

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Lykketreffet 46, 9901 KIRKENES
 SØR-VARANGER kommune
 gnr. 26, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 11.01.2025

Rapportdato: 23.01.2025

Oppdragsnr.: 19984-1596

Referansenummer: LV4201

Autorisert foretak: Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn Arne Johansen Grahn

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS

Øst-Finnmark Takst og Eiendom AS utfører takseringstjenester i hele Øst-Finnmark og er sertifisert via Norsk Takst. Bedriften er en aktør i takseringsmarkedet og har spesialisert seg på utførelse av verditakster, boligsalgsrapporter og tilstandsrapporter for boliger. Kontorstedet er på Hesseng i Sør-Varanger kommune. Vi utfører også reklamasjonstakster etter overtakelse av nye boliger, samt er ofte engasjert på overtakelsesforretninger av nye boliger. Videre er bedriften delaktig i diverse annen næringsvirksomhet innen utvikling av eiendom, samt investeringsvirksomhet.

Glenn Arne Grahn har over 10 års bransjee erfaring med taksering av alle typer boliger og leiligheter. Han har lang fartstid som byggmester med tilleggstudanning innen tømrefaget, utdanning fra teknisk fagskole (bygg), våtromssertifikat (kontrollerende og utførende) og har utdannet seg som takstingeniør via Universitet i Stavanger.



Rapportansvarlig

Glenn Arne Johansen Grahn

glennarnegrahn@hotmail.no

936 30 582



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet oppført i trekonstruksjoner fra 2013. Det foreligger ferdigattest og byggegodkjente tegninger som er i samsvar med faktiske forhold.

Det må forventes normale bruksmerker på innvendige overflater og utvendige fasader er vedlikeholdt av borettslaget.

Leiligheten framstår med standard fra byggeår.

Som det fremgår av rapporten for øvrig er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det er viktig å påpeke at bygningen vurderes å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i byggeperioden.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering.

Tilstandsgradering kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeiler at deler av denne er oppbrukt.

Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige vurderinger fra takstmann eller opplysninger fra eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjoner fra 2013, prefabrikkerte takstoler. Yttertaket er tekket med pappshingel fra 2013. Pipebeslag og takfotbeslag består av plastisol eller tilsvarende fra 2013. Takrenner og nedløp består av lakkert metall. Takvann føres ut til terreng.

Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 2013, isolert bindingsverk som er vindtettet, lufterlekter og utvendig liggende panel. Utvendige fasader er vedlikeholdt av borettslaget.

Fabrikkmalte vinduer består av 3 lags pressglass fra 2012.

Fabrikkmalt ytterdør og fabrikkmalt verandadør i stue

Terrasse består av trekonstruksjoner fra 2013. Fullstendig snødekt.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendige overflater er fra 2013 og framstår med normale bruksmerker. Overflatene består primært av:

- Gulv: Gulvbelegg i gang og soverom. Laminat gulv i stue og på kjøkken.
- Vegg: Malt strie på vegger.
- Tak: Fabrikkmalte takplater (himlingsplater).

Isolert plate på mark (Betongdekke) i 1.etg. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser i stue, gang og soverom uten å påvise unormale funn.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Elementpipe m/ilsted i stue.

Innvendige dører består av malte fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad fra 2013: Gulvbelegg, våtromstapet på vegg, takplater, dusjkabinett, baderomsinnredning, vegghengt toalett. Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg på bad. Tilluft under dørblad (luftspalte). Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Dusjkabinett er plassert mot yttervegg og mot teknisk rom. Eier kan fremlegge dokumentasjon på våtrom.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Sigdal: Lyse glatte fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate av spon eller tilsvarende, kjøkkenvask m/dobbel kum, integrerte hvitevarer av ovn, platetopp, oppvaskmaskin og micro. Opplegg til kjøleskap. Det er montert waterguard/lekkasjevarsler under kjøkkenvask og komfyrvakt over platetopp. Det er registrert kanting på benkeplate ved skjøt. Avtrekk via ventilator over platetopp.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger består av plast (rør i rør).
Vannfordelingsskap er plassert på teknisk rom.
Det foreligger signert egenkontrollskjema for
røranlegg fra Kirkenes Bad og Kjøkken AS datert
02.04.2013.

Bunnledninger- og innvendige avløpsrør består av
plast.

Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er
plassert på teknisk rom. Eier har byttet filter
årlig.

Oso Hotwater varmtvannstank på 198 liter fra
2013, plassert på teknisk rom.

Elektrisk anlegg består av type 3x230V/400V fra
2013. Sikringsskap m/automatsikringer. Elektrisk
ledningsnett er primært montert skjult. Alt
elektrisk er montert fra byggeår. Det foreligger
signert samsvarserklæring og sluttkontroll fra Alta
Elektro AS.

Røykvarsler av type Elotec montert i gang og stue.
Brannslukker 6 liter skum, sist kontrollert i 2023.
Neste kontroll er 2028.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av fjellmasser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

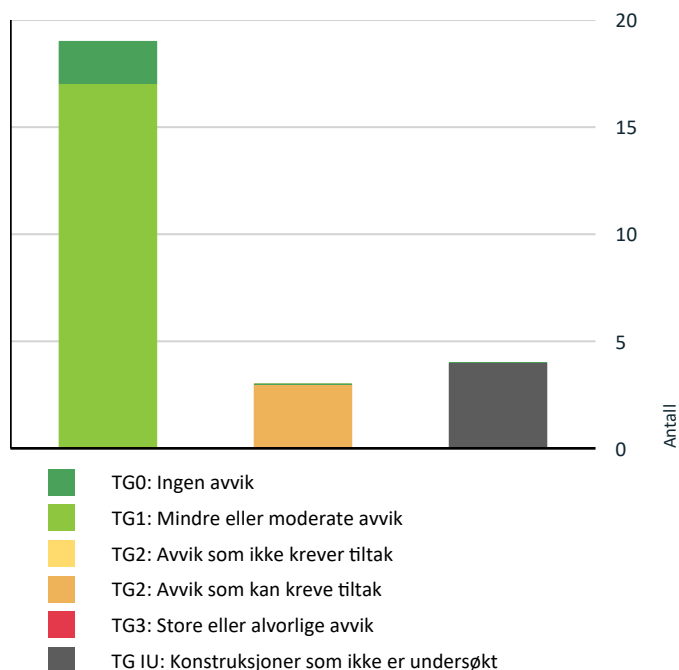
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Carport m/bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2013

Standard

Leilighet oppført i trekonstruksjoner fra 2013, der det må forventes normale bruksmerker på innvendige overflater og utvendige fasader.

Vedlikehold

Leiligheten er vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med pappshingel fra 2013. Yttertaket er fullstendig snødekt.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Pipebeslag og takfotbeslag består av plastisol eller tilsvarende fra 2013. Takrenner og nedløp består av lakkert metall. Takvann føres ut til terreng. Nedløp og beslag er snødekt.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trekonstruksjoner fra 2013, isolert bindingsverk som er vindtettet, luftelekter og utvendig liggende panel. Utvendige fasader er vedlikeholdt av borettslaget.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av trekonstruksjoner fra 2013, prefabrikkerte takstoler. Kaldloft.

Vinduer

Fabrikkmalte vinduer består av 3 lags pressglass fra 2012.

Dører

Fabrikkmalt ytterdør og fabrikkmalt verandadør i stue

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse består av trekonstruksjoner fra 2013. Fullstendig snødekt.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.



INNENDIG

Overflater

Innvendige overflater er fra 2013 og framstår med normale bruksmerker. Overflatene består primært av:

- Gulv: Gulvbelegg i gang og soverom. Laminat gulv i stue og på kjøkken.
- Vegg: Malt strie på vegg.
- Tak: Fabrikkmalte takplater (himlingsplater).

Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert plate på mark (Betongdekke) i 1.etg. Det er foretatt stikkmålinger med gulvlaser i stue, gang og soverom uten å påvise unormale funn.

Radon

Tilstandsrapport

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

! TG 2 Pipe og ildsted

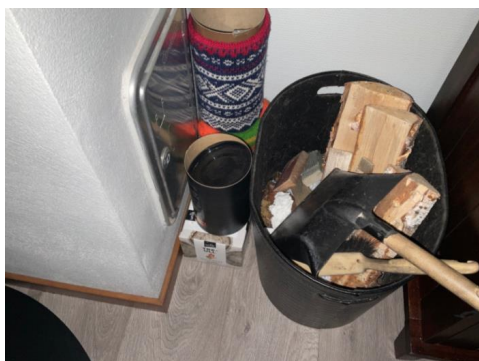
Elementpipe m/ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2013: Gulvbelegg, våtromstapet på vegg, takplater, dusjkabinett, baderomsinnredning, veggghengt toalett. Eier kan fremlegge dokumentasjon på våtrom.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet på vegg og fabrikkmalte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert «hull» som er tettet i våtromstapet ved dusjhjørne. Dette er hull fra tidligere glassdører som var montert, da det ikke var kabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen konsekvens. Det er montert dusjkabinett. Dersom dusjkabinett fjernes må det gjøres tiltak på våtromstapet i våtsonen.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med elektrisk gulvvarme.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist overflate skade i gulvbelegg ved dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand. Det anbefales å utbedre overflate skade i gulvbelegg innen rimelig tid.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2013. Synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, baderomsinnredning og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra balansert ventilasjonsanlegg på bad. Tilluft under dørblad (luftspalte).

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig. Dusjkabinett er plassert mot yttervegg og mot teknisk rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Sigdal: Lyse glatte fronter på overskap og underskap, laminert benkeplate av spon eller tilsvarende, kjøkkenvask m/dobbel kum, integrerte hvitevarer av ovn, platetopp, oppvaskmaskin og micro. Opplegg til kjøleskap. Det er montert waterguard/lekkasjevarsler under kjøkkenvask og komfyrvakt over platetopp. Det er registrert kanting på benkeplate ved skjøt.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk via ventilator over platetopp.

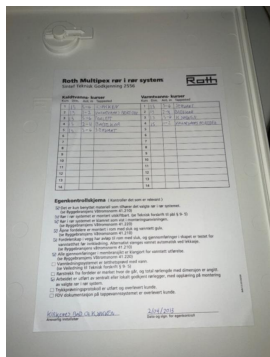
TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger består av plast (rør i rør). Vannfordelingsskap er plassert på teknisk rom. Det foreligger signert egenkontrollskjema for røranlegg fra Kirkenes Bad og Kjøkken AS datert 02.04.2013.



Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Bunnledninger- og innvendige avløpsrør består av plast.

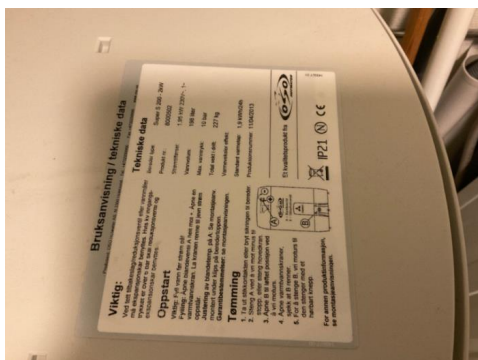
! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat er plassert på teknisk rom. Eier har byttet filter årlig.

! TG 1 Varmtvannstank

Oso Hotwater varmtvannstank på 198 liter fra 2013, plassert på teknisk rom.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Elektrisk anlegg består av type 3x230V/400V fra 2013. Sikringsskap m/automatsikringer. Elektrisk ledningsnett er primært montert skjult. Alt elektrisk er montert fra byggeår. Det foreligger signert samsvarserklæring og sluttkontroll fra Alta Elektro AS.

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.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger signert samsvarserklæring og sluttkontroll fra Alta Elektro AS.
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, brannutløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

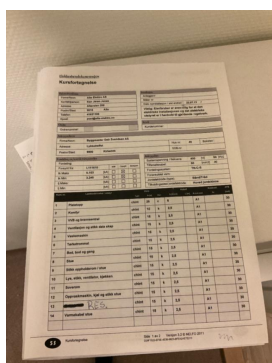
Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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?

Nei



4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjellmasser.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler av type Elotec montert i gang og stue. Brannslukker 6 liter skum, sist kontrollert i 2023. Neste kontroll er 2028.

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

Bygninger på eiendommen

Carport m/bod



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Carport oppført i trekonstruksjoner fra 2013.

Vedlikehold

Carport er vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carport m/ bod oppført i trekonstruksjoner fra 2013. Det må generelt forventes normale bruksmerker.

