

Velkommen til

# Storvannsveien 92 Leil. 507, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Storvannsveien 92 Leil. 507
# 9603 Hammerfest

# Informasjon om eiendommen

## Nøkkelinformasjon

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 1 350 000,- | **BRA/BRA-i** | 80 / 80 m² |
| **Omkostninger** | kr | 1 090,- | **Soverom** | 2 |
| **Totalpris inkl. omk.** | kr | 1 351 090,- | **Boligtype** | Leilighet |
| **Andel fellesgjeld** | kr | 660 213,- | **Eierform** | Andel |
| **Totalt inkl. omk. og fellesgj.** | kr | 2 011 303,- | **Byggeår** | 1961 |
| **Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 9 235,- | | |

**Energimerke** 


Velkommen til Storvannsveien 92 Leil. 507 507! En praktisk andelsleilighet over to plan med en åpen og luftig stue i toppetasjen og utsikt over omgivelsene.

Dette er en leilighet som utnytter sine to etasjer godt, med en klar adskillelse mellom private soner og sosiale fellesarealer. Første etasje fungerer som en rolig og privat sone med to soverom og bad. En intern trapp leder deg opp til en romslig og lys stue med åpen kjøkkenløsning. Her er en tidligere innglasset balkong integrert i stuen, noe som skaper en vidstrakt romfølelse med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Leiligheten ligger i Elvestrand Borettslag, et historisk bygg som ved ferdigstillelse var Nord-Europas største boligblokk. Fra leiligheten er det nærhet til både servicetilbud og flotte turområder i skog og mark. Oppvarming via radiatorer fra fellesanlegg gir en jevn og behagelig varme.

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Fred Johansen**
Eiendomsmegler

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

# Informasjon om eiendommen

**Adresse**
Storvannsveien 92 Leil. 507, 9603 Hammerfest

**Registerbetegnelse**
Andelsnr. 91 i Elvestrand Borettslag, org.nr. 952487183, Hammerfest kommune.

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld | kr | 2 010 213,- |
| Prisantydning | kr | 1 350 000,- |
| Andel fellesgjeld | kr | 660 213,- |
| Omkostninger | kr | 1 090,- |
| Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld | kr | 2 011 303,- |
| Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning | kr | 2 019 203,- |

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

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

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

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

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

**Felleskostnader / felleskostnader inkluderer**
kr 9 235,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap. I tillegg er kabel-tv, oppvarming, varmt vann og strøm i leilighetene inkludert.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Grunnleie: kr 8 545,-
- Avdrag felleslån: kr 438,-
- Rente felleslån: kr 252,-

Felleskostnadene er varslet å øke fra 1. juli 2026. De nye totale felleskostnadene vil bli kr 9 907,- per måned.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 06.05.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av borettslaget.

**Borettslagets fellesgjeld**
Borettslagets fellesgjeld er på kr 82 307 413.93,- pr 06-05-2026

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

Bank: Husbanken
Lånenummer: 1671450210
Type: Annuitetslån, 2 terminer per år
Restsaldo pr. 06.05.2026: kr 8 121 186,-
Andel av saldo: kr 65 143,-
Antall terminer til innfrielse: 24 (siste termin 01.02.2038)
Type Rente: Flytende
Rente: 4,06%
Merknad: Utbedringslån

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 12136529429
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 06.05.2026: kr 332 941,-
Andel av saldo: kr 2 671,-
Antall terminer til innfrielse: 9 (siste termin 20.06.2028)
Type Rente: Flytende
Rente: 5,15% Merknad: Ny heis

Bank: DnB Bank ASA
Lånenummer: 15201851022
Type: Byggelån
Restsaldo pr. 06.05.2026: kr 73 853 287,-
Andel av saldo: kr 592 400,-
Type Rente: Flytende
Rente: 5,4%
Merknad: Rehabilitering. Mangler informasjon for terminberegning. Rammeprovisjon 0,15% etterskuddsvis hvert kvartal.

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

Borettslagets regnskap for 2025 viser et underskudd på kr 51 024 597,-

**IN-Ordning**
Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på borettslagets lån.

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

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

Leverandør av forsikring:
Klare Finans AS

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

**Forretningsfører**
BoNord
post@bonord.no
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis

de finnes.

**Areal**
BRA - i: 80 m²
BRA totalt: 80 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Boligbygg med flere boenheter
1: 35 m²,
2: 45 m²

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

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

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

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

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

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

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

**Boligtype**
Leilighet

**Parkering**
Borettslaget disponerer parkeringsplasser foran blokken og ved sideinngangene. Det er også 12 garasjer som tildeles etter ansiennitet og venteliste, men garasjeplass følger ikke andelen ved salg.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 23, Bnr. 303, Hammerfest kommune.
Tomtestørrelse 31 946 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger.

Borettslagets tomt er en stor naturtomt. Utearealene på gateplan er asfaltert. Fellesarealene inkluderer uteområder, og styret har planer om å jobbe med lekeplass og friområde.

Eiendomsgrensene er basert på eldre kart og kan ha unøyaktigheter.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Terrengforhold:
Eiendommen fremstår hovedsakelig som en naturtomt. Uteareal på gateplan er asfaltert.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tomten er fellesareal for borettslaget.

Bortfester: Hammerfest kommune
Festekontrakt inngått: 26.07.1961
Festekontrakt utløper: ingen utløpsdato
Festeavgift er inkludert i felleskostnader

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 10. år med Husbankens samtykke. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil deg blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst. Grunneier er gitt rett til å foreta et "engangsløft" av festeavgiften i forbindelse med forlengelsen, med inntil 2 % av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten. Festeavgiften er likevel begrenset til kr 9.000 per dekar tomt, med tillegg for økning i pengeverdien fra 01.01.2002 (i dag ca kr 12 000). Krav om regulering som nevnt må fremmes innen tre år etter at festetiden var ute.  Eventuelle reguleringer deretter skal foretas i henhold til endringer i konsumprisindeksen (KPI).

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

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

**Grunneier**
Hammerfest kommune

**Byggeår**
1961 ifølge takstmann

**Innhold**
Leiligheten er en andelsleilighet over to plan.

1. etasje
BRA-i 35 m²: Gang, trapperom, to soverom, bad, kott og garderobe.

2. etasje
BRA-i 45 m²: Trapperom, stue og kjøkken.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger ikke godkjente byggetegninger i kommunens arkiv. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere om dagens bruk er i henhold til det som er søkt og godkjent.

En tidligere innglasset balkong er åpnet opp og integrert i stuen. Det er ikke funnet dokumentasjon på at dette tiltaket er omsøkt og godkjent. En slik endring er normalt søknadspliktig.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette, og eventuell videre bruk.

**Standard**
Andelsleilighet fra 1961 som er tidvis oppgradert.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, takhøye overskap og benkeplate i laminat. Av utstyr finnes integrert kjøleskap og en kjøkkenventilator med kullfilter. Innredningen har generell bruksslitasje, og det er en glippe i skjøten på benkeplaten. Ventilatoren er en eldre modell.

Bad 1. etasje:
Badet er utstyrt med servant i innredning med profilerte fronter, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet er av eldre dato og har et omfattende oppgraderingsbehov for å møte dagens krav.

Overflater:
Gulv: Parkett og belegg.
Vegger: Malte plater, tapet og malt glassfiberstrie.
Himling: Malt betonghimling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige trapper:
Boligen har en malt tretrapp med tekstilbelegg i trinnene.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen profilerte finèrdører fra 2010.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Avløpsrør:
Avløpsrørene er av støpejern fra byggeår og plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon. Badet har manuell ventilering og kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. De elektriske installasjonene er hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

Lagring:
Leiligheten disponerer garderobe med laminerte skrog og fronter, skyvedørsgarderober og et kott i 1. etasje.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- 1. Etasje Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har enkel standard tilpasset etter datidens krav før 1997. Konstruksjon og overflater med påkostninger før 2010 framstår med normal bruksslitasje. Det er et eldre jernsluk i gulv med kort gjenværende funksjonstid, hovedsakelig flatt gulv kombinert med motfall mot sluket, og manglende tilluft.

Manglende oppgradering medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk, noe som kan føre til fuktskader.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer - 2: Det er påvist aldersbestemt slitasje på hengsler/vridere samt overflater. Eier opplyser at vindu er under renovering/utskifting. Konstruksjonen fungerer inntil videre med dette avviket.

- Innvendig - Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Dette gjelder synlig slitasje på stedvise overflater, glipper i enkelte parkettskjøter, og knirk i gulvet i den tidligere innglassede balkongen som nå er en del av stuen.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Største avvik er målt opp til 10 mm på kontrollerte steder i stue/kjøkken. Avviket overstiger retningsgivende toleranser.

- Innvendig - Innvendige trapper: Det er registrert skade på rekkverket.

- Innvendig - Innvendige dører: Enkelte av de innvendige dørene har en del slitasje. Dette gjelder synlig bruksslitasje på ett dørblad i 1. etasje, og at dørbladet til kottet kniper mot karmen.

- Innvendig - Andre innvendige forhold: En garderobe med laminerte skrog og fronter er ikke festet i veggen og er ustabil. Skyvedørsgarderoben har aldersbestemt slitasje.

- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Dette inkluderer generell bruksslitasje på hengsler og overflater, samt en glippe/utglidning i skjøten på benkeplaten.

- 2. Etasje Kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og ingen andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid for ventilatoren er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentralen er oppbrukt.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det var på grunn av bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i veggen bak våtsonen. Dette medfører usikkerhet om det finnes skjulte skader.

Helse, miljø og sikkerhet

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk og mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyden er under dagens krav, og

det mangler håndløper på veggen i trappeløpet.

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

Infomasjon fra selgers egenoppgave:
- Diverse møbler og innbo medfølger handelen

**Byggemåte**
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2025. Balkongen har skyvevinduer med plastbelagte aluminiumskarmer samt 2-lags isolèrglass, antatt fra 1990-tallet.

Dører:
Bygningen har brann- og lydklassifisert entré- hoveddør type B30 - db35 fra 2025.

Balkonger/terrasser:
Balkongen har skyvevinduer med plastbelagte aluminiumskarmer samt 2-lags isolèrglass. Det er åpnet opp ut mot tidligere innglasset balkong.

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

**Beliggenhet**
Leiligheten har en flott beliggenhet ved Storvannet, omtrent tre kilometer fra Hammerfest sentrum. Herfra har du umiddelbar tilgang til populære tur- og friluftsområder, med stier som starter praktisk talt utenfor døren. Fra boligen er det også utsikt over vannet og deler av byen.

Daglige gjøremål er enkle med gangavstand til både Baksalen skole og flere barnehager. Idrettsanlegg som Hammerfest stadion og den nye aktivitetshallen ved Baksalen skole er også innen rekkevidde. For den treningsglade finnes det flere treningssentre en kort kjøretur unna. Bussforbindelsen er tett på, med stoppested kun et par minutters gange fra bygget. Hammerfest sentrum ligger en kort kjøretur unna. Her finner du et variert utvalg av servicetilbud, fra dagligvarehandel og kjøpesenter til et yrende kafé- og restaurantliv. Steder som Slakteriet og Kaikanten er populære møteplasser i helgene. Byen byr også på et rikt kulturliv med Arktisk Kultursenter (AKS) som et sentralt knutepunkt for konserter, kino og forestillinger.

