggetillatelsen av 29/5-73 er ikke etterkommet, godtas med forbehold i dette tilfellet.
2. Piper på loft skal rappes på alle 4 sider.
3. Alle avtrekk på loft skal føres opp over tak. Soilopp-leggene i egne ledninger opp over tak.
4. Resterende maling av div. rør i bad etc. uyføres.
5. Anordnede inspeksjonsluker i golv i bader må ordnes slik at de også kan benyttes til formålet.
6. Terrenget foran balkong i sokkeletasjen må enten fylles passende opp, eller der må anordnes balkong-rekkverk som sikkerhet.
7. Avtrekksvifte fra kokeplass i hybelleiligheter mangler. Må ordnes f.eks. med en kanal ut på vegg.
8. Kryperom skal overalt ha minste fir høyde på 70 cm.. Dette må ordnes på beste måte, slik at all utluftning av kryperom (underkjeller) blir bra. Stor kondensposer må utterkes.
9. Soil- og vannledninger i underkjeller må festes på en forsvarlig måte.
10. Grensledning rundt bygget må garanteres av entreprenøren.
11. Opp-kiling av opplegg for lyd-skille veggene må utskiftes m med forsvarlig kubbing eller muring av faste opplegg.

Ingvar Estenstad
byingeniør

Erl.O.Sætereng
bygn.kontr.

Gjenpart: L.Bloch, her,
Brannmesteren,
Helserådet, hår

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Høyden 7B	H0101	24/512	46,6	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]			

Vegadresse: Høyden 7 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
5	192435684		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

5: Bygning 192435684: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	46,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46,6
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	50
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	50
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	50
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.12.2000

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	46,6	0	46,6	50	0	50

Borettslag

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 14 i BAKSALEN BORETTSLAG (952820648), Hammerfest kommune
Norkart
Utskriftsdato: 09.01.2026 14:41

Navn	BAKSALEN BORETTSLAG	Org.nr	952820648
Adresse	Postboks 6156 Stakkevollan, 9291 TROMSØ	Ant. andeler	22

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

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

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 24/512
Adresse: Høyden 7B
Dato: 09.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

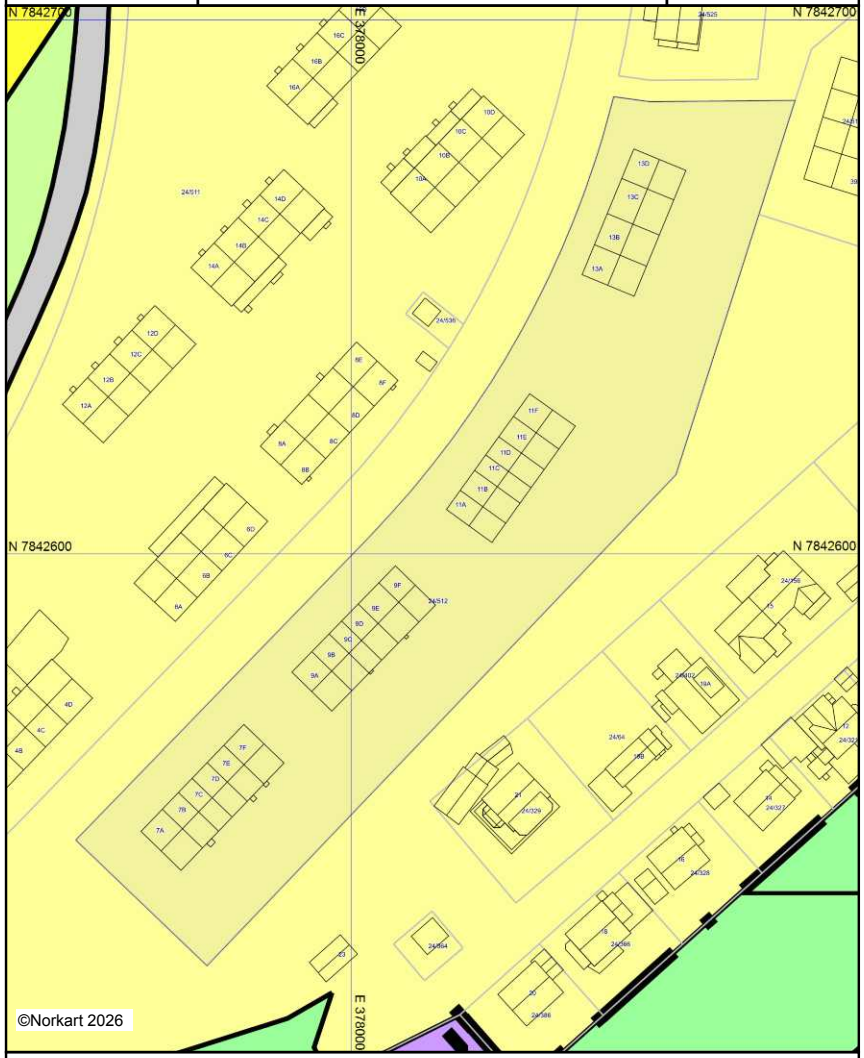
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 24/512
Adresse: Høyden 7B
Utskriftsdato: 09.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