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

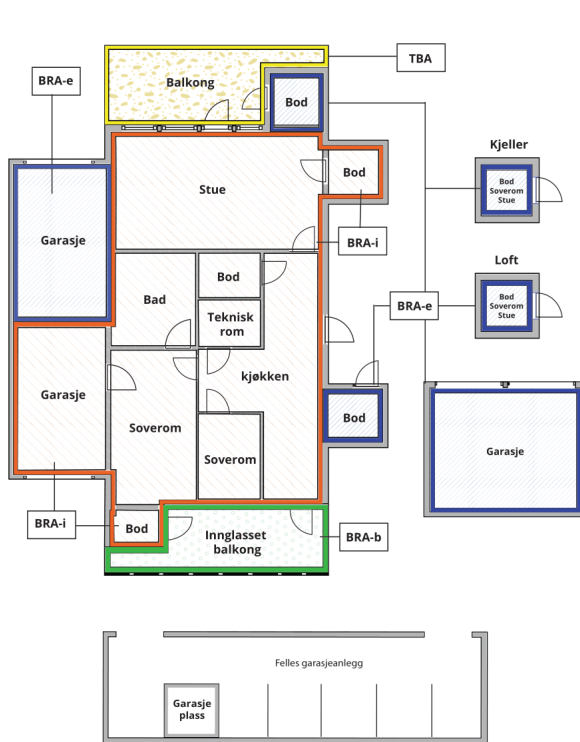
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	88			88	
SUM	88				
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Teknisk rom , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad		

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befarings tidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport m/bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	85	3
Carport m/bod	0	7

Kommentar

Andelsleilighet Arealet er målt med avstandslaser under befaringstidspunktet. Teknisk rom er 3 m2.

Carport m/bod Arealet er målt med avstandslaser under befaringen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.1.2025	Glenn Arne Johansen Grahm	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5605 SØR-VARANGER	26	156		0	12543.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Lykketreffet 46

Hjemmelshaver

Sør-Varanger Kommune, Skytterhusfjellet
Borettslag

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er lokalisert i et relativt nytt boligfelt på Skytterhusfjellet i Kirkenes.

Omkringliggende bebyggelse består primært av tilsvarende boligblokker langs Lykketreffet og Monumentveien, samt eneboliger/tomannsboliger langs Prestevannslia og Tunstadbakken.

Boligfeltet Lykketreffet/Monumentveien vurderes å være ferdigstilt.

Det er kort avstand til Skytterhusfjellet barnehage (230m) , omsorgssenter (250m), Kirkenes sykehus (ca. 730 m) og kollektivtransport (buss).

Nærmeste grunnskole (Kirkenes barneskole og Kirkenes ungdomsskole) er ca. 3km.

Avstand til Kirkenes sentrum er ca. 3,3km med diverse sentrumsbutikker, cafe, restaurant, dagligvarehandel, kino, barentsbadet, Kirkenes stadion.

Det vurderes å være gode lys- og solforhold.

Adkomstvei

Adkomstvei via Lykketreffet (Kommunal vei).

Tilknytning vann

Leiligheten er tilknyttet offentlig vannforsyning via felles privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Leiligheten er tilknyttet offentlig avløpsnett via felles privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i egen reguleringsplan for område.

Om tomten

Eiendommen er en festet tomt, der Sør-Varanger kommune er bortfester. Fester er Skytterhusfjellet Borettslag.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt grunnboksdokument.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
73 680 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2025		Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LV4201>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Advanti & Partners Alta AS	Oppdragsnr.	89250013
Adresse	Lykketreffet 46		
Postnr.	9901	Sted	KIRKENES
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Inger Johansen
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	IF skadeforsikring	Polise/avtalenr	SP00000696388
Selger 1 Fornavn	Hilde	Etternavn	Eliassen
Selger 2 Fornavn	Elisabeth	Etternavn	Johansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar: Se tilstandsrapport

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar:

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
- ☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Foreligger tilstandsrapport

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vi har arvet leilighet etter vår mamma og viser til tilstandsrapport da vi har lite kunnskap om leiligheten.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

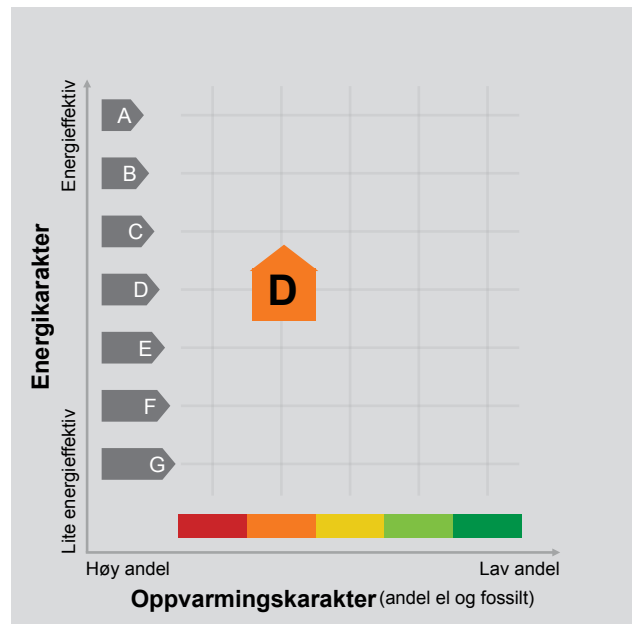
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

ENERGIATTEST

Adresse	Lykketrefet 46
Postnummer	9901
Sted	KIRKENES
Kommunenavn	Sør-Varanger
Gårdsnummer	26
Bruksnummer	156
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300258432
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-75803
Dato	05.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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)

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Slå el.apparater helt av

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Kommune: 5605 Sør-Varanger

Eiendom: 5605/26/156/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

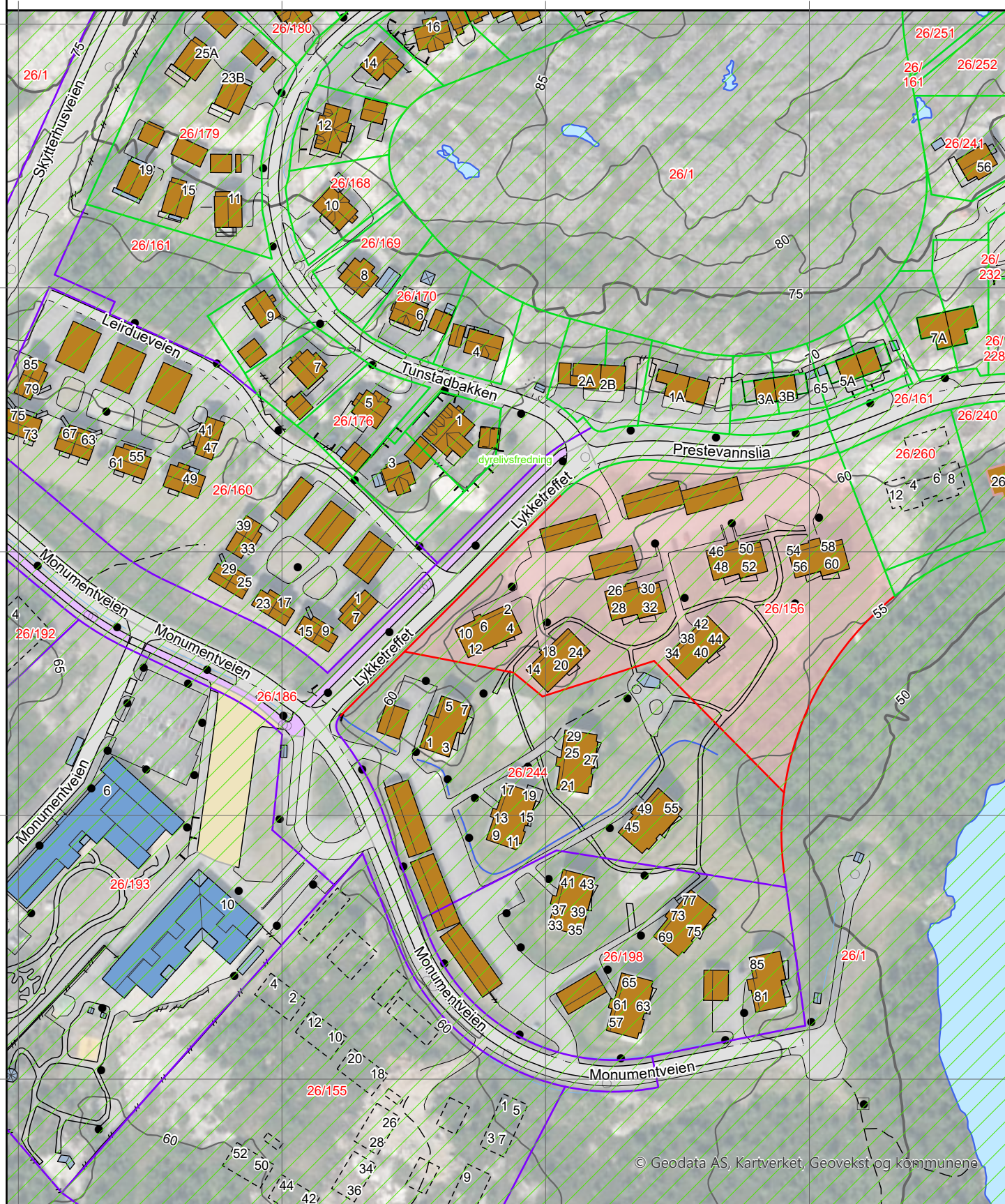
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:2000

Dato: 31.1.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 40 80 m

Kommune: 5605 Sør-Varanger

Eiendom: 5605/26/156/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uvisst

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

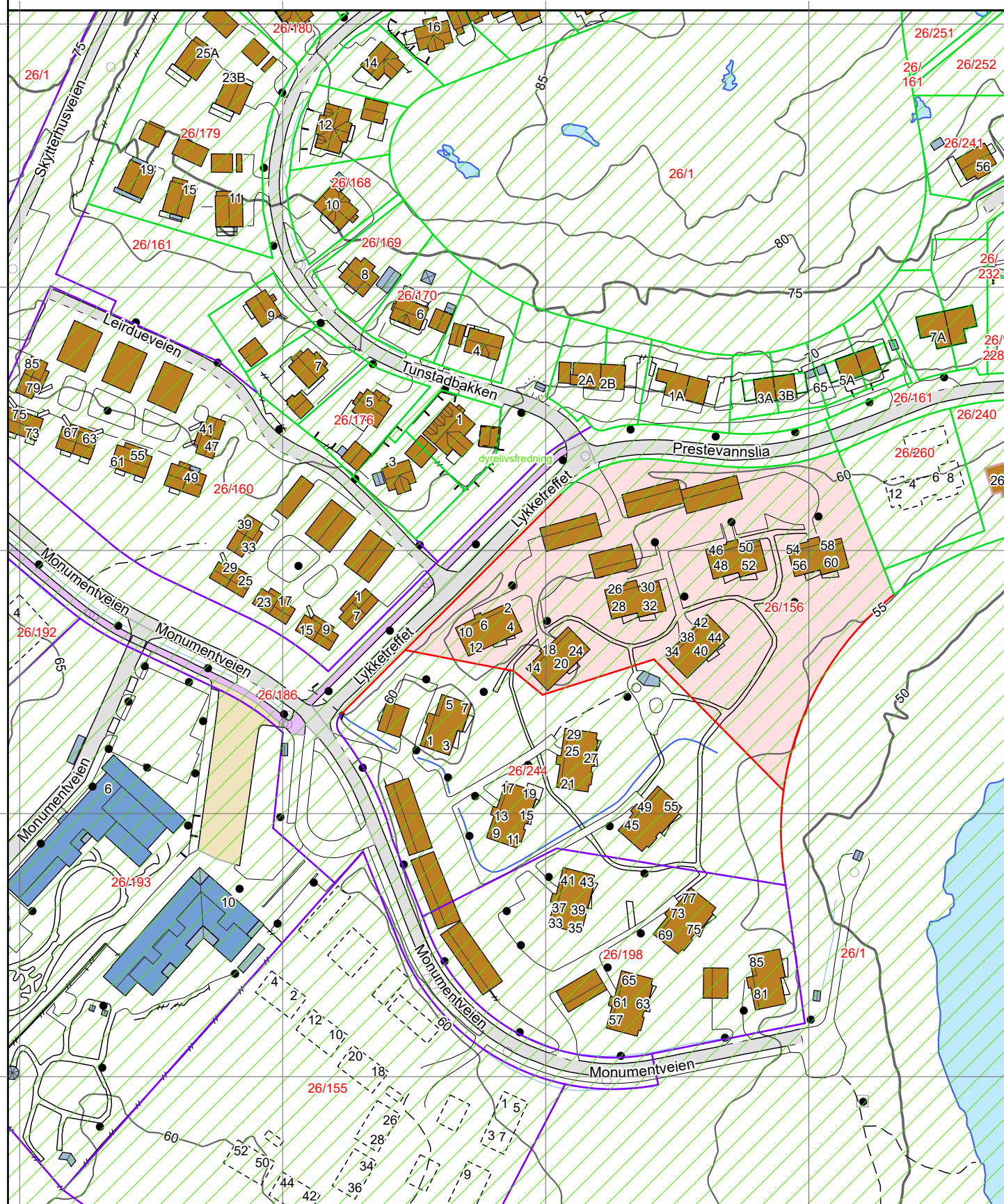
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:2000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 31.1.2025



0 40 80 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer



SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

Verte landskap og arkitektur AS
Løkkeveien 53

9510 ALTA

Vår ref.: Saksnr.: 11/1591/32	Deres ref.: SØK	Dato: 30.10.2013
Saksbehandler: Trond Marthinussen	Telefonnr.: 78 97 74 89	Epostadresse: postmottak@svk.no

FERDIGATTEST FOR POLARLYS BBL - BYGGETRINN 1 SKYTTERHUSFJELLET 26/156.