**Adkomst**
For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

**Hvitevarer og tilbehør**
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier. Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

**Brukstillatelse/ferdigattest**
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1961, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

**Oppvarming**
Oppvarming fra felles varmeanlegg via radiatorer.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

**Internett- og tv-leverandør**
Borettslaget har en avtale med Hammerfest Energi om levering av en kabel-tv-pakke, og kostnaden for denne er inkludert i felleskostnadene.

**Adgang til utleie**
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

**Radon**
Leiligheten ligger i 3. etasje eller høyere. I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier.

**Regulering**
Eiendommen er regulert til forretning/kontor, friområde, barnehage, kombinert bebyggelse og anleggsformål, annet uteoppholdsareal, gang-/sykkelveg, parkering, bolig- og blokkbebyggelse og kjøreveg i detaljregulering for området ved Hesteskoblokka med plan-ID 20110003, datert 09.05.2011.

Eiendommen er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting, grønnstruktur og veg i kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 med plan-ID 20130002, datert 19.06.2014. Ifølge kommuneplanens arealdel skal reguleringsplan fortsatt gjelde.

Eiendommen er registrert å ligge innenfor hensynssone for frisikt, samt ras- og skredfare i detaljregulering for området ved Hesteskoblokka med plan-ID 20110003.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der

eiendommen ligger markert med fare, dvs. fare for ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred.

Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder.

Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

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

**Skattemessig formuesverdi**
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 616 729,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 466 917,-.

**Andel felles formue**
kr 0,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2025

# Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

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

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

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

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

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

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

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

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

Forkjøpsrett blir avklart i etterkant av salg.

**Eier**
Nadezda Mayorova

**Heftelser og servitutter**
Festekontrakt - vilkår
Dagboknr.: 1891
Dato: 11.08.1961
ÅRLIG AVGIFT NOK 1
FESTEAVGIFTEN HAR PRIORITET ETTER
LÅN AV STATSLÅNEINNRETNING
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

NYE VILKÅR
Dagboknr.: 994
Dato: 07.05.1962
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

**Andre relevante opplysninger**
ELVESTRAND borettslag (org.nr. 952487183) er et borettslag i Hammerfest kommune, tilknyttet Boligbyggelaget Nord. Borettslaget består av 124 leiligheter. Ved ferdigstillelse i 1963 var blokken den største i Nord-Europa. Styreleder er Kine Værø.

Fra generalforsamlinger avholdt i 2026:

- På ekstraordinær generalforsamling 23. april ble det vedtatt å gjennomføre asbestsanering i vegger tilknyttet vinterhager. For å finansiere dette ble det vedtatt å ta opp et lån på inntil 2 700 000 kr med 30 års løpetid.
- På ordinær generalforsamling 25. mars ble årsregnskapet for 2025 godkjent, og styrehonorar for perioden ble fastsatt. Det ble også gjennomført valg av nye styremedlemmer. Et forslag om å legge frem en kostnadsoversikt for renoveringen ble ikke behandlet som vedtakssak, men styret vil orientere om saken på et eget beboermøte.

Det pågår en omfattende renovering av borettslaget som er planlagt ferdigstilt i desember 2026. Byggelånet som finansierer prosjektet vil da bli konvertert til et annuitetslån. I tillegg er det planlagt arbeid med lekeplass og friområde.

Borettslaget har avfallssjakter i hver oppgang for husholdningsavfall. Det er også et eget sykkelskur på baksiden av blokken, og nøkkel kan fås hos vaktmester.

Det skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00, og det er ikke tillatt å bruke støyende maskiner etter kl. 20.00. Beboere kan ikke redusere varmekapasiteten fra radiatorer eller montere elektrisk gulvvarme i andre rom enn bad uten styrets tillatelse. Det er forbudt å fjerne radiatorer og sanitærutstyr. Av brannsikkerhetshensyn er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i korridorene. Styret har anledning til å montere overvåkingsutstyr på fellesområder.

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. Søknad om dyrehold skal sendes styret i borettslaget.

Beboerne har ansvar for oppstaking av innvendig kloakkledning frem til fellesledningen og rensing av sluk på balkonger. Det avholdes årlig felles dugnad for uteområdene. Vasking av korridorene utenfor egen leilighet er beboers ansvar og skal skje en gang i uken.

**Meglers vederlag**
Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid, i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

EiendomsMegler 1 Nord-Norge har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
•Help, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
•Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
•Visma Real Estate AS, som leverer digital overtakelsesprotokoll

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

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

**Tilstandsrapport/takst**
Utført av Bjarne Hansen i Mester Nord AS den 11-05-2026.
Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023. Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet.

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m². Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

**Vedlegg**
Tilstandsrapport,
Selgers egenerklæring,
Energiattest,
Vedtekter,
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Inkalling ekstra ordinært årsmøte
Protokoll eksra ordinært årsmøte
Bygningstegninger,

Matrikkelrapport,
Grunnkart,
Kommuneplankart,
Nabolagsprofil
HELP Boligkjøperforsikring

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

**Forsikring**
If Skadeforsikring, Postboks 240, 1326 Lysaker, tlf. 02400
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Oppdragsansvarlig**
Fred Johansen
Eiendomsmegler
Telefon: 982 39 630
E-post: fred.johansen@em1nn.no

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








BOSCH

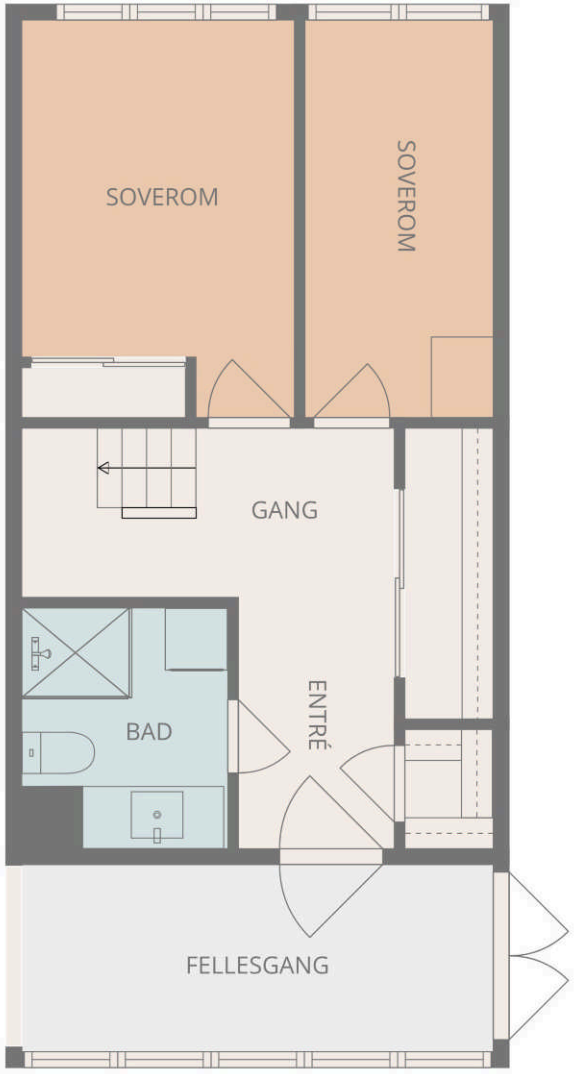




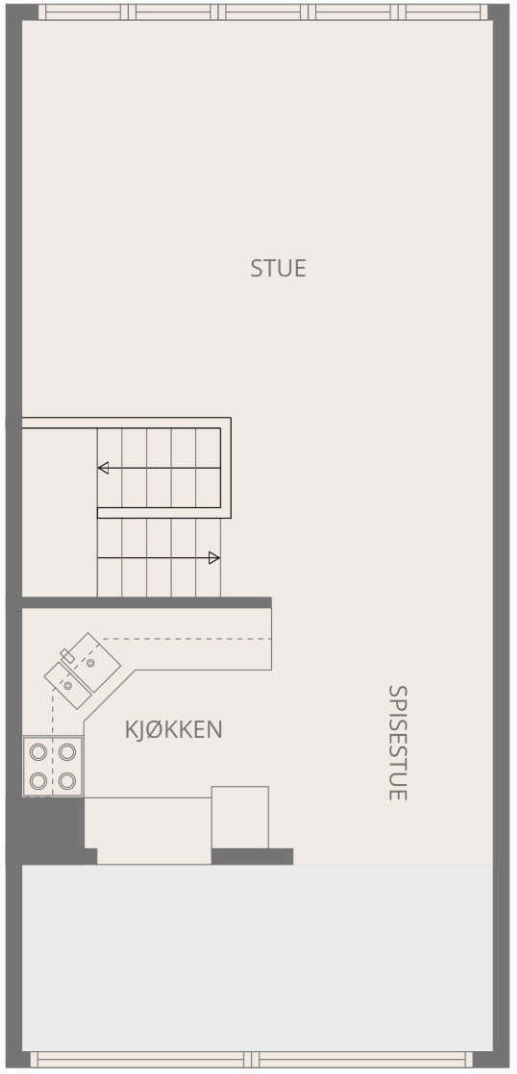




# Plantegning




1. etasje




2. etasje

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

# STORVANNSVEIEN 92

## Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Bybo**<br>Linje 31 | **3 min**<br>0.2 km | |
| **Hammerfest lufthavn** | **6 min** | |
| **Alta lufthavn** | **1 t 54 min** | |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Baksalen skole (1-7 kl.)**<br>288 elever, 25 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Breilia skole (8-10 kl.)**<br>264 elever, 24 klasser | **17 min**<br>1.5 km |
| **Hammerfest videregående skole**<br>500 elever, 30 klasser | **4 min**<br>3.1 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

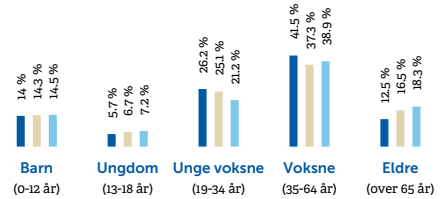
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Tyven barnehage (1-5 år)**<br>54 barn | **15 min**<br>1.3 km |
| **Elvetun barnehage (0-5 år)**<br>77 barn | **16 min**<br>1.4 km |
| **Mylingen barnehage (0-5 år)**<br>38 barn | **5 min**<br>3.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Spar Hammerfest**<br>PostNord | **16 min**<br>1.4 km |
| **Coop Extra Bryggen**<br>Post i butikk, PostNord | **18 min**<br>1.6 km |

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Hammerfest stadion**<br>Fotball, friidrett | **7 min**<br>0.7 km |
| **idrettsall Nye Baksalen skole**<br>Aktivitetshall | **11 min**<br>0.9 km |
| **Feel24 Hammerfest** | **3 min** |
| **Gym1 Hammerfest** | **4 min** |