Kartverket

EIENDOMSMEGLER 1 HAMMERFEST
POSTBOKS 34
9615 HAMMERFEST

Bestiller: onlineservice@evry.com
Deres referanse: Tor Egil Johansen - 4230099
Vår referanse: 3259221/22096465
Bestilling: C3 2023-08-15 (4) 124

Dato
15.08.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1861	83	18.6.1973	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5406 HAMMERFEST	24	512	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Avskrift av Dagbok nr. 1861 - 73

Festekontrakt

Baksalen Nord Borettslag

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

er blitt enige om følgende festekontrakt:

Hammerfest kommune bortfester herved for et tidsrom av 99 år fra dato en tomt Baksalen 7-9-11-13 med areal ca. 5.000 m².

Betingelsene er:

1. Tomten overlates i den stand den befinner seg.
2. Innfestingsavgift kr. 0.- samt grunnleie kr. 0,20 pr. m² for året. Innfestingsavgiften betales ukrevet samtidig med at denne kontrakt undertegnes, og grunnleien betales ukrevet til kommunekassereren med en halvdel innen hvert års 1. mai og 1. oktober første gang den 1.oktober 19 73
3. For innfestingsavgiften og grunnleien har kommunen 1. prioritets panterett i festeretten og i de hus som er eller måtte bli ført opp på tomten. Kommunens panterett står likevel tilbake for lån av statslåneinnretning.
4. Festeren betaler skatter og andre avgifter som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, likevel skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.
5. Tomten ~~skal~~/skal brukes til boligbygg
   Hvis tomten ikke er tatt i bruk til dette formål innen 1-ett år fra dato, kan kommunen betrakte festet som forbrutt.
   Enhver senere endring av tomtens bruk skal godkjennes av kommunen.
   I rimelig tid etter at det er gitt ferdigattest for bebyggelsen på tomta, plikter festeren å ha tomten planert og ryddet slik bygningsloven og brannforskriftene forutsetter.
6. Framleie eller framlån av det festede areal eller deler av dette er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Festeren har likevel rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.
7. Ved festetidens utløp eller når festet blir forbrutt, kan tomten forlanges tilbakelevert i ryddig gjort stand, jfr. dog pkt. 9.
8. Hvis innfestingsavgift og/eller grunnleie ikke er betalt innen 3-tre-måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten søksmål og dom etter forutgående innkalling til forliksrådet, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet.
9. Så lenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kredittforeningslån eller lån i offentlig eller halvoffentlige fonds påhviler husene, skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
   b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten evnte långivers samtykke.
   c. pantehavere eller kommunen i tilfelle festeledighet ha rett til om nødvendig å anta ny feste på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

   Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett med bebyggelse til andre enn ektefelle, livsarvinger, foreldre eller søsken, har kommunen på ellers like vilkår forkjøpsrett.
   Kommunen plikter for sitt vedkommende å gjøre bruk av forkjøpsretten innen 3-tre- måneder etter at det er blitt gitt anledning til det ved underretning av festeren.
   Alle overdragelser av bygninger på festet område skal meldes kommunen før overdragelsen gjennomføres, uten hensyn til om kommunen har forkjøpsrett.
10. Utgifter ved tomtens utmåling samt ved denne kontrakts stempling og tinglesing bæres av festeren.
11. Grunnavgiften forbeholdes regulert hvert 10. år i takt med konsumprisindeksen.

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

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

HØYDEN 7B

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Salheimveien Linje 31	**4 min** 0.2 km
Hammerfest lufthavn	**9 min**
Alta lufthavn	**1 t 56 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 292 elever, 24 klasser	**4 min** 0.3 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	**20 min** 1.7 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**8 min** 4.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

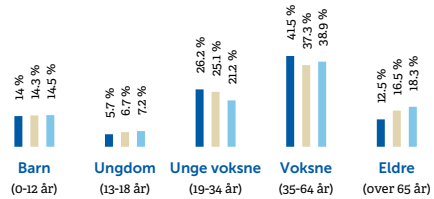
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år) 55 barn	**6 min** 0.4 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	**15 min** 1.2 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	**8 min** 4.9 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest PostNord	**7 min** 0.5 km
Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	**16 min** 1.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 90/100

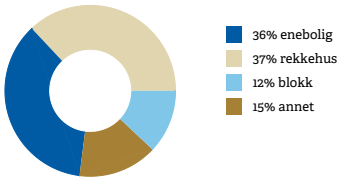
KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 84/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 80/100

SPORT

idrettsall Nye Baksalen skole Aktivitetshall	**5 min** 0.4 km
Baksalen skole Aktivitetshall, ballspill	**5 min** 0.4 km
Gym1 Hammerfest	**23 min**
Feel24 Hammerfest	**6 min**

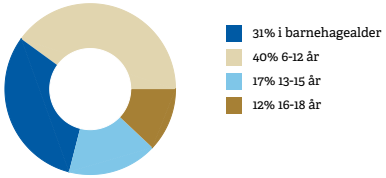
BOLIGMASSE



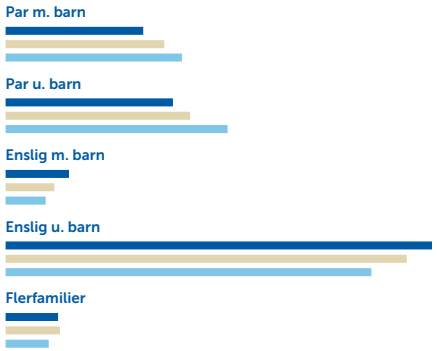
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**21 min**
Apotek 1 Hammerfest	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