Vi viser til deres søknad om ferdigattest for byggetrinn 1 – Polarlys BBL og innvilger tillatelse slik omsøkt.

Tiltakshaver: ALTA BOLIGBYGGELAG AL

Med vennlig hilsen

Trond Marthinussen
byggesaksbehandler

Kopi:
Elisabeth Weigama

Boks 406

9915

KIRKENES



SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

VERTE LANDSKAP & ARKITEKTUR AS
Postboks 1034

9503 ALTA

Vår ref.: Saksnr.: 11/1591/32	Deres ref.: SØK	Dato: 30.10.2013
Saksbehandler: Trond Marthinussen	Telefonnr.: 78 97 74 89	Epostadresse: postmottak@svk.no

FERDIGATTEST FOR POLARLYS BBL - BYGGETRINN 1 SKYTTERHUSFJELLET 26/156.

Vi viser til deres søknad om ferdigattest for byggetrinn 1 – Polarlys BBL og innvilger tillatelse slik omsøkt.

Tiltakshaver: ALTA BOLIGBYGGELAG AL

Med vennlig hilsen

Trond Marthinussen
byggesaksbehandler

Kopi:
Elisabeth Weigama

Boks 406

9915

KIRKENES



SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

BYGGMESTER GEIR SVENDSEN AS
Einegjerdet 11

9514 ALTA

Vår ref.: Saksnr.: 11/1591/32	Deres ref.:	Dato: 30.10.2013
Saksbehandler: Trond Marthinussen	Telefonnr.: 78 97 74 89	Epostadresse: postmottak@svk.no

FERDIGATTEST FOR POLARLYS BBL - BYGGETRINN 1 SKYTTERHUSFJELLET 26/156.

Vi viser til deres søknad om ferdigattest for byggetrinn 1 – Polarlys BBL og innvilger tillatelse slik omsøkt.

Tiltakshaver: ALTA BOLIGBYGGELAG AL

Med vennlig hilsen

Trond Marthinussen
byggesaksbehandler

Kopi:
Elisabeth Weigama

Boks 406

9915

KIRKENES



SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

PEDERSEN MASKIN AS
Postboks 2033

9507 ALTA

Vår ref.: Saksnr.: 11/1591/32	Deres ref.:	Dato: 30.10.2013
Saksbehandler: Trond Marthinussen	Telefonnr.: 78 97 74 89	Epostadresse: postmottak@svk.no

FERDIGATTEST FOR POLARLYS BBL - BYGGETRINN 1 SKYTTERHUSFJELLET 26/156.

Vi viser til deres søknad om ferdigattest for byggetrinn 1 – Polarlys BBL og innvilger tillatelse slik omsøkt.

Tiltakshaver: ALTA BOLIGBYGGELAG AL

Med vennlig hilsen

Trond Marthinussen
byggesaksbehandler

Kopi:
Elisabeth Weigama

Boks 406

9915

KIRKENES



SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

RAMBØLL NORGE AS
Postboks 427 Skøyen

0213 OSLO

Vår ref.: Saksnr.: 11/1591/32	Deres ref.:	Dato: 30.10.2013
Saksbehandler: Trond Marthinussen	Telefonnr.: 78 97 74 89	Epostadresse: postmottak@svk.no

FERDIGATTEST FOR POLARLYS BBL - BYGGETRINN 1 SKYTTERHUSFJELLET 26/156.

Vi viser til deres søknad om ferdigattest for byggetrinn 1 – Polarlys BBL og innvilger tillatelse slik omsøkt.

Tiltakshaver: ALTA BOLIGBYGGELAG AL

Med vennlig hilsen

Trond Marthinussen
byggesaksbehandler

Kopi:
Elisabeth Weigama

Boks 406

9915

KIRKENES



SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

KIRKENES BAD & KJØKKEN AS
Postboks 82

9915 KIRKENES

Vår ref.: Saksnr.: 11/1591/32	Deres ref.:	Dato: 30.10.2013
Saksbehandler: Trond Marthinussen	Telefonnr.: 78 97 74 89	Epostadresse: postmottak@svk.no

FERDIGATTEST FOR POLARLYS BBL - BYGGETRINN 1 SKYTTERHUSFJELLET 26/156.

Vi viser til deres søknad om ferdigattest for byggetrinn 1 – Polarlys BBL og innvilger tillatelse slik omsøkt.

Tiltakshaver: ALTA BOLIGBYGGELAG AL

Med vennlig hilsen

Trond Marthinussen
byggesaksbehandler

Kopi:
Elisabeth Weigama

Boks 406

9915

KIRKENES



SØR-VARANGER KOMMUNE

PLAN- OG BYGGESAKSAVDELINGEN

Plusshus AB
Servicegatan 1

93176 SKELLEFTEÅ

Vår ref.: Saksnr.: 11/1591/32	Deres ref.:	Dato: 30.10.2013
Saksbehandler: Trond Marthinussen	Telefonnr.: 78 97 74 89	Epostadresse: postmottak@svk.no

FERDIGATTEST FOR POLARLYS BBL - BYGGETRINN 1 SKYTTERHUSFJELLET 26/156.

Vi viser til deres søknad om ferdigattest for byggetrinn 1 – Polarlys BBL og innvilger tillatelse slik omsøkt.

Tiltakshaver: ALTA BOLIGBYGGELAG AL

Med vennlig hilsen

Trond Marthinussen
byggesaksbehandler

Kopi:
Elisabeth Weigama

Boks 406

9915

KIRKENES



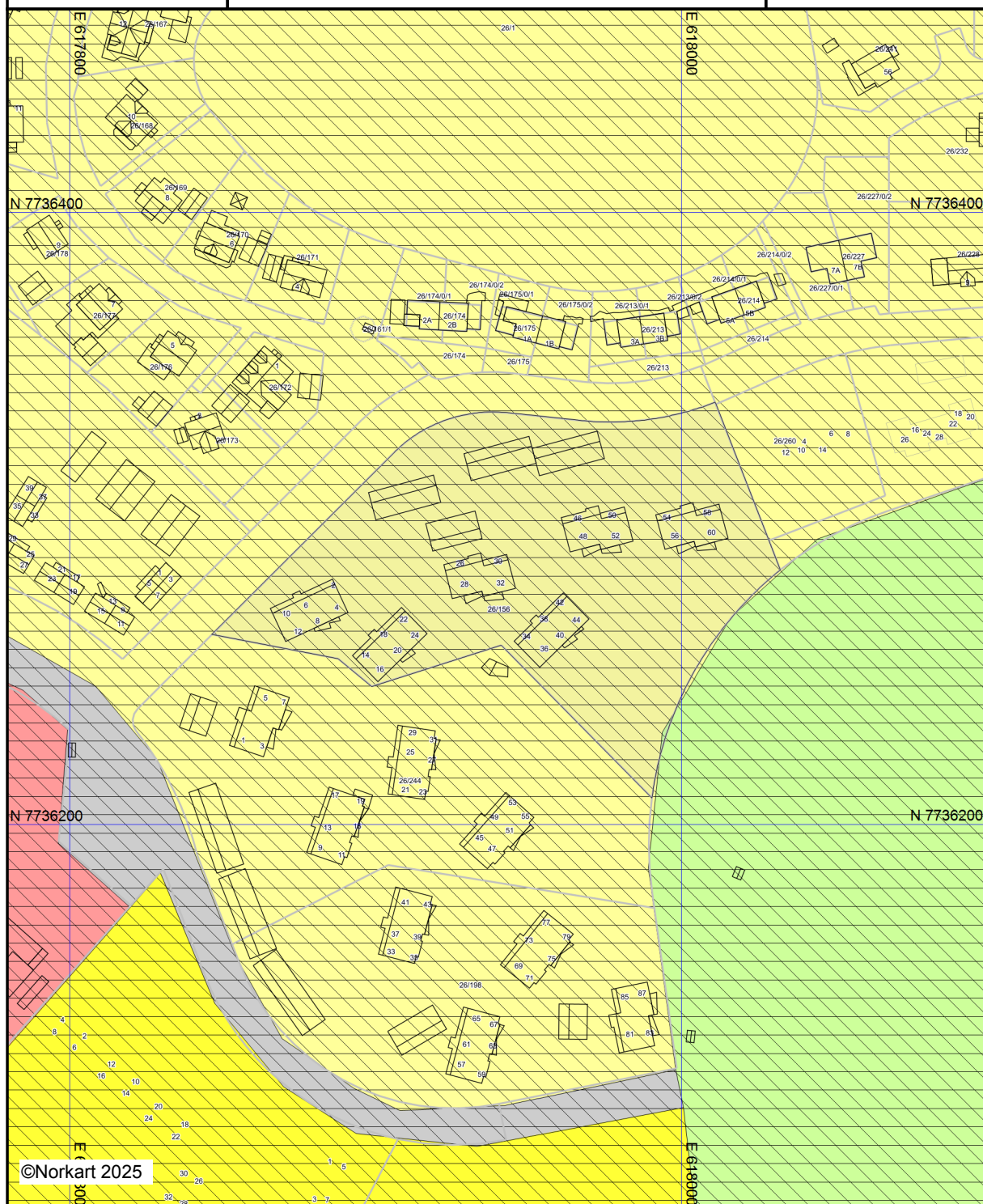
Kommuneplankart

Eiendom: 26/156
Adresse: Lykketreffet 46
Dato: 31.01.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-35

Sør-Varanger kommune

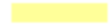
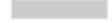
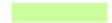


©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Støysone - Andre støysoner
-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
-  Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Vann - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealmål
-  Fjernveg - nåværende



Sør-Varanger kommune

Ledningskart

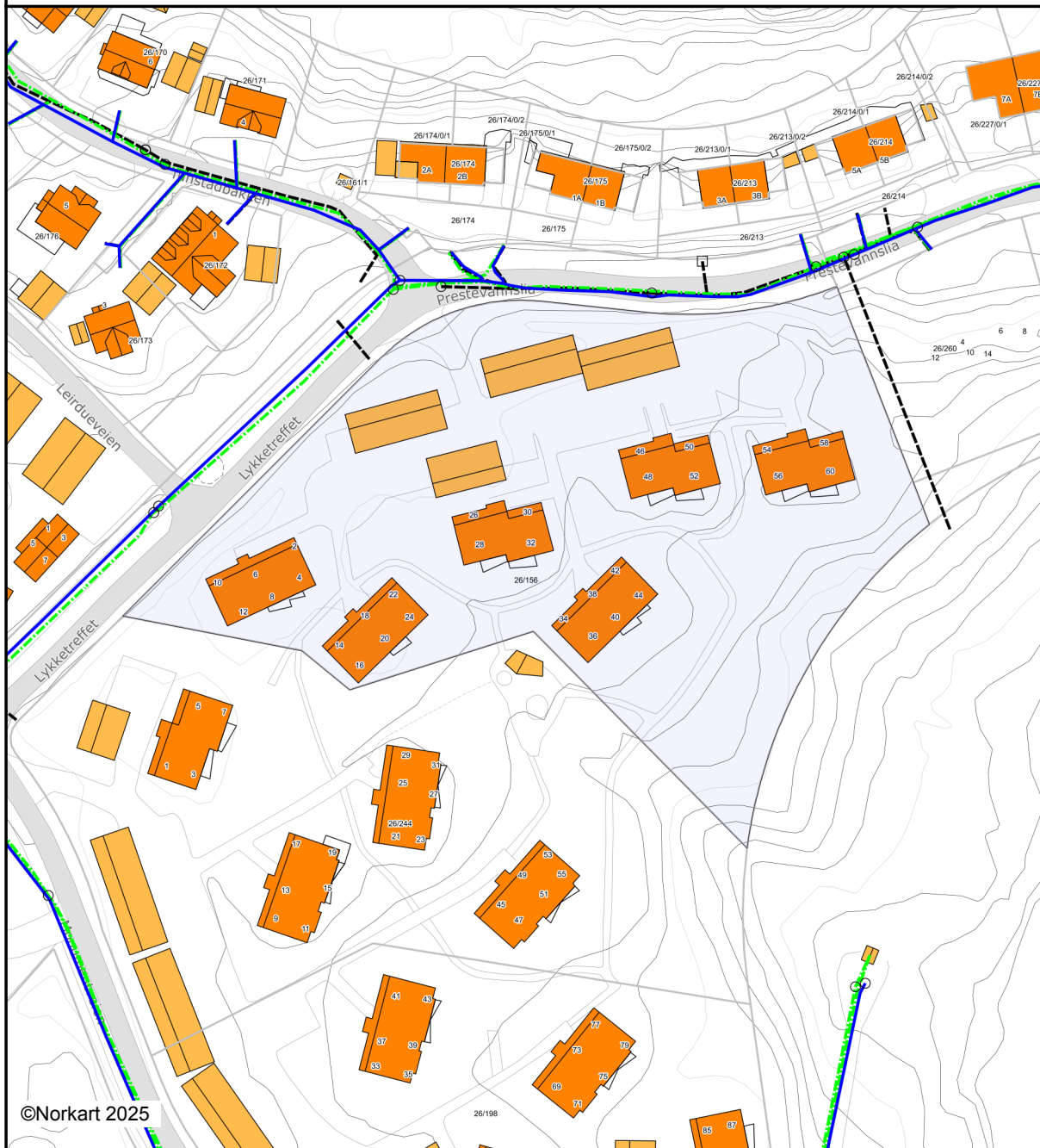
Eiendom: 26/156
Adresse: Lykketrefet 46
Dato: 31.01.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-35