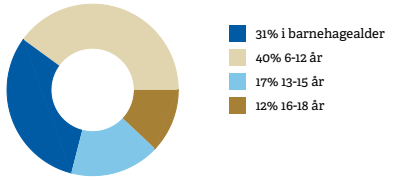
## BOLIGMASSE



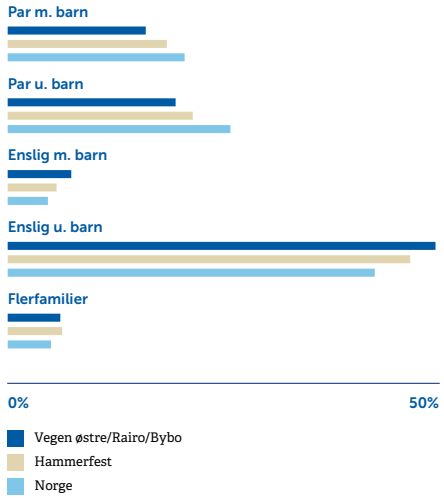

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Nissen Hammerfest Senter** | **4 min** |
| **Apotek 1 Hammerfest** | **23 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING



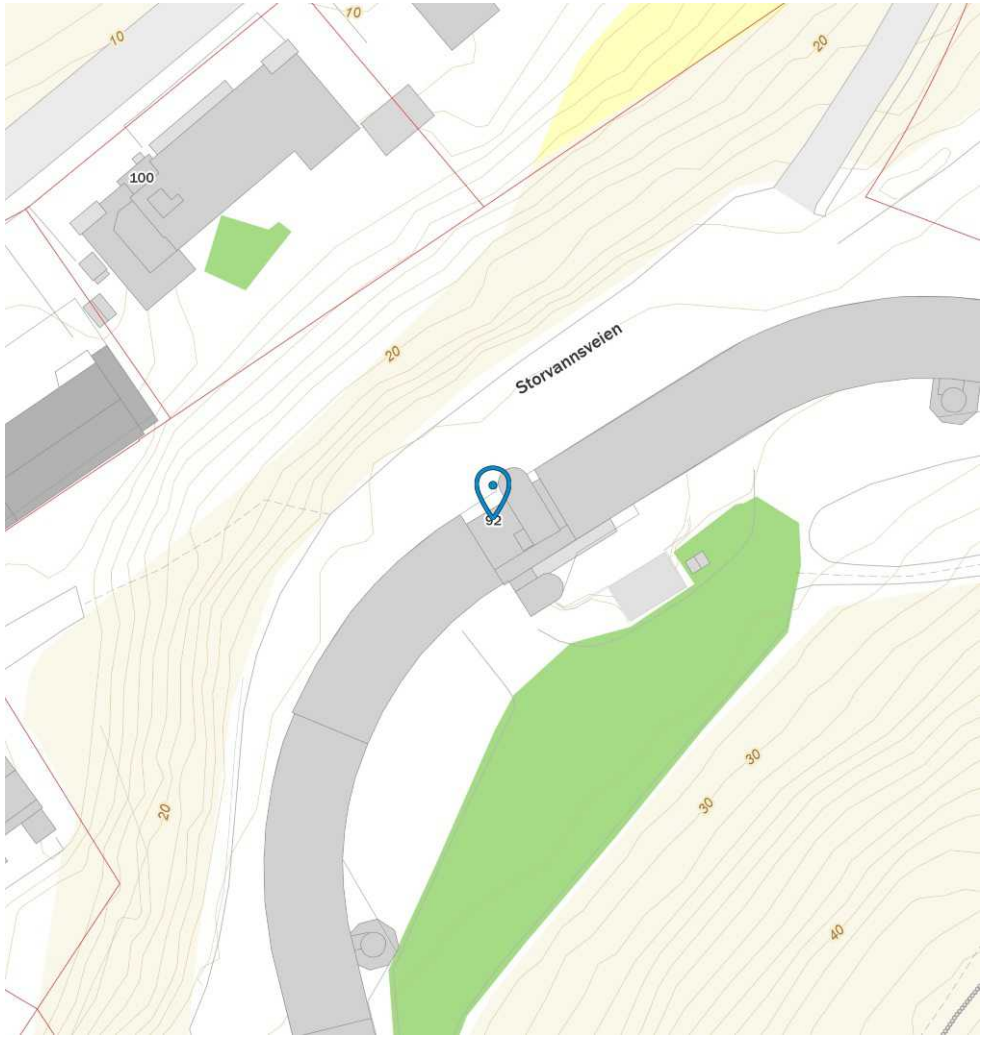

## SIVILSTAND

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

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

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






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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storvannsveien 92 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 23, bnr. 303
Andelsnummer 91

**Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 80 m²**



**Befaringsdato:** 11.05.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12116-1469 **Eiendomsverdi ref nr:** IH2107

**Autorisert foretak:** Mester Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Hansen **Vår ref:** V-1907

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



## Mester Nord AS

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

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

**Rapportansvarlig**

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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





Storvannsveien 92 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:
Leilighet/-andelsleilighet oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1949 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1961.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:
Andelsleieligheten framstår hovedsakelig med aldersbestemt slitasje over tid kombinert med normal bruksslitasje. Våtrom med enkel standard tilpasset etter datidens standarder og krav. Våtrommet vil likevell fungerer med normal bruk men vær oppmerksom på endringer. Elde konstruksjon fra byggeår og med redusert gjenværende funksjonstid for sluker, sanitært fordelingsnett og fuktsikring av konstruksjon. Innredning kjøkken med normal bruksslitasje og utglidning i skjøt benkeplate. Vindu ut fra tidligere innglasset balkong elde motasje fra antatt 1990-tallet. Vinduers isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca. 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Eksisterende vinduer har oppnådd denne funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes punkteringer. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport og eiers egenerklæringsskjema.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Balkong har skyvevinduer med plastbelagte aluminiumskarmer samt 2-lags isolèrglass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entré- hoveddør type B30 - db35.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg, samt innvendige vegger har malte plater, tapet og malt glassfiberstrie. Innveg tak med malt betonghimling. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har malt tretrapp med tekstilbelegg i trinn. Innvendig har boligen profilerte finèrdører. Garderobe med laminerte skrog- og fronter samt skyvedørsgarderober.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Bad oppført i betongkonstruksjon og overflater med keramiske gulvfliser samt aquatile veggplater på vegg. Elde jernsluk i gulv. Innredning med laminerte skrog og profilerte fronter fabrikkmalt utførelse. Sanitærutstyr servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon manuell ventilering av våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter samt takhøye overskap. Benkeplaten er av laminat og integrert løsning av kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør av støpejern fra byggeår og plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Oppvarming fra felles varmeanlegg, radiatorvarme. Sikringsskap med automatsikringer og elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

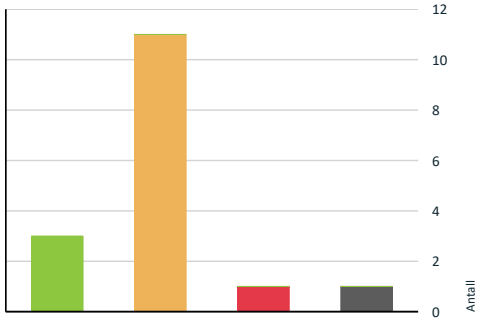


Storvannsveien 92 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

# Sammendrag av boligens tilstand

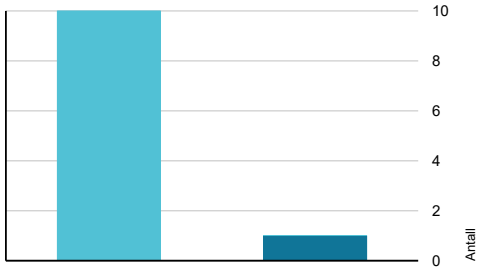
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.



Storvannsveien 92 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1961

**Kommentar**
Byggeåret er i henhold til eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Innvendig i andelsleiligheten er det ikke utført noen særlige påkostninger og leiligheten framstår med generell bruksslitasje. Konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Vinduer - 2

**Beskrivelse**
Balkong har skyvevinduer med plastbelagte aluminiumskarmer samt 2-lags isolèrglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater. Eier opplyser at vindu er under renovering/-utskifting.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Konstruksjon fungere inntil videre med dette avviket.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**
Bygningen har brann- og lydklassifisert entré- hoveddør type B30 - db35.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett og belegg, samt innvendige vegger har malte plater, tapet og malt glassfiberstrie. Innveg tak med malt betonghimling.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater hovedsakelig normal bruksslitasje. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av synlig slitasje på stedvise overflater samt glippe i enkelte parkettskjøter. Det er åpnet opp ut mot tidligere innglasset balkong. Tidligere balkong oppført med tilfarergulv hvor det registreres diverse knirk i gulv.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes der det er synlig slitasje og glipper i parkettskjøter, samt der det er knirk i tilfarergulv.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere både brukskomfort og levetid på overflatene.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Parkett gang 1.etasje synlig bruksslitasje.



Gang 1.etasje glippe i parkettskjøt.



Kjøkken 2.etasje.



2.etasje tidligere innglasset balkong.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

**Vurdering av avvik:**

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

Lokal planhet og helningsavvik målt med største avvik opp til 10 mm på kontrollerte steder i stue/kjøkken. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn av at måleavvik overstiger retningsgivende toleranser i henhold til Byggforsk 520.008.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp med tekstilbelegg i trinn.



Storvannsveien 92 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er registrert skade på rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Skade på rekkverk må utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Skade på rekkverk.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen profilerte finèrdører.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av synlig bruksslitasje ett dørblad i 1.etasje, samt at dørblad til kott kniper mot karm.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring må påregnes.

Boddør bør justeres for å sikre korrekt funksjon. Lokal utbedring av dørblad med slitasje bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse og sikre normal bruk. Dører som kniper mot karm kan føre til økt slitasje og redusert levetid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Garderobe med laminerte skrog- og fronter samt skyvedørsgarderober.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Garderobe med laminerte skrog og fronter er ikke innfestet i vegg og skap er ustabil. Skyvedørsgarderobe aldersbestemt slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Garderobe med laminerte skrog og fronter må stabiliseres og festes til vegg for å unngå risiko for velt og personskade.
Aldersbestemt slitasje på skyvedørsgarderobe kan medføre redusert funksjon og bør vurderes utbedret for å sikre tilfredsstillende bruk.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Bad oppført i betongkonstruksjon og overflater med keramiske gulvfliser samt aquatile veggplater på vegg. Elde jernsluk i gulv. Innredning med laminerte skrog og profilerte fronter fabrikkmalt utførelse. Sanitærutstyr servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon manuell ventilering av våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom enkel standard tilpasset etter datidens standarder og krav til våtrom oppført før 1997. Konstruksjon og overflater med påkostninger før 2010 og framstår med noemal bruksslitasje over tid. Elde jernsluk i gulv med kort gjennværende funksjonstid. Hovedsakelig flatt gulv kombinert med motfall mot gulvsluk. Manglende tilluft til bad.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

I følge standard vil tiltaket være at våtrommet må totalrenoveres. Våtrommet kan likevel fungere ved forsiktig bruk. Vær oppmerksom på at våtrom har svekket fuktsikring. Eventuelt overflatevann på gulv og mot øvrige konstruksjoner kan medføre til fuktvandring i tilstøtende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig og for å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Elde jernsluk i gulv.



Motfall mot gulvsluk.