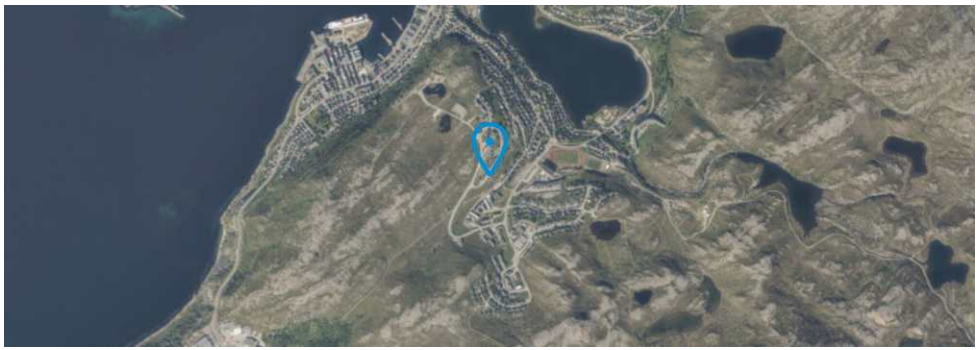
FAMILIESAMMENSETNING

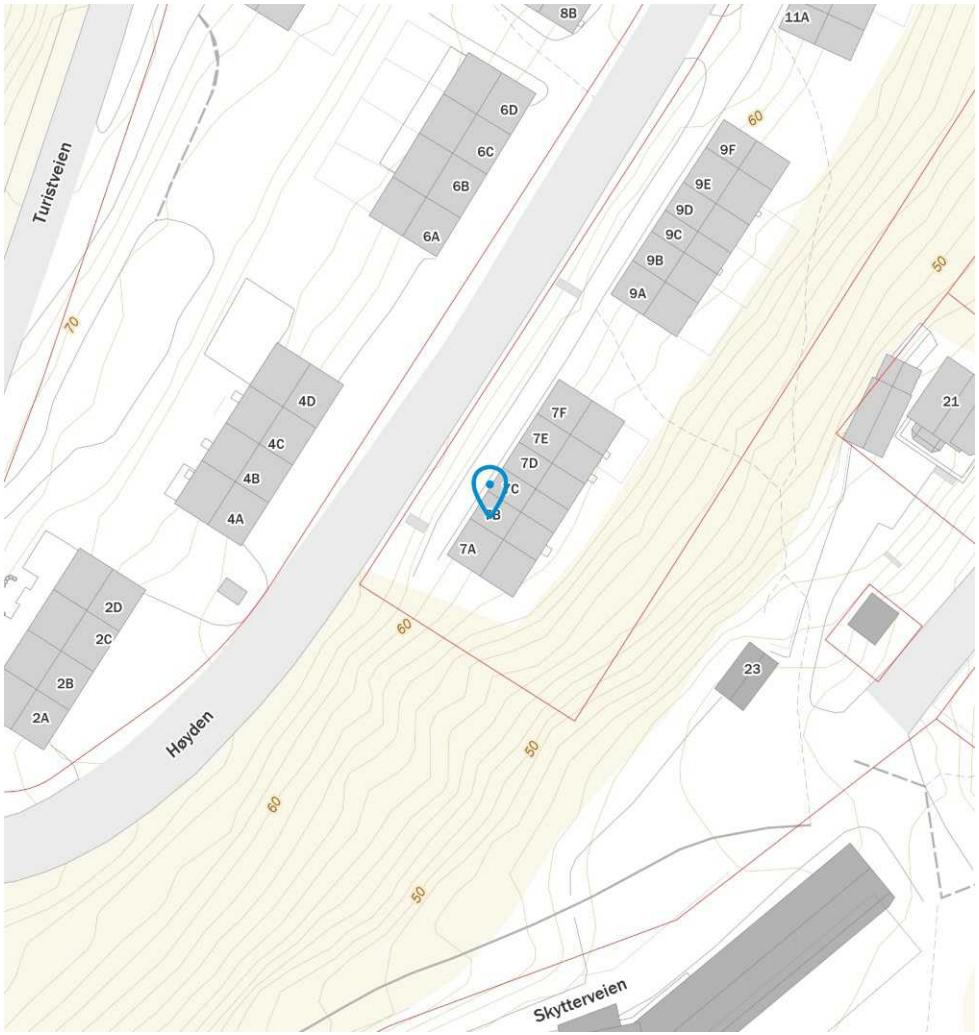


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 4260004 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Høyden 7 B, 9603 Hammerfest.
Andelsnr. 14 i BAKSALEN BORETTSLAG, org.nr. 952820648, Hammerfest kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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: 4260004
Salgsoppgaven er sist oppdatert 03.02.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no