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 26, Bruksnr 156	Kommune:	5605	Sør-Varanger
Adresse:		Grunnkrets:	203	Bjørkheim
Veiadresse:	Lykketreffet 2, gatenr 12951 9901 Kirkenes	Valgkrets:	15	Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	11080201	Sør-Varanger
		Tettsted:	8686	Skytterhusfjellet
Veiadresse:	Lykketreffet 4, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 6, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 8, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 10, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 12, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 14, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 16, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 18, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 20, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 22, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 24, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 26, gatenr 12951 9901 Kirkenes			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Lykketreffet 28, gatenr 12951 9901 Kirkenes			

Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 30, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 32, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 34, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 36, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 38, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 40, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 42, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 44, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 46, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 48, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 50, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 52, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 54, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 56, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 58, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024
Veiadresse:	Lykketreffet 60, gatenr 12951 9901 Kirkenes
Oppdatert:	01.01.2024

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	29.11.2010	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	12 543,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.11.2024	Berørt	5605/26/156	0,0
	Matrikkelført:	07.11.2024	Berørt	5605/26/161	0,0
			Berørt	5605/26/186	0,0
			Berørt	5605/26/240	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.11.2024	Avgiver	5605/26/240	-2 095,8
	Matrikkelført:	07.11.2024	Berørt	5605/26/156	0,0
			Berørt	5605/26/161	0,0
			Mottaker	5605/26/260	2 095,8
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	5605/26/156	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.11.2023	Avgiver	5605/26/161	-5 837,4
	Matrikkelført:	22.11.2023	Berørt	5605/26/1	0,0
			Berørt	5605/26/156	0,0
			Berørt	5605/26/186	0,0
			Mottaker	5605/26/240	5 837,4
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5605/26/156	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	07.06.2017	Avgiver	5605/26/198	-11 098,9
	Matrikkelført:	07.06.2017	Berørt	5605/26/1	0,0
			Berørt	5605/26/156	0,0
			Berørt	5605/26/186	0,0
			Mottaker	5605/26/244	11 098,9
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.01.2017	Berørt	5605/26/1	0,0
	Matrikkelført:	02.01.2017	Berørt	5605/26/156	0,0
			Berørt	5605/26/161	0,0
			Berørt	5605/26/186	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.01.2017	Avgiver	5605/26/161	-5 829,1
	Matrikkelført:	02.01.2017	Berørt	5605/26/1	0,0
			Berørt	5605/26/156	0,0
			Mottaker	5605/26/240	5 829,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	22.01.2016	Avgiver	5605/26/156	-19 623,3
	Matrikkelført:	22.01.2016	Berørt	5605/26/1	0,0
			Berørt	5605/26/186	0,0
			Mottaker	5605/26/198	19 623,3

Oppmålingsforretning	Forretning:	11.11.2015	Avgiver	5605/26/1	-57 514,7
	Matrikkelført:	11.11.2015	Berørt	5605/26/2	0,0
			Berørt	5605/26/8	0,0
			Berørt	5605/26/154	0,0
			Berørt	5605/26/155	0,0
			Berørt	5605/26/156	0,0
			Berørt	5605/26/157	0,0
			Berørt	5605/26/159	0,0
			Berørt	5605/26/160	0,0
			Berørt	5605/26/161	0,0
			Berørt	5605/26/174	0,0
			Berørt	5605/26/175	0,0
			Berørt	5605/26/179	0,0
			Berørt	5605/26/180	0,0
			Berørt	5605/26/181	0,0
			Berørt	5605/26/182	0,0
			Berørt	5605/26/183	0,0
			Berørt	5605/26/184	0,0
			Berørt	5605/26/192	0,0
			Berørt	5605/26/193	0,0
			Berørt	5605/26/198	0,0
			Berørt	5605/26/206	0,0
			Berørt	5605/26/213	0,0
			Berørt	5605/26/214	0,0
			Mottaker	5605/26/186	57 514,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.11.2015	Avgiver	5605/26/1	-53 483,0
	Matrikkelført:	11.11.2015	Berørt	5605/26/156	0,0
			Berørt	5605/26/160	0,0
			Berørt	5605/26/162	0,0
			Berørt	5605/26/163	0,0
			Berørt	5605/26/164	0,0
			Berørt	5605/26/165	0,0
			Berørt	5605/26/166	0,0
			Berørt	5605/26/167	0,0
			Berørt	5605/26/168	0,0
			Berørt	5605/26/169	0,0
			Berørt	5605/26/170	0,0
			Berørt	5605/26/171	0,0
			Berørt	5605/26/172	0,0
			Berørt	5605/26/173	0,0
			Berørt	5605/26/174	0,0
			Berørt	5605/26/176	0,0
			Berørt	5605/26/177	0,0
			Berørt	5605/26/178	0,0
			Berørt	5605/26/179	0,0
			Berørt	5605/26/180	0,0
			Berørt	5605/26/181	0,0
			Berørt	5605/26/182	0,0
			Berørt	5605/26/183	0,0
			Berørt	5605/26/186	0,0
			Berørt	5605/26/214	0,0
			Mottaker	5605/26/161	53 483,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	09.11.2015	Avgiver	5605/26/1	-12 542,7
	Matrikkelført:	09.11.2015	Berørt	5605/26/161	0,0
			Berørt	5605/26/186	0,0
			Berørt	5605/26/198	0,0
			Mottaker	5605/26/156	12 542,7
Oppmålingsforretning	Forretning:	08.07.2013	Avgiver	5605/26/156	-19 623,2
	Matrikkelført:	08.07.2013	Berørt	5605/26/1	0,0
			Berørt	5605/26/186	0,0
			Mottaker	5605/26/198	19 623,3

Oppmålingsforretning	Forretning:	18.11.2010	Avgiver	5605/26/1	-57 514,9
	Matrikkelført:	18.11.2010	Berørt	5605/26/2	0,0
			Berørt	5605/26/8	0,0
			Berørt	5605/26/154	0,0
			Berørt	5605/26/155	0,0
			Berørt	5605/26/156	0,0
			Berørt	5605/26/157	0,0
			Berørt	5605/26/159	0,0
			Berørt	5605/26/160	0,0
			Berørt	5605/26/161	0,0
			Berørt	5605/26/174	0,0
			Berørt	5605/26/175	0,0
			Berørt	5605/26/179	0,0
			Berørt	5605/26/180	0,0
			Berørt	5605/26/181	0,0
			Berørt	5605/26/182	0,0
			Berørt	5605/26/183	0,0
			Berørt	5605/26/184	0,0
			Mottaker	5605/26/186	57 514,8
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.11.2010	Avgiver	5605/26/1	-80 773,2
	Matrikkelført:	10.11.2010	Berørt	5605/26/156	0,0
			Berørt	5605/26/160	0,0
			Mottaker	5605/26/161	80 773,1
Annen forretningstype	Forretning:	13.10.2010	Avgiver	5605/26/156	0,0
	Matrikkelført:	14.10.2010			
Oppmålingsforretning	Forretning:	13.10.2010	Avgiver	5605/26/1	-32 165,9
	Matrikkelført:	13.10.2010	Mottaker	5605/26/156	32 165,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 10: Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lykketreffet 2	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Lykketreffet 4	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Lykketreffet 6	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Lykketreffet 8	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Lykketreffet 10	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Lykketreffet 12	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	292,0	Rammetillatelse:	11.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	399,0	Igangset.till.:	29.05.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	30.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	399,0	Midl. brukstil.:	15.08.2013
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300258083			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		205,0		205,0				
H02	3		194,0		194,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 10: Andre småhus m/3 boliger el fl**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lykketreffet 14	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Lykketreffet 16	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Lykketreffet 18	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Lykketreffet 20	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Lykketreffet 22	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Lykketreffet 24	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	292,0	Rammetillatelse:	11.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	399,0	Igangset.till.:	29.05.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	30.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	399,0	Midl. brukstil.:	15.08.2013
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300258102			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		205,0		205,0				
H02	3		194,0		194,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 10: Andre småhus m/3 boliger el fl**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lykketreffet 34	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Lykketreffet 36	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Lykketreffet 38	Bolig	52,0	Kjøkken	2	1	1
Lykketreffet 40	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Lykketreffet 42	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1
Lykketreffet 44	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	292,0	Rammetillatelse:	11.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	399,0	Igangset.till.:	29.05.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	30.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	399,0	Midl. brukstil.:	15.08.2013
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300258152			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3		205,0		205,0				
H02	3		194,0		194,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 10: Andre småhus m/3 boliger el fl**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lykketrefet 26	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Lykketrefet 28	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Lykketrefet 30	Bolig	99,0	Kjøkken	4	1	1
Lykketrefet 32	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	262,0	Rammetillatelse:	11.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	380,0	Igangset.till.:	29.05.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	30.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	380,0	Midl. brukstil.:	15.08.2013
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300258428			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		195,0		195,0				
H02	2		185,0		185,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 10: Andre småhus m/3 boliger el fl**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lykketrefet 46	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Lykketrefet 48	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Lykketrefet 50	Bolig	99,0	Kjøkken	4	1	1
Lykketrefet 52	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	262,0	Rammetillatelse:	11.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	380,0	Igangset.till.:	29.05.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	30.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	380,0	Midl. brukstil.:	15.08.2013
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300258432			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		195,0		195,0				
H02	2		185,0		185,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 10: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lykketreffet 54	Bolig	95,0	Kjøkken	4	1	1
Lykketreffet 56	Bolig	90,0	Kjøkken	4	1	1
Lykketreffet 58	Bolig	99,0	Kjøkken	4	1	1
Lykketreffet 60	Bolig	94,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	262,0	Rammetillatelse:	15.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	380,0	Igangset.till.:	29.05.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	30.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	380,0	Midl. brukstil.:	15.08.2013
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	300258436			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		195,0		195,0				
H02	2		185,0		185,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	181,0	Rammetillatelse:	11.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.05.2012
Energikilde:		BRA annet:	176,0	Ferdigattest:	30.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	176,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300546911			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				176,0	176,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	181,0	Rammetillatelse:	11.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.05.2012
Energikilde:		BRA annet:	176,0	Ferdigattest:	30.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	176,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300546912			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

H01	176,0	176,0
-----	-------	-------

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	181,0	Rammetillatelse:	11.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.05.2012
Energikilde:		BRA annet:	176,0	Ferdigattest:	30.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	176,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300546913			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				176,0	176,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 10 av 10: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	136,0	Rammetillatelse:	11.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.05.2012
Energikilde:		BRA annet:	132,0	Ferdigattest:	30.10.2013
Oppvarming:		BRA totalt:	132,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300546915			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				132,0	132,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