1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

Konstruksjonsmessige hindringer medfører til at det fysisk ikke er mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet om det finnes skjulte fuktskader eller svekkelser i konstruksjonen bak våtsonen. Konsekvensen av dette er at eventuelle skader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader ved senere påviste skader.

## KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter samt takhøye overskap. Benkeplaten er av laminat og integrert løsning av kjøleskap.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**



Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Storvannsveien 92 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Generell bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av alder og glippe/-utglidning i skjøt benkeplate.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Utglidning i skjøt på benkeplate bør utbedres for å forhindre ytterligere skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader eller ytterligere forringelse av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Fuktmålinger ute å registrere noe unormale fuktverdier.



Glippe/-utglidning i skjøt benkeplate.

2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å vurdere utskifting av kjøkkenventilatoren, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være plutselig driftsstans eller redusert effekt, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning på kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Elde ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og normal levetidsbetraktninger for trykkførende vannledninger.

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

Trykkførende vannrør fra byggeåret bør vurderes for utskiftning, da redusert gjenværende funksjonstid øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og avløpsrør i plast.

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

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

Avløpsrørene fra byggeåret har begrenset gjenværende brukstid og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader. Det anbefales å vurdere utskiftning eller nærmere undersøkelser for å unngå plutselige driftsavbrudd og følgeskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Oppvarming fra felles varmeanlegg, radiatorvarme.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det må påregnes økt risiko for driftsstans eller behov for utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer og elektriske installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

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**



Storvannsveien 92 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

# Tilstandsrapport

**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.
   **Ukent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Nei**

   **Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.**

**Generell kommentar**

Åpent fordelingsnett i gang er ikke tilstrekkelig klamret.



Sikringsskap.



Åpent fordelingsnett i gang 1.etasje som ikke er innfestet.

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

# Tilstandsrapport

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet samt rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav. I tillegg for stor åpning i rekkverk samt for stor åpning mellom innvendig trinn.

**Konsekvens/tiltak**

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg og rekkverkene bør oppgraderes slik at høyder og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav. Manglende eller utilstrekkelig rekkverk og håndløper medfører økt risiko for fallulykker og personskader, spesielt for barn og eldre.



For lav høyde på rekkverk.



For stor åpning mellom innvendig trinn.



Rekkverk med for lav høyde samt for stor åpning i rekkverk.





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

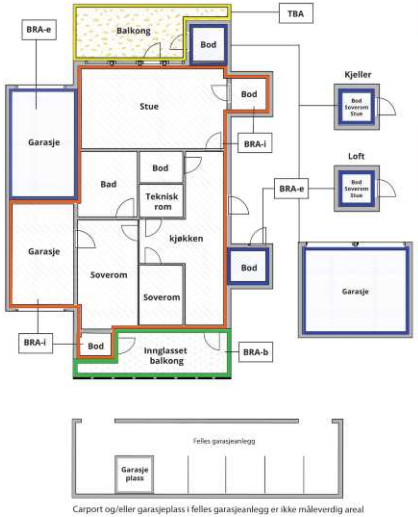
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | 35 | | | 35 | |
| 2. Etasje | 45 | | | 45 | |
| **SUM** | **80** | | | | |
| **SUM BRA** | **80** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Gang, trapperom, soverom, soverom 2, bad, kott, garderobe | | |
| 2. Etasje | Trapperom, stue, kjøkken | | |

**Kommentar**

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 11.5.2026 | Bjarne Hansen | Takstingeniør |
| | Nadezda Mayorova | Kunde |



Storvannsveien 92 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5603 HAMMERFEST | 23 | 303 | | 0 | 31946.1 m² | Tomteareal i følge infoland.no | Festet |

**Adresse**
Storvannsveien 92

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

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

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 507/ELVESTRAND BORETTSLAG | 952487183 | 507 | Bonord Hammerfest Boligbyggelag | Mayorova Nadezda |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld |
|---|---|---|---|---|
| 91 | 100 | 16 000 | 588 022 | 660 213 |

**Kommentar**
Opplysninger i henhold til fremvist dokumenter.

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2025 | | Samlet aksjekapital: | | 0 |
| Omløpsmidler: | | 2 523 794 | Samlet innskuddskapital: | | 12 703 360 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 9 063 929 | Langsiktig gjeld (+): | + | 69 520 354 |
| Disponible midler: | | −6 540 135 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 82 223 714 |

**Kommentar**

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendom på Storvannet ca. 3 km fra Hammerfest sentrum. Eiendommen består av en boligblokk med andels leiligheter. Bygget har heisfunksjon til alle etasjene og er således tilpasset framtidig bruk ved tjenlig adkomst for alle brukergrupper. Det er nærhet til populære tur -/friluftsområder. I tillegg er det nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg, sykehus, offentlig og privat servicetilbud samt nærhet til bussholdeplass.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiendommen fremstår hovedsakelig som en naturtomt. Uteareal på gateplan er asfaltert.

**Tinglyste/andre forhold**

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

**Kommuneplan**

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

**Konsesjonsplikt**

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

**Bebyggelsen**

Eiendommen er bebygget med boligblokkbebyggelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 06.05.2026 | Signert dato egenerklæringsskjema. | Gjennomgått | 5 | Ja |
| Eiendomsverdi.no | 05.05.2026 | Utskriftsdato, ubekreftet utskrift. | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Norges Eiendommer | 05.05.2026 | Utskriftsdato, ubekreftet utskrift. | Gjennomgått | 10 | Nei |
| Situasjonskart | 05.05.2026 | Utskriftsdato, ubekreftet utskrift. | Gjennomgått | 1 | Ja |
| Vedtekter | 18.06.2009 | Dato sist endret. | Gjennomgått | 8 | Nei |
| Årsberetning/regnskap | 16.03.2026 | Årsmeldingen er godkjent av styret. | Gjennomgått | 23 | Nei |
| Boligopplysninger | 06.05.2026 | Utskriftsdato, ubekreftet utskrift. | Gjennomgått | 3 | Nei |



Storvannsveien 92 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

**Presiseringer**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Uttrykk og definisjoner**

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

**Areal**

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

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

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

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

**Personvern**

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





bankID SIGNERT 07.05.2026 Mayorova, Nadezda

# Selgers egenerklæring

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

## Selgere

Nadezda Mayorova

## Boligen

Storvannsveien 92
9603 HAMMERFEST

5603-23/303/0/0

- Boligen ble kjøpt 2010
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

# Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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

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

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

# Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

# Tekniske installasjoner

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

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

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



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

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

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

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

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

# Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

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

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

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

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

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



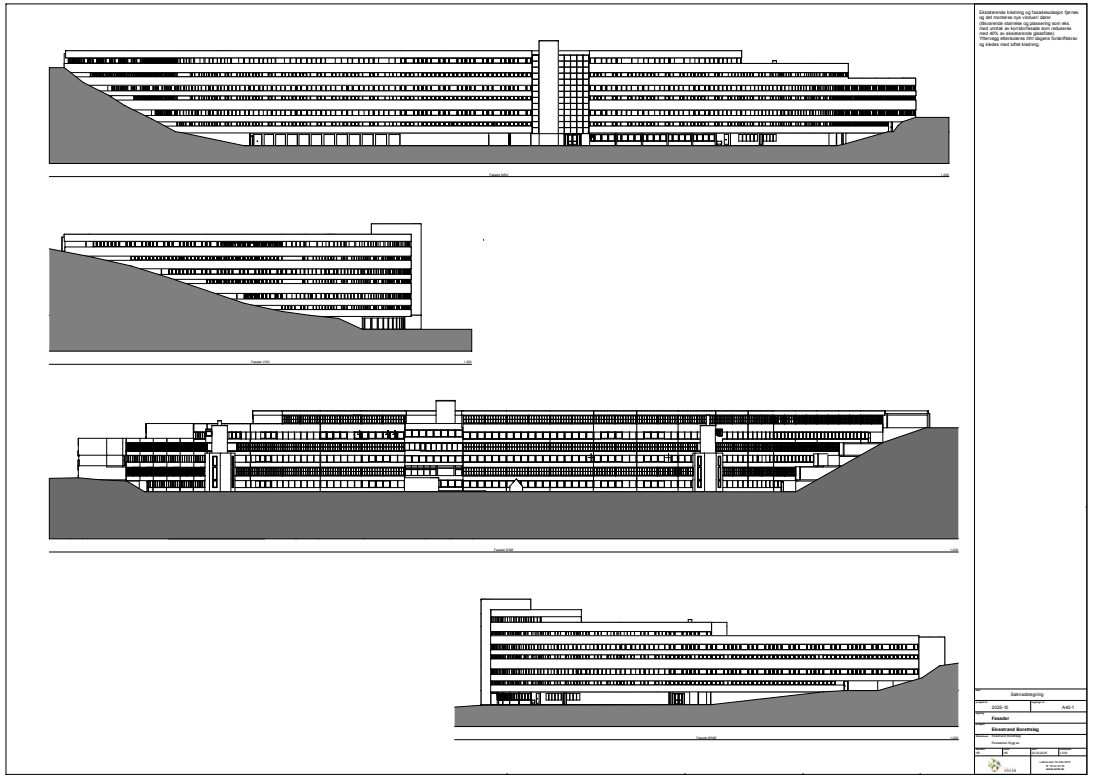
# Bolig selges med boligselgerforsikring

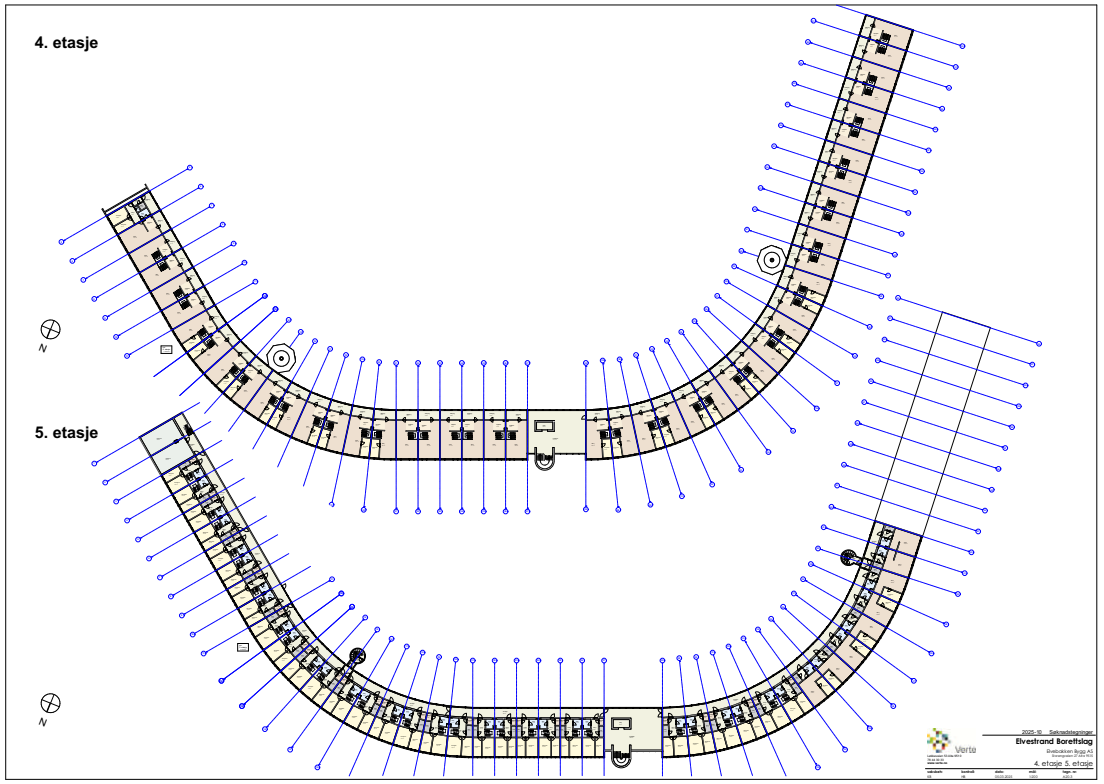
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