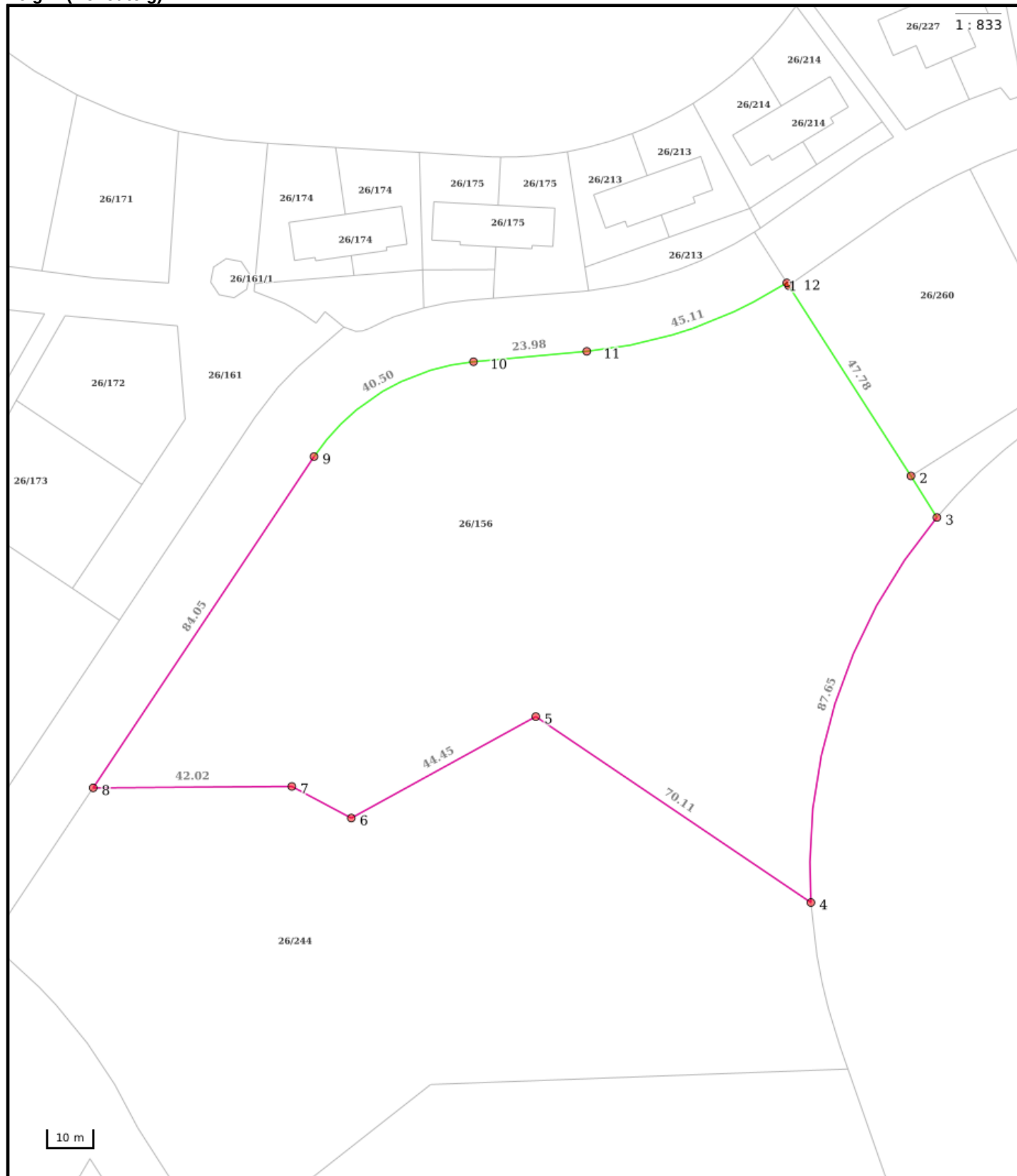
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| ▲ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 12 543,40m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 35

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 736 337,32	618 011,30	47,78m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 736 292,82	618 028,71	10,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	3		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 736 283,22	618 032,42	87,65m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-115,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 736 208,69	617 990,41	70,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 736 258,58	617 941,15	44,45m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 736 245,12	617 898,79	14,23m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 736 254,15	617 887,79	42,02m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 736 262,08	617 846,53	84,05m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 736 321,50	617 905,98	40,50m	Tatt fra plan	10	45,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	7 736 334,56	617 942,92	23,98m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	7 736 332,04	617 966,77	45,11m	Tatt fra plan	10	-94,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	7 736 337,98	618 011,06	0,70m	Tatt fra plan	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Lykketreffet 46

Nabolaget Bjørkheim - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skytterhusfjellet	3 min
Linje 10	0.3 km
Kirkenes Høybukthoen	15 min

Skoler

Kirkenes skole (1-10 kl.)	5 min
479 elever, 30 klasser	3.4 km
Hesseng flerbrukssenter (1-7 kl.)	6 min
108 elever, 7 klasser	4.4 km
Kirkenes videregående skole	6 min
510 elever, 29 klasser	4.2 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

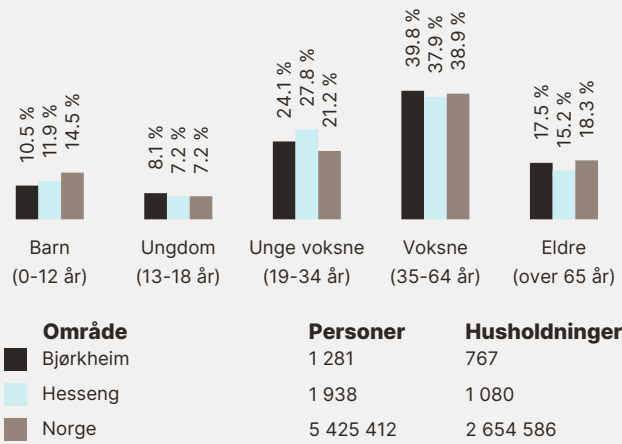


Kvalitet på skolene
Bra 71/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skytterhusfjellet barnehage (1-5 år)	4 min
72 barn	0.3 km
Hesseng barnehage (1-5 år)	7 min
52 barn	5 km
Knausen barnehage (1-5 år)	8 min
41 barn	5 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkenes	4 min
Kiwi Hesseng	5 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Gateparkering
Lett 91/100
-  Støynivået
Lite støynivå 90/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

- 

Lillebanen
Ballspill

5 min 
3.1 km
- 

Kirkenes stadion
Ballspill, fotball

5 min 
3.3 km
- 

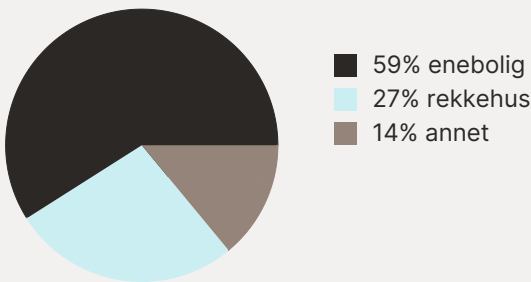
EVO Kirkenes-Hesseng

6 min 
- 

Feel24 Kirkenes

7 min 

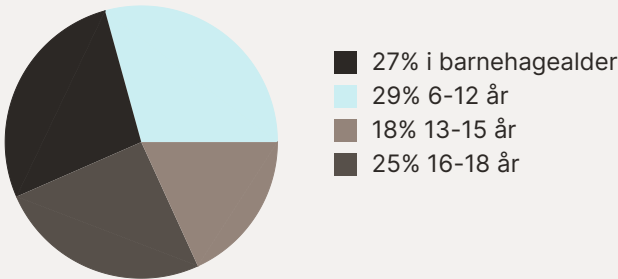
Boligmasse



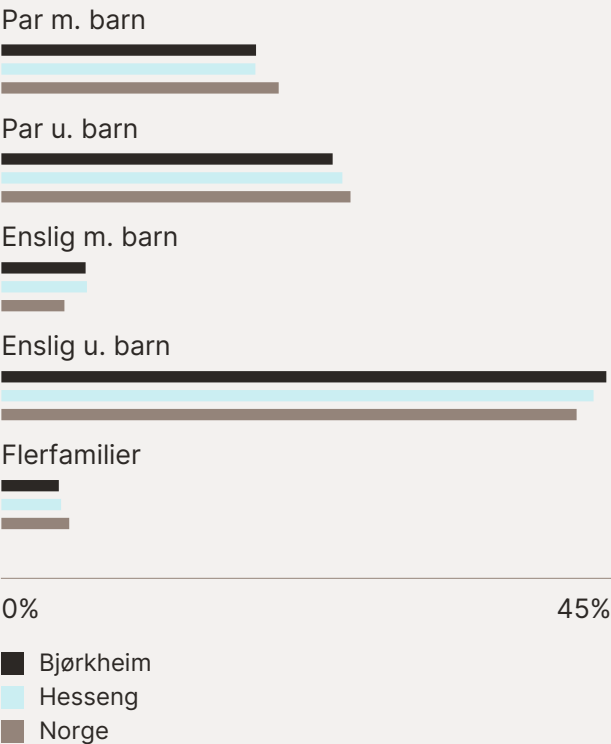
Varer/Tjenester

-  AMFI Kirkenes 6 min 
-  Vitusapotek Kirkenes Handelspark 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

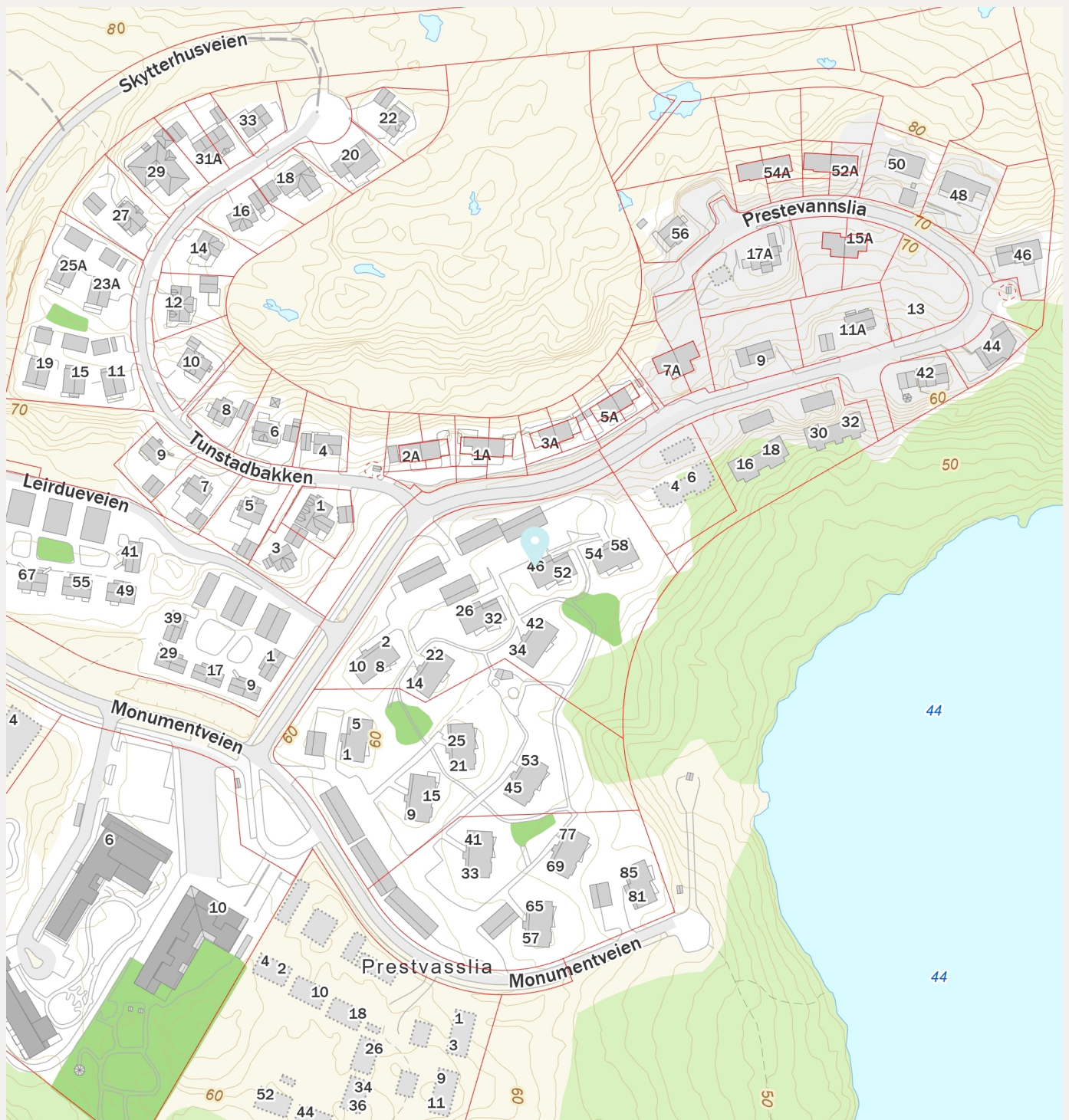
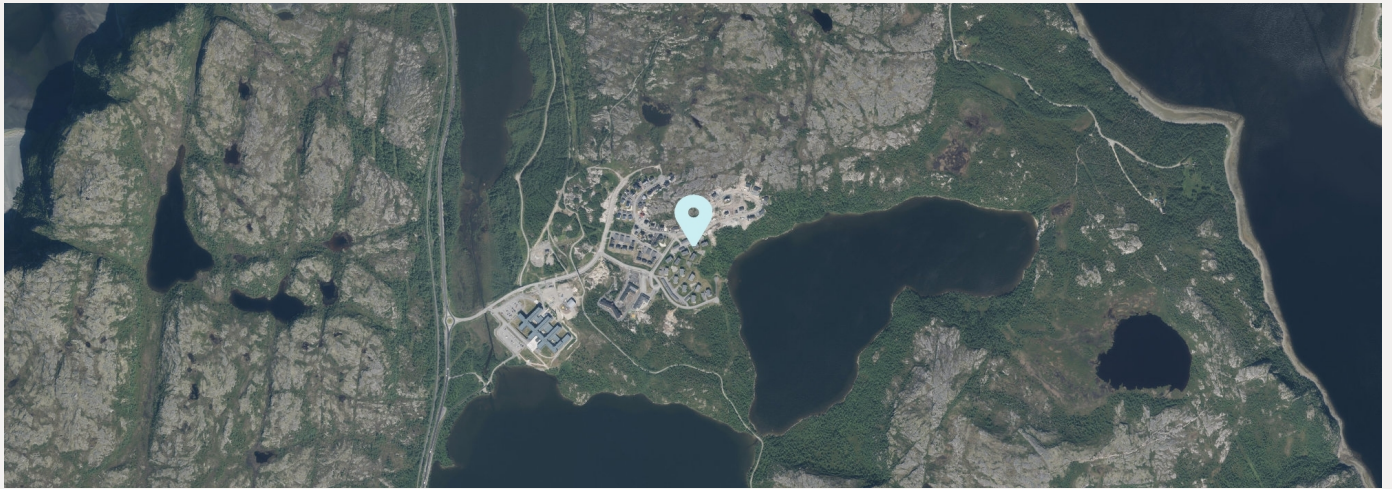


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ORDENSREGLER FOR SKYTTERHUSFJELLET BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte den 17.04.2018

Styret har ihht. Borettslagslovens § 5-11, 4. ledd. vedtatt følgende ordensregler i Skytterhusfjellet brl.

1. Innledning

Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i Skytterhusfjellet borettslag.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i borettslaget, herunder alle andelseiere og andre som benytter borettslaget leiligheter.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.

2. Ro og orden

- 2.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
- 2.2. Skal man ha selskap må det varsles i god tid. Punktet 2.1 er like fullt gjeldene angående tidspunkt for ro.
- 2.3. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 til 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00-18.00. ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om det i god tid.

3. Balkonger og terrasser

- 3.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboen. Andelseier har ansvaret for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke fører til skade på borettslaget eiendom og personer.

- 3.2 Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp faste leegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning av styret
- 3.3 Teppebanking /risting av tepper er forbudt på balkonger. Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboen.
- 3.4 Det er tillatt å grille på balkonger/terrasser med gassgrill og elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren og sørge for at naboer ikke sjeneres. Kulegriller og engangsgriller er ikke tillatt.
- 3.5 Maling av vegger og tak innenfor borettslagets balkonger er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.
- 3.6 Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra balkonger slik at det forsøpler eller er til sjenanse.

4. LEK – OPPHOLD - OPPBEVARING

- 4.1 Ballspill skal foregå utendørs.
- 4.2 Det skal alltid være fri passasje og god fremkommelighet i trappeoppganger – dette er også rømningsveier!
- 4.3 Vogner, sykler, ski/staver og lignende skal ikke plasseres i trappeoppganger.

5. RYDDIGHET I GANGER OG FELLESOMRÅDET

Alle beboere har ansvar for at det er ryddig.

6. HUNDEHOLD/DYREHOLD

Det er lov å holde dyr som er lovlig i hht norsk lov.

- 6.1. Eier plikter å påse at husdyret ikke sjenerer andre beboere med støy.
- 6.2. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.
- 6.3. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser og balkonger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

7. BILBRUK PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

7.1 Biler, tilhengere og andre motordrevne kjøretøy skal plasseres på tilviste plasser.

7.2 Uregistrerte kjøretøyer og feilparkerte kjøretøyer vil bli fjernet på eierens regning etter at skriftlig advarsel er blitt gitt av styret.

7.3 Bilkjøring/parkering i oppkjøringene til inngangen er IKKE tillatt.

Unntak er utrykningskjøretøyer, flyttebiler og transport av eldre og syke samt varetransport.

8. OPPUSSING/OPPGRADERING AV LEILIGHETER

8.1 Ved oppgradering og større oppussingsprosjekter av enkeltleiligheter, skal det sendes skriftlig søknad til styret før arbeidene iverksettes. Styret plikter å gi tilbakemelding i løpet av en uke.

8.2 Viktig at boring i tak og vegger først kan skje etter at elektriske ledninger er lokalisert.

8.3 Det er **påbudt å bruke autoriserte elektrikere og rørleggere.**

Begrunnelsen er at borettslaget ønsker å redusere risikoen for vannlekkasjer og brann i det elektriske anlegget.

Dokumentasjon fra utførende håndverker sendes styret omgående når arbeidet er utført.

9. MELDEPLIKT

- 9.1. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer fortas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasader utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styre kontaktes omgående.
- 9.2. Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder fra til styet og politiet.

10. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

- 10.1. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

11. ENDERINGER

- 11.1 Styret kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboerens trivsel.

Forøvrig viser styre til vedtektene i Skytterhusfjellet borettslag.

Styreleder

Skytterhusfjellet borettslag



Sør-Varanger kommune

Adresse: Postboks 406, 9915 KIRKENES

Telefon: 78 97 74 00

Utskriftsdato: 31.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sør-Varanger kommune

Kommunenr.	5605	Gårdsnr.	26	Bruksnr.	156	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lykketrefet 46, 9901 KIRKENES								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2004105
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.02.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5605/dokumenter/1308/2004105_PLANBESTEMMELSER%20KPA%202018-2030%20ME2020.pdf
Delarealer	Delareal 15 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) (utgått),Nåværende
	Delareal 12 544 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 12 544 m ² KPHensynsonenavn Andre støysoner KPStøy Andre støysoner
	Delareal 12 528 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013002
Navn	Detaljregulering for Skytterhusfjellet, felt B2F
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	15.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5605/dokumenter/1860/2013002_BEST_%20detaljregulering_Skytterhusfjellet_felt_B2F_270421.pdf
Delarealer	Delareal 76 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn o_SVT3
	Delareal 2 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn o_SKV2
	Delareal 135 m ² RPHensynsonenavn H740_14 RPBåndlagt fremtil 18000101 Båndleggingssone Båndlegging etter andre lover
	Delareal 2 m ² RPHensynsonenavn H740_12 RPBåndlagt fremtil 18000101 Båndleggingssone Båndlegging etter andre lover
	Delareal 117 m ² Formål Friområde Feltnavn GF2
	Delareal 27 m ² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn o_SVT4
	Delareal 2 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BBB
Delarealer	Delareal 18 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B
Id	2011004
Navn	Detaljplan for Skytterhusfjellet, felt B2d
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse	28.09.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5605/dokumenter/1063/2011004BESTdetaljregulering%20for%20Skytterhusfjellet%20B2D%20Mindre%20endring%20160216.pdf
Delarealer	Delareal 105 m ² Formål Lekeplass Feltnavn BLK1

Delareal	7 m ²
Formål	Gang-/sykkelveg
Feltnavn	GS4
Delareal	377 m ²
Formål	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Feltnavn	BG3
Delareal	1 440 m ²
Formål	Friområde
Feltnavn	FRI
Delareal	565 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	BLK2
Delareal	1 238 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BKS2
Delareal	323 m ²
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	SNØ
Delareal	97 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	PP3
Delareal	318 m ²
Formål	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Feltnavn	BG1
Delareal	2 784 m ²
Formål	Friområde
Feltnavn	F1
Delareal	111 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	PP1
Delareal	632 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BKS1
Delareal	89 m ²
Formål	Gang-/sykkelveg
Feltnavn	GS1
Delareal	139 m ²
Formål	Gang-/sykkelveg
Feltnavn	GS2
Delareal	676 m ²
Formål	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
Feltnavn	BG2
Delareal	19 m ²
Formål	Gang-/sykkelveg
Feltnavn	GS3
Delareal	163 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	PP2

Delareal 2 254 m²
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BKS3

Delareal 959 m²
Formål Veg
Feltnavn V1



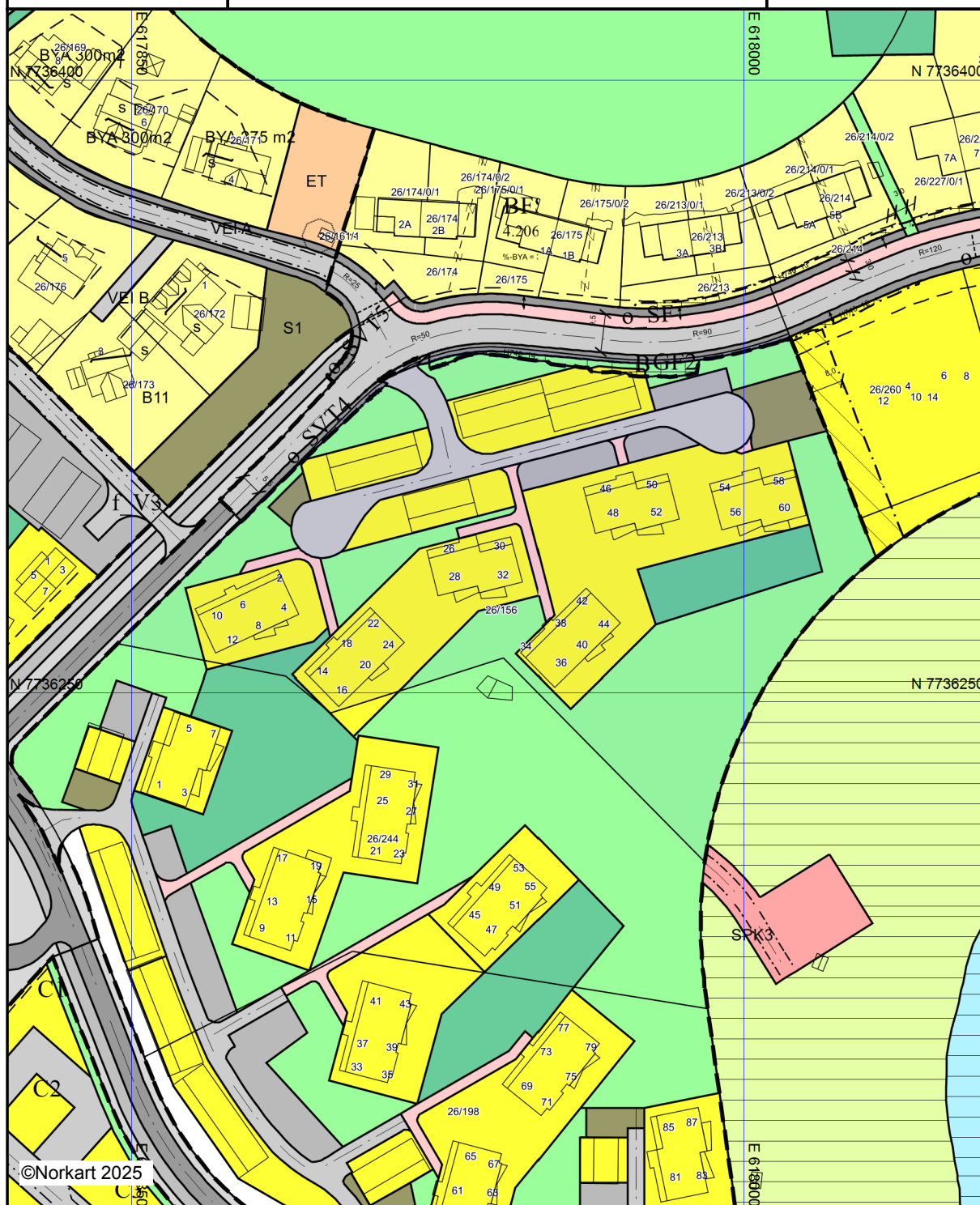
Reguleringsplankart

Eiendom: 26/156
Adresse: Lykketrefet 46
Dato: 31.01.2025
Målestokk: 1:1500



UTM-35

Sør-Varanger kommune



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

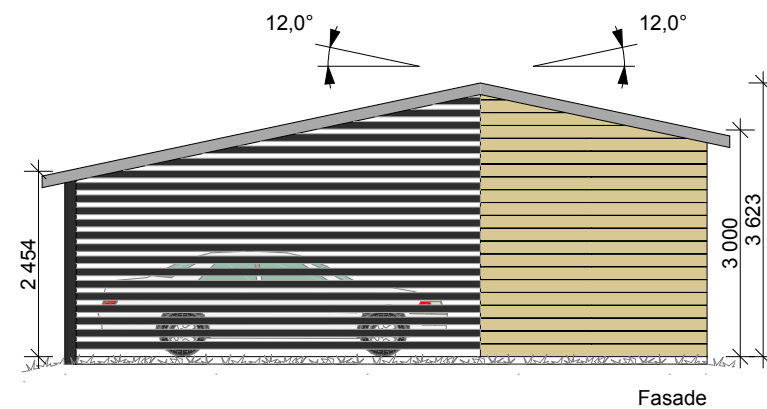
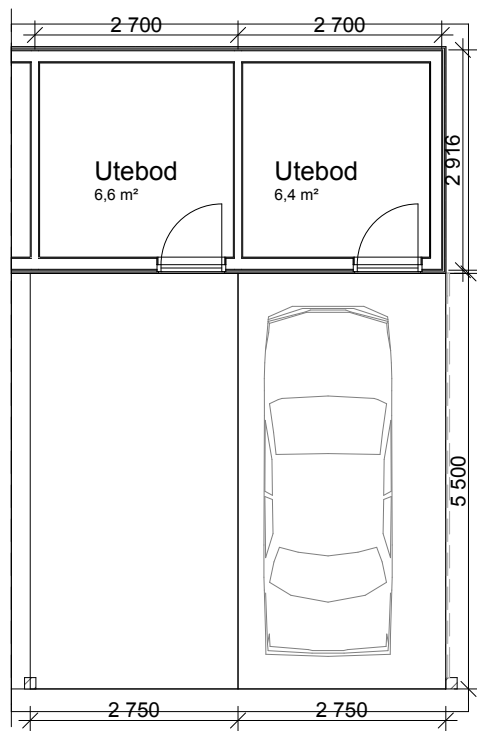
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Vann- og avløpsanlegg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Båndlegginggrense nåværende
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Parkeringshus/-anlegg
-  Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Friområde
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Båndlegging etter andre lover