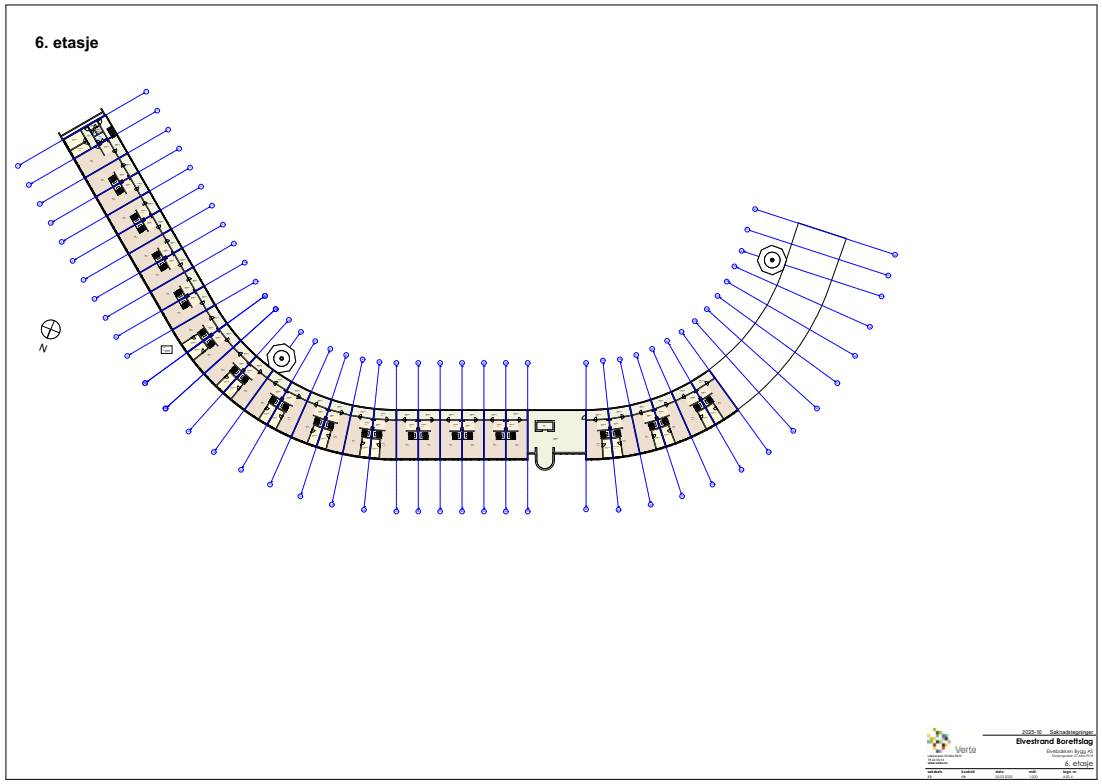
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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




4. etasje
5. etasje
N
N
Verte
2025-10 Søknadstegninger
Elvestrand Borettslag
Elvebakken Bygg AS
4. etasje 5. etasje




# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 -
Møtested er ikke fastsatt.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Vedtak:**

26 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
20 stemmeberettigede til stede
6 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Vedtak:**

Katrine Erlandsen, enstemmig vedtatt

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Vedtak:**

Liv-Astri Sandnes, enstemmig vedtatt

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Vedtak:**

Catarina Santos, protokollunderskriver

Jan Egil Aune, protokollunderskriver

Enstemmig vedtatt

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 16.03.2026

**Vedtak:**

Innkallingen er godkjent.

Det er ønskelig at alle får innkallingen i papirformat.

### 1.6 Valg av tellekorps

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

**Vedtak:**

Linda Småbach Henriksen er valgt til tellekorps.

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

**Vedtak:**

Årsregnskap for 2025 er godkjent.

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

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 165000.

**Vedtak:**

Styrehonoraret fastsettes til 195000kr, og møtegodtgjørelser pr medlem og 600kr pr møte. Gjelder fra forrige ordinære generalforsamling (onsdag 12.03.2025).

Enstemmig vedtatt.

## 4. VALG

### 4.1 Flertallskrav

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

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

**Vedtak:**

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



### 4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Mona Rakfjord og Nicolay Zachariassen er på valg.

Styremedlem Mona Rakfjord er forespurt og ønsker gjenvalg.

Styremedlem Nicolay Zachariassen ønsker ikke gjenvalg.

**Vedtak:**

Catarina Santos er valgt inn for 2 år.

Mona Rakfjord er valgt inn for 2 år.

Enstemmig vedtatt.

### 4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Generalforsamlingen stemmer over valgkomiteens innstilling.

**Vedtak:**

Jan Egil Aune og May-Britt Oppervoll

Enstemmig vedtatt.

### 4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen tar stilling til ny valgkomité under møtet.

Joakim Emaus og Nina Agnethe Friskila stiller som valgkomité.

Enstemmig vedtatt

### 4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Elvestrand Borettslag kan stille med 4 delegater. Møtet foregår fysisk i Tromsø, samt digitalt.

**Vedtak:**

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

## 5. Framlegg av kostnadsoversikt relatert til renovering

Hei. Ber om at dere legger fram tidligere dokumenter på forprosjektering og kostnadsoversikten som ble lagt fram for beboerne. Dette for at vi skal kunne se hvordan/hvilken endringer det blir i pris etter at dere har tatt bort rørfornying.,samt at vi får en oversikt over uforutsette kostnader relatert til renoveringen

**Vedtak:**

*Forslaget tas ikke opp som vedtakssak, da innholdet ligger innenfor styrets løpende forvaltningsansvar og tidligere vedtatte fullmakter.*

*Styret vil imidlertid legge frem en oppdatert orientering om prosjektets status og kostnadsutvikling på et eget beboermøte, hvor prosjektleder Andre Berntsen presenterer kostnadsbildet og svarer på spørsmål.*



Protokoll for Elvestrand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Katrine Erlandsen (sign.) | 27.03.2026 |
| Sekretær | Liv-Astri Sandnes Wiik (sign.) | 26.03.2026 |
| Protokollvitne | Jan Egil Aune (sign.) | 26.03.2026 |
| Protokollvitne | Catarina Alexandra Lima Apolinàrio dos Santos (sign.) | 27.03.2026 |

# Innkalling til ordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag

**Tidspunkt: Onsdag 25.03.2026 kl. 18:00**

**Sted: Fellesrom elvestrand borettslag**

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

16.03.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Elvestrand Borettslag



## Fullmakt - generalforsamling onsdag 25.03.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Elvestrand Borettslag onsdag 25.03.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

## Elvestrand Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 25.03.2026 kl. 18:00
Sted: Møtested er ikke fastsatt


1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 Framlegg av kostnadsoversikt relatert til renovering






# 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Forslag til vedtak:** xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:** _____er valgt til møteleder.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår Kathrine Erlandsen som møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

**Forslag til vedtak:** _____ er valgt til protokollfører.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår Liv-Astri Sandnes Wiik som protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Forslag til vedtak:** _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår Gabriel Larsen som protokollunderskriver i tillegg til møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 16.03.2026

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

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

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

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

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

## 2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskap for 2025 er godkjent.

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

## 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 165000.

**Forslag til vedtak:** Styrehonoraret fastsettes til kr 195000, og møtegodtgjørelse pr medlem på 600kr pr møte, og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 12.03.2025).

**Styrets innstilling:** Styret foreslår godtgjørelse på 195000kr pluss 600kr pr medlem pr styremøte. Dette fordi det har vært en betydelig økt arbeidsmengde under renoveringen av borettslaget. En økning totalt på 30000kr i godtgjørelse.

## 4. VALG

### 4.1 Flertallskrav

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

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

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

### 4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 2 styremedlemmer. Mona Rakfjord og Nicolay Zachariassen er på valg.

Styremedlem Mona Rakfjord er forespurt og ønsker gjenvalg.

Styremedlem Nicolay Zachariassen ønsker ikke gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Valgkomiteen har følgende innstilling for kommende år:

Mona Rakfjord, styremedlem, velges for 2 år.

Catarina Santos, styremedlem, velges for 2 år.

**Styrets innstilling:** Styret støtter valgkomiteens innstilling.

### 4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Generalforsamlingen stemmer over valgkomiteens innstilling.



**Forslag til vedtak:** Valgkomiteens innstilling for varamedlemmer kommende år:

May-Britt Oppervoll

Jan Egil Aune

**Styrets innstilling:** Styret støtter valgkomiteens innstilling.

### 4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen tar stilling til ny valgkomité under møtet.

### 4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

Tilknyttede borettslag kan stille med 1 delegat per påbegynte 35. andel (leilighet) i borettslaget. De delegerte bør velges av generalforsamlingen i borettslaget. Elvestrand Borettslag kan stille med 4 delegater. Møtet foregår fysisk i Tromsø, samt digitalt.

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

## 5. Framlegg av kostnadsoversikt relatert til renovering

Hei. Ber om at dere legger fram tidligere dokumenter på forprosjektering og kostnadsoversikten som ble lagt fram for beboerne. Dette for at vi skal kunne se hvordan/hvilken endringer det blir i pris etter at dere har tatt bort rørfornying.,samt at vi får en oversikt over uforutsette kostnader relatert til renoveringen

**Forslag til vedtak:** At beboerne får avgjøre om kostnadene er innafor om endringer er gjort.

**Styrets innstilling:** Andre Berntsen presenterer prosjekt kostnadene

# Årsmelding 2025 for Elvestrand Borettslag

## Generelle opplysninger

Elvestrand Borettslag, org.nr.952487183, er lokalisert i Hammerfest kommune.
Boligselskapet består av 124 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP589253. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

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

## Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr -51 024 597.
Endring i disponible midler i 2025 er kr -10 180 255.
Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr -6 540 134.

## Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Kine Værø
Nestleder, Mona Jensen Rakfjord
Styremedlem, Liv-Astri Sandnes Wiik
Styremedlem, Gabriel Andre Larsen
Styremedlem, Nicolay Zachariassen
Revisor, FinnmarksRevisjon AS
Varamedlem, May-Britt Oppervoll
Varamedlem, Catarina Alexandra Lima Apolinàrio dos Santos

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 49 møter, hvor 14 er styremøter, og xx protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

Siden forrige ordinære generalforsamling har mesteparten av styrearbeidet vært i forbindelse med renoveringen. Det meste har gått til byggherremøter med entreprenør og byggherre, oppfølging, varsling til beboere, beboerhenvendelser, endringsmeldinger og befaringer.
Styret har også jobbet mye med parkeringer, som har vært en større utfordring under renoveringen.
Det er blitt jobbet en del med kommunen for å få et bedre samarbeid rundt de kommunale leilighetene.