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Verte

Postboks 1034, 9503 Alta
Tlf. 78443033 / Fax. 78443337
www.knudsen-ark.no

2011-09

Forprosjekt

Kirkenes B2D

Alta Boligbyggelag, Sørenskriverveien 9,
9511 Alta

Carport/Utebod

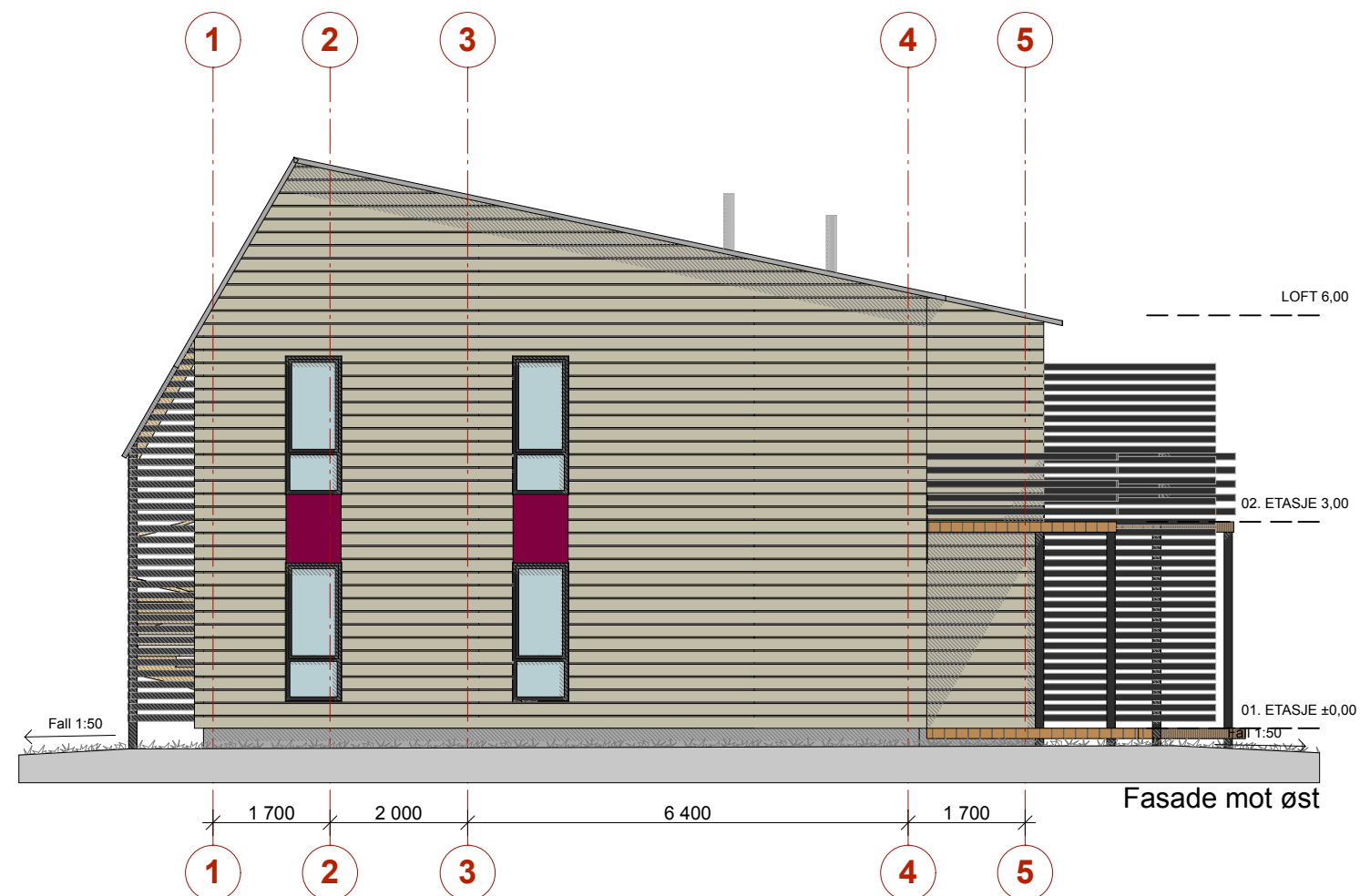
saksbeh:
KSP

kontroll:
LN

dato:
30.06.2011

mål:
1:100

tegn. nr:
A1-215



Verte

Postboks 1034, 9503 Alta
Tlf. 78443033 / Fax. 78443337
www.verte.no

saksbeh:
KSP

kontroll:
LN

dato:
30.06.2011

mål:
1:100

tegn. nr:
A1-354

2011-09

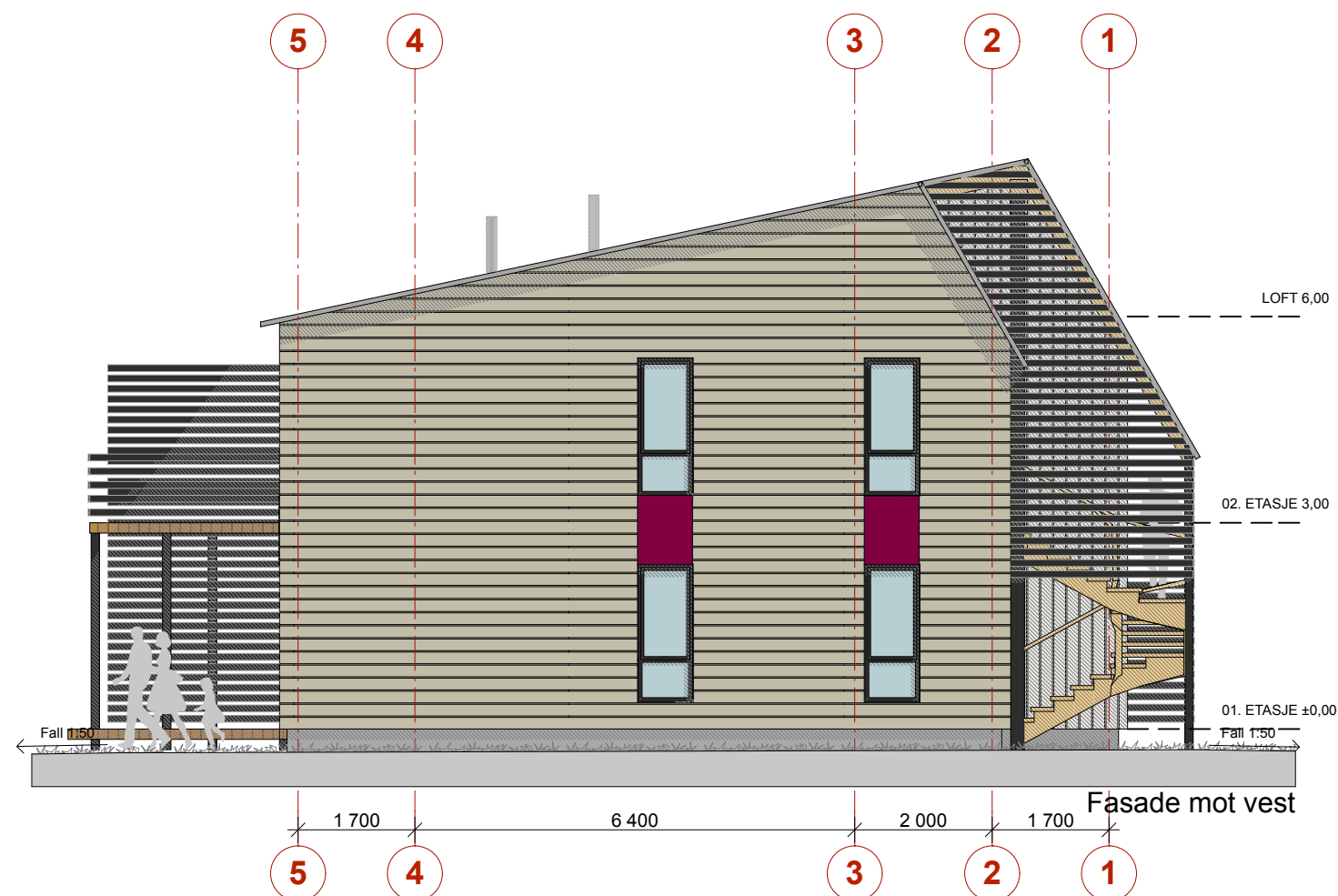
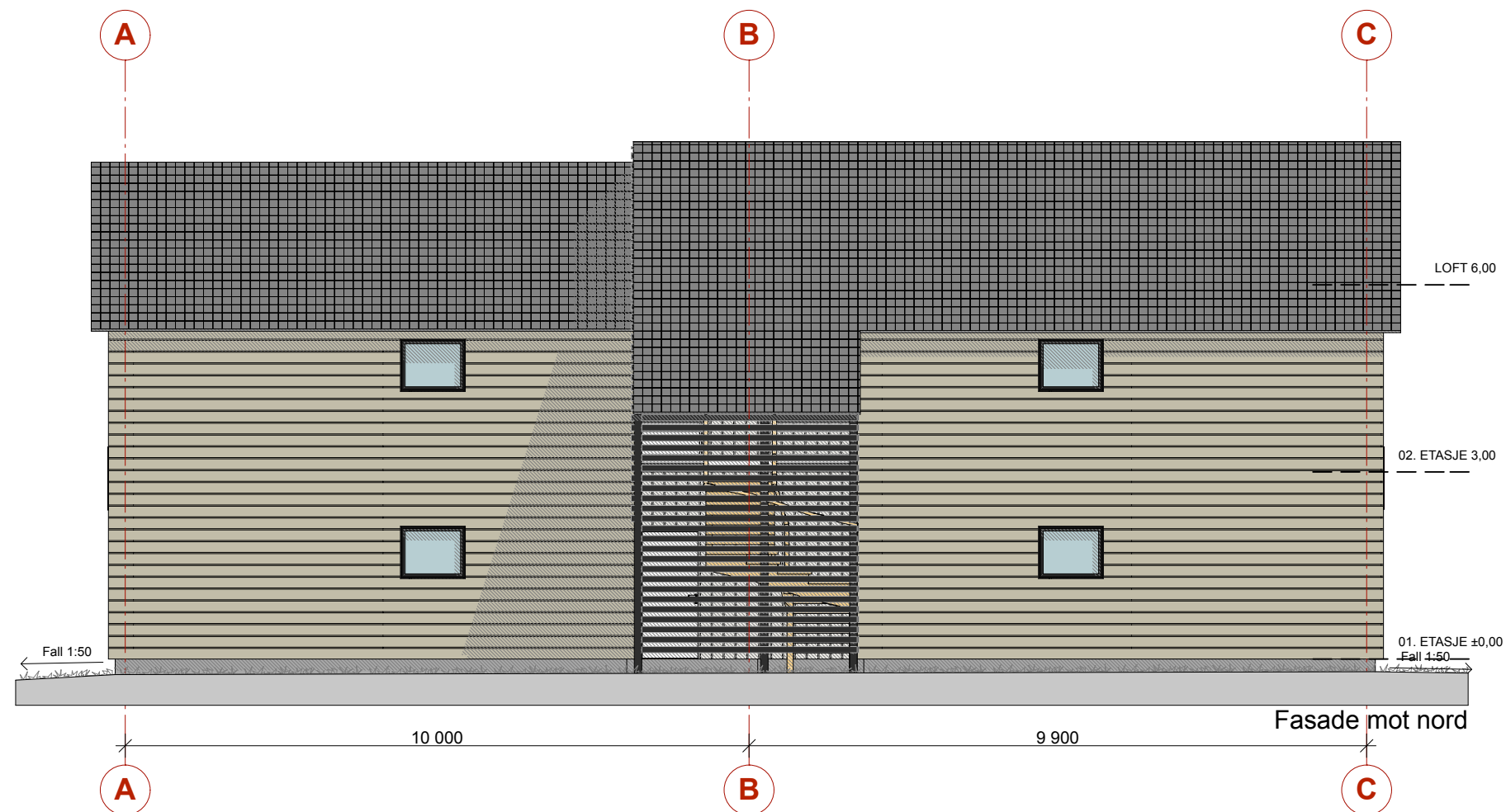
Forprosjekt

Kirkenes B2D

Alta Boligbyggelag,

Sørenskriverveien 9, 9511 Alta

Blokk 02/ Fasader mot sør og øst



Verte

Postboks 1034, 9503 Alta
Tlf. 78443033 / Fax. 78443337
www.verte.no

2011-09

Forprosjekt

Kirkenes B2D

Alta Boligbyggelag,
Sørenskriverveien 9, 9511 Alta

Blokk 02/ Fasader mot nord og vest

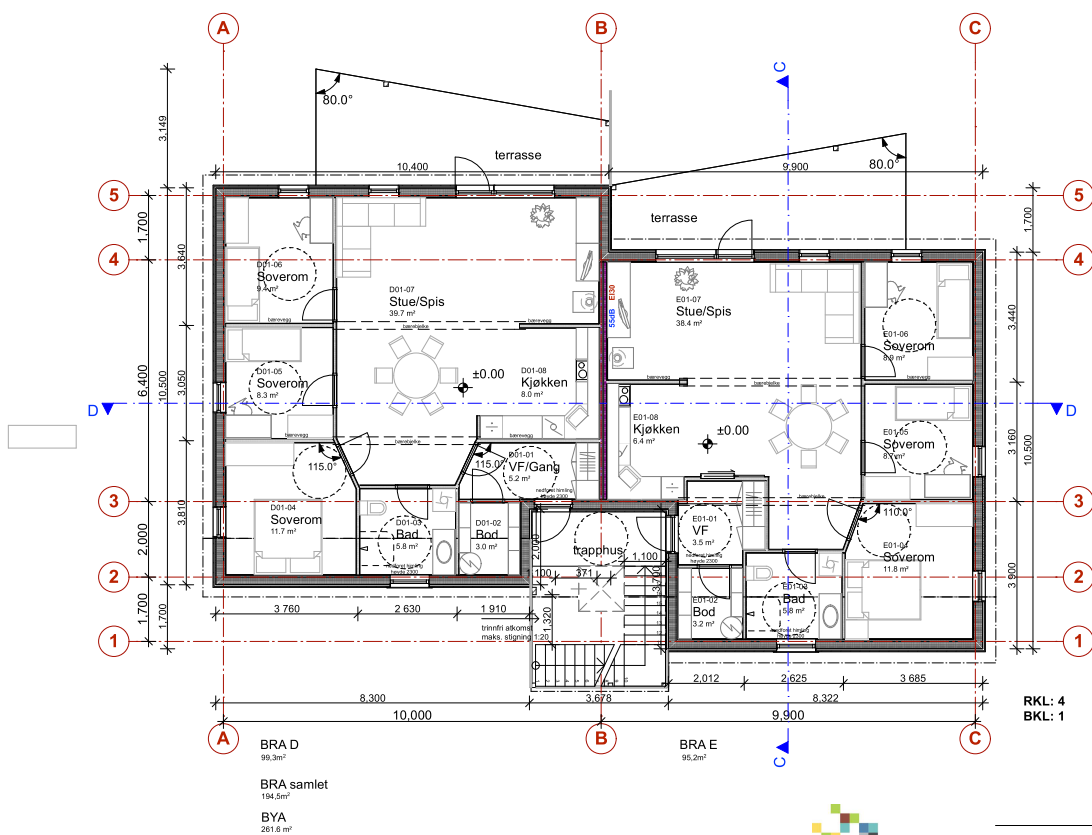
saksbeh:
KSP

kontroll:
LN

dato:
30.06.2011

mål:
1:100

tegn. nr:
A1-353

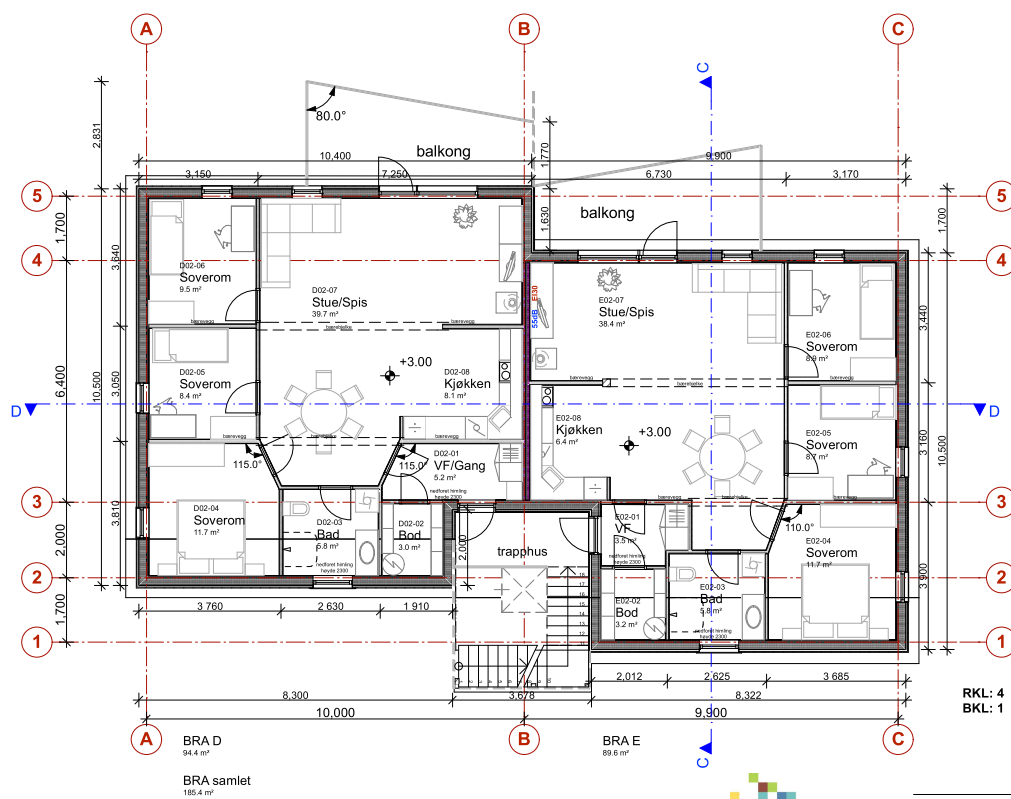


Postboks 1034, 9503 Alta
 Tlf. 78443033 / Fax. 78443337
 www.verte.no

2011-09 Forprosjekt

Kirkenes B2D
 Alta Boligbyggelag,
 Sørenskriverveien 9, 9511 Alta
 blokk 02/ plan 01

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
FH	LN	25.05.12	1:100	A1-212



U-VERDIER:
 yttervegger: minst 0,18W/(m²K) eller bedre
 tak: minst 0,13W/(m²K) eller bedre
 vinduslytterører: minst 1,0W/(m²K) eller bedre
 gulv på grunn: minst 0,15W/(m²K) eller bedre
 normalisert kuldebroverdi: minst 0,04 W/(m²K) eller bedre

RKL: 4
 BKL: 1

BRA D
 94,4 m²
 BRA samlet
 185,4 m²

BRA E
 99,6 m²



Verte

Postboks 1034, 9503 Alta
 Tlf. 78443033 / Fax. 78443337
 www.verte.no

2011-09 Forprosjekt

Kirkenes B2D
 Alta Boligbyggelag,
 Sørenskriverveien 9, 9511 Alta
 blokk 02/ plan 02

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
FH	LN	25.05.12	1:100	A1-222

Vedtekter

for

Skytterhusfjellet borettslag org nr. 912 081 788

tilknyttet

Polarlys boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 7. juni 2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sør-Varanger kommune og har forretningskontor i Alta kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Polarlys boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

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

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

(4) I tillegg har virksomheter som skal skaffe bolig til sine ansatte rett til å eie inntil ti prosent av andelene.

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

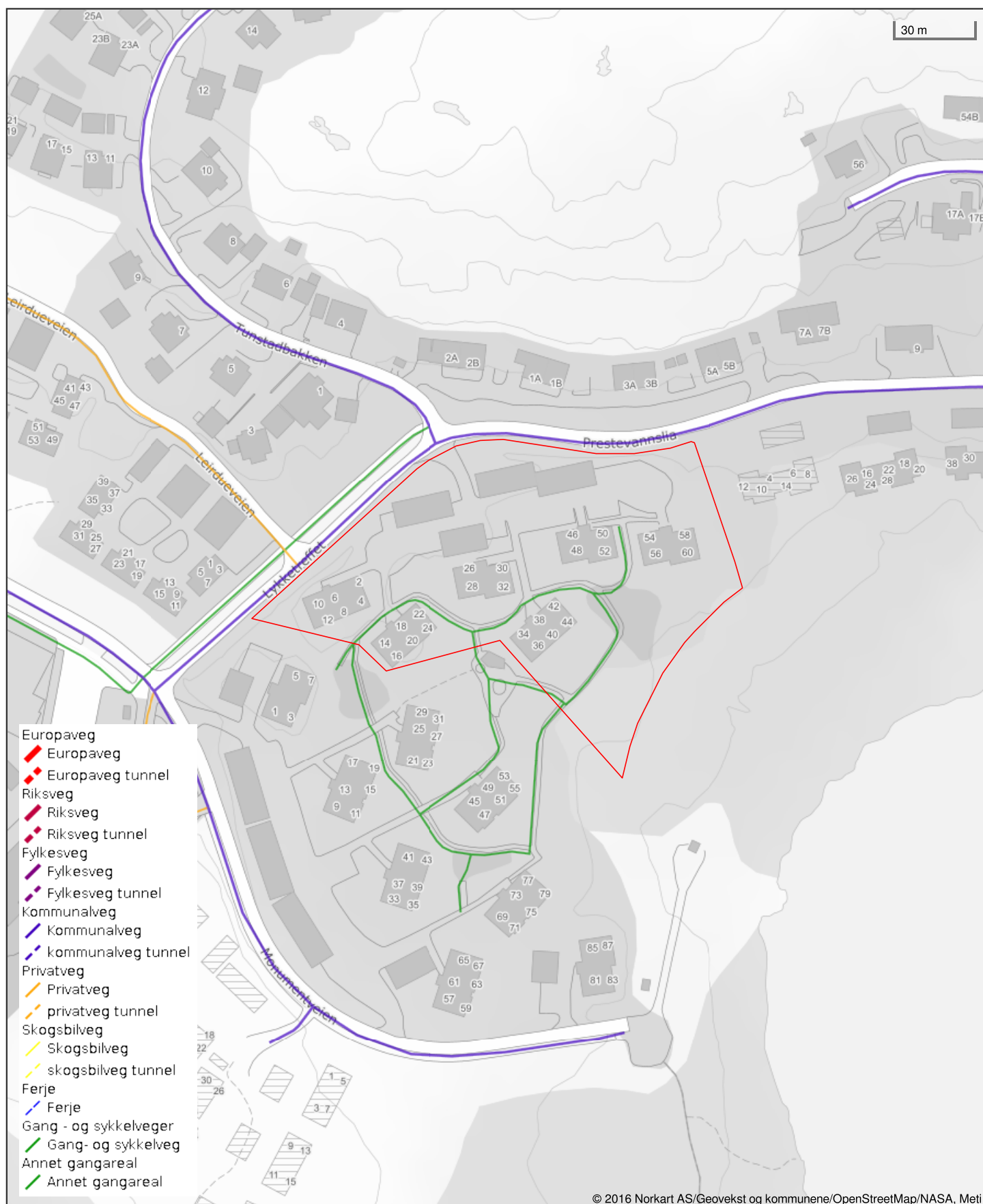
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Vegstatuskart for eiendom 5605 - 26/156//



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.