Strømavtalen er fulgt opp og sjekket om den er slik vi vil ha den.
Arbeid med heis og serviceavtalen der er fulgt opp.
Oppfølging av ansatte/medarbeidersamtaler.

## Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

Fortsette og ferdigstille renoveringen.
Se på økonomien når renoveringen nærmer seg over, se på annet arbeid som kan/bør utføres, evt hva vi kan gjøre på dugnad.

Styret planlegger å ha en god kommunikasjon med beboere mot slutten av renoveringen så evt feil og mangler blir fanget opp.
Jobbe med lekeplass og friområde.
Se på sparetiltak etter renovering.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

| | Note | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 | 12 311 260 | 12 400 876 | 10 517 102 | 14 415 351 |
| Tilskudd | 2 | 375 000 | 0 | 0 | 0 |
| Andre driftsinntekter | 3 | 17 100 | 0 | 1 643 | 0 |
| Refusjon forsikringsskade | | 0 | 0 | 277 923 | 0 |
| **Sum inntekter** | | **12 703 360** | **12 400 876** | **10 796 668** | **14 415 351** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn og andre personalkostnader | 4 | 1 201 114 | 1 096 000 | 982 923 | 1 121 580 |
| Styrehonorar | 5 | 224 000 | 230 000 | 214 800 | 220 500 |
| Revisjonshonorar | 6 | 6 781 | 7 000 | 6 994 | 7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | 314 382 | 314 385 | 314 382 | 339 593 |
| Konsulenttjenester | 7 | 2 047 639 | 40 000 | 1 572 083 | 1 760 940 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | 8 | 53 621 397 | 620 000 | 162 545 | 5 594 645 |
| Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 9 | 41 631 | 60 000 | 45 598 | 40 000 |
| Annet vedlikehold | 10 | 35 209 | 82 400 | 231 577 | 65 071 |
| Løpende drifts- og serviceavtaler | 11 | 35 212 | 25 000 | 23 319 | 30 000 |
| Kostnader TV/Internett | | 595 944 | 492 156 | 468 720 | 531 109 |
| Forsikringsskader | | 34 000 | 0 | 297 923 | 0 |
| Forsikring | 12 | 890 797 | 899 159 | 809 064 | 952 719 |
| Kontingenter | | 40 921 | 37 200 | 41 059 | 37 200 |
| Eiendomsavgift og renovasjon | 13 | 2 009 130 | 2 074 051 | 1 915 851 | 1 769 500 |
| Energi og brensel | 14 | 1 068 198 | 1 200 000 | 1 235 572 | 900 000 |
| Andre driftskostnader | 15 | 89 795 | 89 000 | 87 093 | 63 337 |
| Avskrivninger | 19 | 4 752 | 4 752 | 9 504 | 0 |
| **Sum kostnader** | | **62 260 902** | **7 271 103** | **8 419 008** | **13 433 194** |
| **Driftsresultat** | | **-49 557 542** | **5 129 773** | **2 377 660** | **982 157** |
| **Finansinntekter/finanskostnader** | | | | | |
| Finansinntekter | 16 | 108 974 | 90 000 | 139 991 | 100 137 |
| Finanskostnader | 17 | 1 576 030 | 433 216 | 482 100 | 376 731 |
| **Resultat finansposter** | | **-1 467 056** | **-343 216** | **-342 110** | **-276 594** |
| **Ordinært resultat før skatt** | | **-51 024 597** | **4 786 557** | **2 035 550** | **705 563** |
| **Årets resultat** | | **-51 024 597** | **4 786 557** | **2 035 550** | **705 563** |
| **Disponeringer:** | | | | | |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -51 024 597 | 0 | 2 035 550 | 0 |
| **Sum disponeringer** | | **-51 024 597** | **0** | **2 035 550** | **0** |
| **Disponible midler** | | | | | |
| Disponible midler pr. 01.01 | | 3 640 121 | 3 619 707 | 2 896 206 | -6 540 134 |
| Periodens resultat | | -51 024 597 | 4 786 557 | 2 035 550 | 705 563 |
| Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning | | 4 752 | 4 752 | 9 504 | 0 |
| Fradrag for gjennomførte påkostninger/tilganger | | -16 690 222 | 0 | 0 | 0 |
| Avdrag på lån | | -866 021 | -922 836 | -1 301 139 | -655 563 |
| Opptak av lån | | 58 395 832 | 0 | 0 | 0 |
| Innskudd øremerkede midler | | 0 | -1 000 000 | 0 | -50 000 |
| **Endring i disponible midler** | | **-10 180 255** | **2 868 473** | **743 915** | **0** |





| | Note | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sum disponible midler** | | **-6 540 134** | **6 488 180** | **3 640 121** | **-6 540 134** |

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige anleggsmidler** | | | |
| Bygninger | 18, 22 | 46 566 020 | 29 875 798 |
| Andre driftsmidler | 19 | 0 | 4 752 |
| **Sum varige anleggsmidler** | | **46 566 020** | **29 880 550** |
| **Sum anleggsmidler** | | **46 566 020** | **29 880 550** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Varebeholdning** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Utestående felleskostnader | | 330 052 | 172 177 |
| Fordringer forsikringsoppgjør | | 114 475 | 156 676 |
| Forskuddsfakturerte kostnader | | 227 096 | 1 095 235 |
| Kundefordringer | | 0 | 1 643 |
| Andre fordringer | | 0 | 14 000 |
| **Sum fordringer** | | **671 623** | **1 439 730** |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 1 852 171 | 4 516 736 |
| Innestående på skattetrekkskonto | | 0 | 25 482 |
| **Sum bankinnskudd og kontanter** | | **1 852 171** | **4 542 218** |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 523 794** | **5 981 949** |
| **SUM EIENDELER** | | **49 089 814** | **35 862 499** |





| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 12 400 | 12 400 |
| Opptjent egenkapital 01.01 | | 21 517 728 | 19 482 178 |
| Årets endringer i egenkapital | | -51 024 597 | 2 035 550 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **20** | **-29 494 469** | **21 530 128** |
| **Gjeld** | | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 22, 23 | 8 527 632 | 9 393 652 |
| Byggelån | 22, 23 | 58 395 832 | 0 |
| Borettsinnskudd | 21, 22 | 2 596 890 | 2 596 890 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **69 520 354** | **11 990 542** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 29 283 | 57 620 |
| Leverandørgjeld | | 8 103 169 | 1 363 428 |
| Skyldig off. myndigheter | | 0 | 25 482 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 142 065 | 115 964 |
| Påløpte renter | | 155 991 | 176 489 |
| Påløpte avdrag | 22, 23 | 218 822 | 278 269 |
| Påløpte kostnader | | 0 | 95 596 |
| Gjeld finansieringsforetak | | 414 598 | 228 981 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **9 063 929** | **2 341 828** |
| **Sum gjeld** | | **78 584 283** | **14 332 371** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **49 089 814** | **35 862 499** |

28.02.26
Elvestrand Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

| | | |
|---|---|---|
| Kine Værø<br>Styreleder | Mona Jensen Rakfjord<br>Nestleder | Nicolay Zachariassen<br>Styremedlem |
| Liv-Astri Sandnes Wiik<br>Styremedlem | Gabriel Andre Larsen<br>Styremedlem | |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

**Inntekter**

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

**Klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.





## Note 1 - Innkrevde felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Grunnleie | 10 919 676 | 10 948 824 | 8 622 818 | 13 286 967 |
| Garasjeleie | 35 200 | 96 000 | 79 500 | 96 000 |
| Renter lån | 433 224 | 433 216 | 421 632 | 376 731 |
| Avdrag lån | 923 160 | 922 836 | 1 393 152 | 655 653 |
| **Sum** | **12 311 260** | **12 400 876** | **10 517 102** | **14 415 351** |

Borettslaget består av 124 andeler.

## Note 2 - Tilskudd

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Tilskudd | 375 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **375 000** | **0** | **0** | **0** |

Enova støtte ifbm renoveringsprosjektet.

## Note 3 - Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 17 100 | 0 | 1 643 | 0 |
| **Sum** | **17 100** | **0** | **1 643** | **0** |

## Note 4 - Lønn og andre personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn | 992 094 | 901 000 | 804 642 | 947 840 |
| Overtid | 3 884 | 40 000 | 7 156 | 10 000 |
| Påløpte feriepenger | 142 065 | 113 000 | 115 964 | 113 740 |
| Andre honorarer | 18 000 | 0 | 16 364 | 0 |
| Pensjonskostnader | 0 | 42 000 | 38 140 | 50 000 |
| Innskuddspensjon | 44 080 | 0 | 0 | 0 |
| Annen personalkostnad | 990 | 0 | 657 | 0 |
| **Sum** | **1 201 114** | **1 096 000** | **982 923** | **1 121 580** |

Boligselskapet har en vaktmester og en renholdsansatt som er fast ansatt. I tillegg utbetales det lønn for vaktmestertjenester ved behov.
Andre honorarer er fast bilgodtgjørelse til styreleder.
Boligselskapet har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 5 - Styrehonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 224 000 | 230 000 | 214 800 | 220 500 |
| **Sum** | **224 000** | **230 000** | **214 800** | **220 500** |

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

## Note 6 - Revisjonshonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 6 781 | 7 000 | 6 994 | 7 000 |
| **Sum** | **6 781** | **7 000** | **6 994** | **7 000** |

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

## Note 7 - Konsulenthonorar

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Honorar for økonomisk rådgivning | 229 388 | 15 000 | 60 841 | 192 400 |
| Honorar for juridisk rådgivning | 23 181 | 5 000 | 19 006 | 10 000 |
| Teknisk rådgivning | 1 795 070 | 20 000 | 1 492 236 | 1 558 540 |
| **Sum** | **2 047 639** | **40 000** | **1 572 083** | **1 760 940** |

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold bygg | 53 552 524 | 620 000 | 110 705 | 5 594 645 |
| Reparasjon og vedlikehold VVS | 67 444 | 0 | 43 024 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold elektro | 1 429 | 0 | 8 815 | 0 |
| **Sum** | **53 621 397** | **620 000** | **162 545** | **5 594 645** |

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

## Note 9 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Reparasjon og vedlikehold brannanlegg | 0 | 0 | 560 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold heis | 41 631 | 60 000 | 45 038 | 40 000 |
| **Sum** | **41 631** | **60 000** | **45 598** | **40 000** |

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







## Note 10 - Annet vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renhold | 0 | 5 000 | 48 | 0 |
| Sommer- og vintervedlikehold | 18 357 | 43 400 | 38 792 | 40 000 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | 0 | 10 000 | 0 | 0 |
| Annet vedlikehold | 16 852 | 24 000 | 192 738 | 25 071 |
| **Sum** | **35 209** | **82 400** | **231 577** | **65 071** |

## Note 11 - Løpende drifts- og serviceavtaler

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Drifts- og serviceavtale heis | 32 212 | 25 000 | 23 319 | 27 000 |
| Vedlikeholdsplan | 3 000 | 0 | 0 | 3 000 |
| **Sum** | **35 212** | **25 000** | **23 319** | **30 000** |

## Note 12 - Forsikring

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Forsikringspremie | 878 396 | 889 159 | 798 882 | 939 884 |
| Premie sikringsfond felleskostnader | 12 401 | 10 000 | 10 182 | 12 835 |
| **Sum** | **890 797** | **899 159** | **809 064** | **952 719** |

## Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renovasjon, vann, avløp o.l. | 1 761 624 | 1 809 051 | 1 654 706 | 1 512 000 |
| Eiendoms- og festeavgift | 247 506 | 265 000 | 261 145 | 257 500 |
| **Sum** | **2 009 130** | **2 074 051** | **1 915 851** | **1 769 500** |

## Note 14 - Energi og brensel

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Strømkostnader | 1 068 198 | 1 200 000 | 1 235 572 | 900 000 |
| **Sum** | **1 068 198** | **1 200 000** | **1 235 572** | **900 000** |

## Note 15 - Andre driftskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Verktøy | 229 | 10 000 | 0 | 0 |
| Driftsmateriale | 22 734 | 20 000 | 27 482 | 20 000 |
| Arbeidsklær og verneutstyr | 6 143 | 10 000 | 14 273 | 0 |
| Kontorrekvisita | 21 374 | 10 000 | 12 057 | 10 000 |
| Kurs, reiser, møter | 2 945 | 0 | 1 100 | 3 000 |
| Elektronisk kommunikasjon | 21 262 | 11 000 | 7 598 | 8 000 |
| Drivstoff | 0 | 0 | 756 | 0 |
| Gaver | 0 | 0 | 60 | 0 |
| Styrekostnader | 4 772 | 10 000 | 0 | 10 000 |
| Kostnader årsmøte-generalforsamling | 440 | 10 000 | 14 568 | 5 000 |
| Bank og kortgebyrer | 3 145 | 3 000 | 2 662 | 3 194 |
| Omkostninger inkasso- og finansforetak | 1 875 | 0 | 1 910 | 0 |
| Kostnader for bomiljøtiltak | 1 873 | 0 | 1 089 | 0 |
| Andre driftskostnader | 3 003 | 5 000 | 3 538 | 4 143 |
| **Sum** | **89 795** | **89 000** | **87 093** | **63 337** |

## Note 16 - Finansinntekter

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Renteinntekter bank | 108 974 | 90 000 | 139 991 | 100 137 |
| **Sum** | **108 974** | **90 000** | **139 991** | **100 137** |

## Note 17 - Finanskostnader

| | Regnskap 2025 | Budsjett 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Rentekostnad (finansinstitusjoner) | 1 573 369 | 433 216 | 482 070 | 376 731 |
| Andre rentekostnader | 2 661 | 0 | 31 | 0 |
| **Sum** | **1 576 030** | **433 216** | **482 100** | **376 731** |





## Note 18 - Bygninger

| | Bygninger inkl. tomt | Rehabilitering 1978/1991 | EL-bil ladeanlegg Rehabilitering 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 15 713 130 | 14 162 669 | 0 | 0 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 497 260 | 16 192 961 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 15 713 130 | 14 162 669 | 497 260 | 16 192 961 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 15 713 130 | 14 162 669 | 497 260 | 16 192 961 |
| Anskaffelsesår : | 1963 | 1991 | 2025 | 2025 |
| Antatt levetid i år : | | | | |

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

Gnr 23/bnr 303

## Note 19 - Andre driftsmidler

| | Claccic Gulvvasker |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 47 520 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 47 520 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 47 520 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 |
| Årets avskrivninger : | 4 752 |
| Anskaffelsesår : | 2020 |
| Antatt levetid i år : | 5 |

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

## Note 20 - Egenkapital

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Innskutt egenkapital | 12 400 | 12 400 |
| Opptjent egenkapital pr. 01.01. | 21 517 728 | 19 482 178 |
| Årets endringer i egenkapital | -51 024 597 | 2 035 550 |
| **Sum egenkapital pr. 31.12.** | **-29 494 469** | **21 530 128** |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden som følge av renoveringsprosjektet som startet i 2025. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Ifbm utredning for prosjektet var det foretatt en verdi vurdering av borettslaget i 2023. Konklusjonen av vurderingen var at borettslagets verdi er kr 285 470 000. Dermed vurderes den faktiske egenkapital til å være positiv av styret i borettslaget.

## Note 21 - Borettsinnskudd

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Borettsinnskudd | 2 596 890 | 2 596 890 |
| **Sum** | **2 596 890** | **2 596 890** |

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

## Note 22 - Pantestillelser

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| Bokført gjeld sikret med pant 31.12 | 69 739 176 | 12 268 811 |
| Eiendom stilt som sikkerhet 31.12 | 46 566 020 | 29 875 798 |





## Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale. Renoveringsprosjektet er finansiert med et byggelån som blir konvertert til et annuitetslån ved ferdigstillelse av prosjektet, forventet desember 2026.

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

| **Kreditor:** | **DnB Bank ASA** | **Husbanken** | **Husbanken** | **DnB Bank ASA** |
|---|---|---|---|---|
| Formål: | Ny heis | Utbedringslån | Vedlikehold | Byggelån |
| **Lånenummer:** | **12136529429** | **1671450210** | **16700241** | **15201851022** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Serie | Annuitet |
| Opptaksår: | 2018 | 2009 | 2014 | 2025 |
| Rentesats: | 5.15 % | 4.304 % | 4.568 % | 5.40 % |
| Beregnet innfridd: | 20.06.2028 | 01.02.2038 | 01.06.2025 | 31.12.2025 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 300 000 | 16 000 000 | 10 200 000 | 150 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 501 052 | 8 864 869 | 306 000 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 133 370 | 486 098 | 306 000 | 0 |
| Opptak i perioden: | 0 | 0 | 0 | 58 395 832 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **367 683** | **8 378 771** | **0** | **58 395 832** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 0 | 5 525 436 | 0 | 58 395 832 |

## Pantegjeld i kredittinstitusjon

| | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136529429 | 54 | 3 201 | 172 854 |
| | 4 | 3 052 | 12 208 |
| | 6 | 3 018 | 18 108 |
| | 46 | 2 949 | 135 654 |
| | 2 | 2 766 | 5 532 |
| | 6 | 2 079 | 12 474 |
| | 6 | 1 804 | 10 824 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15201851022 | 54 | 508 430 | 27 455 220 |
| | 4 | 484 783 | 1 939 132 |
| | 6 | 479 325 | 2 875 950 |
| | 46 | 468 411 | 21 546 906 |
| | 2 | 439 306 | 878 612 |
| | 6 | 330 161 | 1 980 966 |
| | 6 | 286 504 | 1 719 024 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1671450210 | 54 | 72 951 | 3 939 354 |
| | 4 | 69 558 | 278 232 |
| | 6 | 68 775 | 412 650 |
| | 46 | 67 209 | 3 091 614 |
| | 2 | 63 033 | 126 066 |
| | 6 | 47 372 | 284 232 |
| | 6 | 41 108 | 246 648 |

Resultat og balanse med noter for Elvestrand Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Elvestrand Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Kine Værø (sign.) | 12.03.2026 |
| Styremedlem | Mona Jensen Rakfjord (sign.) | 12.03.2026 |
| Styremedlem | Nicolay Zachariassen (sign.) | 12.03.2026 |
| Styremedlem | Gabriel Andre Larsen (sign.) | 12.03.2026 |
| Styremedlem | Liv-Astri Sandnes Wiik (sign.) | 12.03.2026 |





FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Elvestrand Borettslag

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvestrand Borettslag som vise et underskudd på kr 51 024 597. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

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

Hammerfest, 12. mars 2026
FinnmarksRevisjon AS

Birgit Opdahl Hansen
Statsautorisert revisor



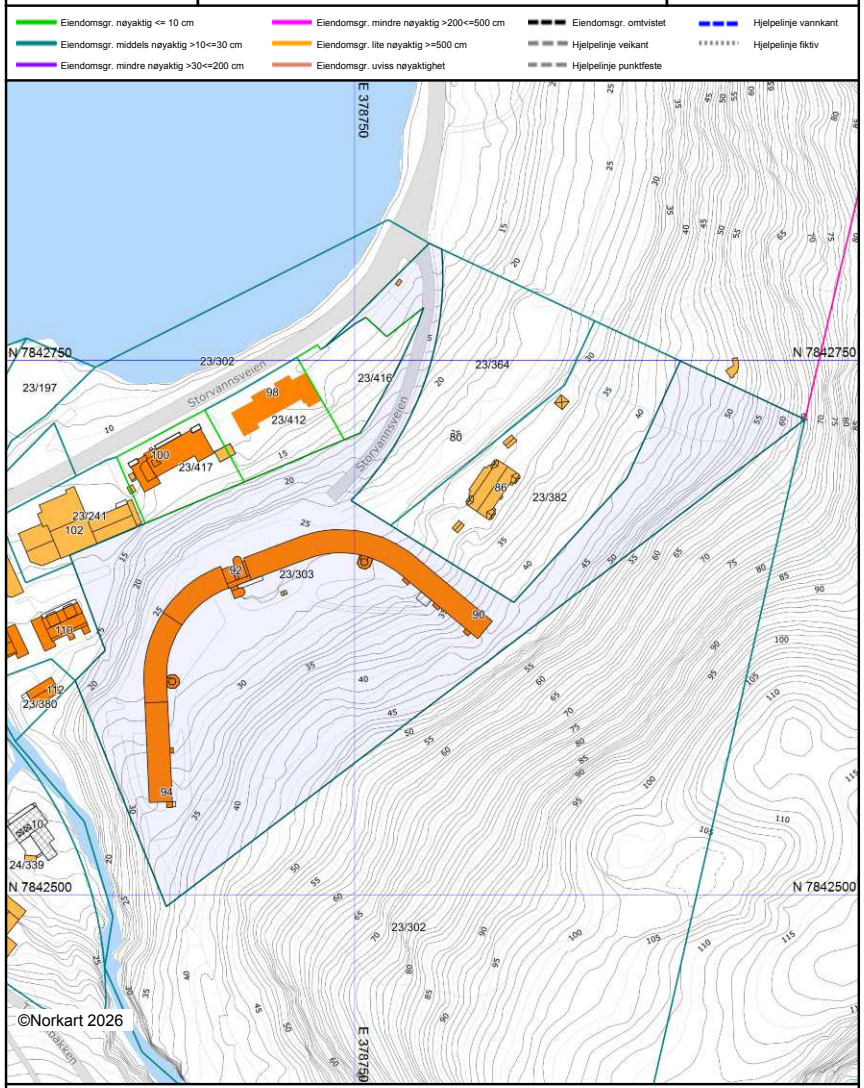
Hammerfest kommune

## Grunnkart

Eiendom: 23/303
Adresse: Storvannsveien 92
Dato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-35




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

# Innkalling til  ekstraordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag torsdag 23.04.2026

## Til andelseiere

**Velkommen til ekstraordinær generalforsamling Elvestrand Borettslag**

**Dato: torsdag 23.04.2026 kl. 18:00**

**Sted: Fellesrommet**

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

Hvem kan delta?

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

17.04.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Elvestrand Borettslag



## Elvestrand Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 23.04.2026 kl. 18:00
Sted: Fellesrommet

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 Asbestsanering i vegger tilknyttet vinterhager – Elvestrand borettslag

## Fullmakt ekstraordinær generalforsamling torsdag 23.04.2026

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag torsdag 23.04.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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



# 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:** Katrine Erlandsen er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

**Forslag til vedtak:** _____ er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Forslag til vedtak:** _____ er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt dd.mm.2026

**Forslag til vedtak:** Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

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

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

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

# 2. Asbestsanering i vegger tilknyttet vinterhager – Elvestrand borettslag

**Bakgrunn**

I forbindelse med pågående vedlikeholdsprosjekt i Elvestrand borettslag er det avdekket **asbest i vegger i tilknytning til vinterhager i flere leiligheter**. Asbest representerer en helsefare dersom materialet bearbeides eller skades, og det anses derfor nødvendig å gjennomføre sanering.

Borettslaget har allerede et større vedlikeholdsprosjekt under utførelse, hvor **Elvebakken Bygg** er engasjert som entreprenør. Selskapet har også **nødvendige godkjenninger for asbestsanering**, noe som gir borettslaget en gunstig mulighet til å gjennomføre saneringen samtidig med det pågående prosjektet.

**Vurdering**

En samtidig gjennomføring av asbestsaneringen vurderes som **kostnadsbesparende og praktisk fordelaktig**, sammenlignet med å gjennomføre saneringen som et eget prosjekt på et senere tidspunkt. Dette vil blant annet redusere riggkostnader og samlet byggetid.

Styret har derfor innhentet tilbud fra Elvebakken Bygg på asbestsanering av samtlige berørte leiligheter.
Estimatet lyder på **kr 2 700 000**, og endelig kostnad kan bli **lavere dersom det viser seg at færre leiligheter omfattes** enn først antatt.

**Økonomi og finansiering**

Asbestsaneringen er **ikke inkludert i finansieringen av det pågående vedlikeholdsprosjektet**. For å kunne gjennomføre nødvendige tiltak anbefaler styret at borettslaget **tar opp lån** for å dekke kostnadene knyttet til saneringen.

Styret vurderer låneopptak som den mest hensiktsmessige løsningen, da tiltaket er nødvendig for byggets sikkerhet og verdi, og samtidig gir en varig forbedring av bygningsmassen.

**Styrets anbefaling**

Styret anbefaler at Elvestrand borettslag gjennomfører asbestsanering i berørte leiligheter i regi av Elvebakken Bygg, og at det tas opp lån på inntil **kr 2 700 000** for å finansiere arbeidet.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen i Elvestrand borettslag vedtar å gjennomføre **asbestsanering i vegger tilknyttet vinterhager i berørte leiligheter**, som del av pågående vedlikeholdsarbeider.

For å finansiere tiltaket vedtar generalforsamlingen å **ta opp lån på inntil kr 2 700 000** til finansiering av asbestsaneringen. Lånet gis med **løpetid 30 år**.

Som sikkerhet for lånet stilles **pantedokument på kr 3 500 000** med pant i borettslagets eiendom, **festet tomt gnr. 23 bnr. 303 i Hammerfest kommune**.

Styret gis fullmakt til:

- ◦ å inngå låneavtale med långiver på ovennevnte vilkår,
  ◦ å signere nødvendige låne- og pantedokumenter,
  ◦ å foreta nødvendige tilpasninger av lånebeløpet i tråd med faktisk omfang av asbestsaneringen.





# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Fellesrommet.

## 1. KONSTITUERING

### 1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

**Vedtak:**
60 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
43 stemmeberettigede til stede
17 fullmakter

### 1.2 Valg av møteleder

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

**Vedtak:**
Katrine Erlandsen er valgt til møteleder.

### 1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

**Vedtak:**
Andre H Berntsen er valgt til protokollfører.

### 1.4 Valg av protokollunderskriver

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

**Vedtak:**
Kjell Otto er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

### 1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste

med saksvedlegg. Innkallingen ble sendt dd.mm.2026

**Vedtak:**
Innkallingen er godkjent.

### 1.6 Valg av tellekorps

**Vedtak:**
Tone Olsen og Line Marit er valgt til tellekorps.

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

## 2. Asbestsanering i vegger tilknyttet vinterhager – Elvestrand borettslag

**Bakgrunn**

I forbindelse med pågående vedlikeholdsprosjekt i Elvestrand borettslag er det avdekket **asbest i vegger i tilknytning til vinterhager i flere leiligheter**. Asbest representerer en helsefare dersom materialet bearbeides eller skades, og det anses derfor nødvendig å gjennomføre sanering.

Borettslaget har allerede et større vedlikeholdsprosjekt under utførelse, hvor **Elvebakken Bygg** er engasjert som entreprenør. Selskapet har også **nødvendige godkjenninger for asbestsanering**, noe som gir borettslaget en gunstig mulighet til å gjennomføre saneringen samtidig med det pågående prosjektet.

**Vurdering**

En samtidig gjennomføring av asbestsaneringen vurderes som **kostnadsbesparende og praktisk fordelaktig**, sammenlignet med å gjennomføre saneringen som et eget prosjekt på et senere tidspunkt. Dette vil blant annet redusere riggkostnader og samlet byggetid.

Styret har derfor innhentet tilbud fra Elvebakken Bygg på asbestsanering av samtlige berørte leiligheter.
Estimatet lyder på **kr 2 700 000**, og endelig kostnad kan bli **lavere dersom det viser seg at færre leiligheter omfattes** enn først antatt.

**Økonomi og finansiering**

Asbestsaneringen er **ikke inkludert i finansieringen av det pågående vedlikeholdsprosjektet**. For å kunne gjennomføre nødvendige tiltak anbefaler styret at borettslaget **tar opp lån** for å dekke kostnadene knyttet til saneringen.

Styret vurderer låneopptak som den mest hensiktsmessige løsningen, da tiltaket er nødvendig for byggets sikkerhet og verdi, og samtidig gir en varig forbedring av bygningsmassen.

**Styrets anbefaling**

Styret anbefaler at Elvestrand borettslag gjennomfører asbestsanering i berørte leiligheter i regi av Elvebakken Bygg, og at det tas opp lån på inntil **kr 2 700 000** for å finansiere arbeidet.

**Vedtak:**
Nei til Aspestsannering

Generalforsamlingen i Elvestrand borettslag vedtar å gjennomføre **asbestsanering i vegger tilknyttet vinterhager i berørte leiligheter**, som del av pågående vedlikeholdsarbeider.

For å finansiere tiltaket vedtar generalforsamlingen å **ta opp lån på inntil kr 2 700 000** til finansiering av asbestsaneringen. Lånet gis med **løpetid 30 år**.



Som sikkerhet for lånet stilles **pantedokument på kr 3 500 000** med pant i borettslagets eiendom, **festet tomt gnr. 23 bnr. 303 i Hammerfest kommune**.

Styret gis fullmakt til:

- ◦ å inngå låneavtale med långiver på ovennevnte vilkår,
  ◦ å signere nødvendige låne- og pantedokumenter,
  ◦ å foreta nødvendige tilpasninger av lånebeløpet i tråd med faktisk omfang av asbestsaneringen.

Protokoll ekstraordinært møte for Elvestrand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Katrine Erlandsen (sign.) | 24.04.2026 |
| Sekretær | Andre H. Berntsen (sign.) | 24.04.2026 |
| Protokollvitne | Kjell-Otto Knoph (sign.) | 23.04.2026 |



# Vedtekter

for ELVESTRAND borettslag org nr 952 487 183.

tilknyttet
BYBO Hammerfest Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 17.01.1961, sist endret 18.6.2009.

## 1. Innledende bestemmelser

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

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....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 erververt vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**





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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

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

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

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



## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 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. Møteleederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**



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

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

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

**12. Bygningsmessige forhold**

12-1 Varmepunkter i leilighetene.

(1) Radiatorer. Beboere har ikke anledning til å redusere avgitt varmekapasitet i forhold til kapasiteten på opprinnelig monterte radiatorer. Bakgrunnen er at elektrisk oppvarming ikke skal erstatte vannbåren oppvarming av leilighetene.

(2) Elektriske oppvarmede gulv. Beboerne har ikke anledning til å montere elektrisk oppvarmede gulv på badene uten tillatelse fra styret. Montasje av elektrisk oppvarmede gulv i andre rom er ikke tillatt. Bakgrunnen er begrenset kapasitet på elektriske stigeledninger (spredenettet). Dersom en ikke tar hensyn til dette, må nytt spredenett monteres.

12-2 Overvåking av borettslagets områder.

Styret kan avgjøre om det er formålstjenelig å montere overvåkingsutstyr på ute- eller inneområder for å unngå tyveri og hærverk. Eventuell montering skal være i henhold til "Personopplysningsloven", kap. VII. Fjernsynsovervåking §§ 36 - 41.

12-3 Utleie av garasjer

(1) Styret tildeler ledig garasjeplass etter søknad og bo ansiennitet. Fremleie av tildelt garasjeplass er ikke tillatt.
Søker skal være eier av leilighet i Elvestrand Borettslag og bo i denne.
Garasjen skal brukes til parkering, - ikke som lagringsplass.

Bilen skal være reg. på andelseier/ektefelle/samboer.

(2) Ved tildeling av garasjeplass skal overlevering utføres av vaktmester. Garasjen skal være låst til enhver tid. Dersom garasjeplassen sies opp, skal leier kontakte vaktmester, slik at garasjen blir låst ved overlevering. Dersom overlevering ikke avtales med vaktmester, og/eller unnlater å sørge for at garasjen er låst, kan leier bli erstatningsansvarlig.

(3) Leieforholdet kan sies opp med 1 mnd. varsel dersom vilkårene ikke overholdes.



# Elvestrand borettslag

## HVA ER BORETTSLAGET?

### 1. HISTORIKK

Elvestrand borettslag sto ferdig høsten 1963 med 124 leiligheter. Blokka var da den største i hele Nord-Europa, men det har gått en stund siden den gang. Elvestrand brl. er fortsatt byens største som det har vært siden grunnleggelsen. Blokka har blitt renovert og kom med nytt utseende på midten av 90-tallet.

### 2. HVA ER ET BORETTSLAG

Det er viktig at vi forstår at det er borettslaget som andelslag som eier boligene og fellesanleggene sammen. Hver andelseier eier en andel i laget og har rett til å delta på lik linje med de andre andelseierne når beslutninger på lagets vegne tas (eks. generalforsamling). Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold i sin leilighet. Det er borettslaget ved styret som er arbeidsgiver for ansatte (vaktmestere og vaskere) i laget.

### 3. GENERALFORSAMLING

Generalforsamlingen (andelseierne) er borettslagets øverste myndighet, og gir styret instrukser for lagets drift.
Forslagene blir avgjort ved flertallsformen som generalforsamlingen måtte bestemme. Generalforsamlingen er underlagt de grenser som lov om borettslag og andre lover setter for hva et borettslag kan drive med. Eksempler som kan grense mot loven er større utvidelser og forskjellsbehandling på usaklig måte. I motsatt fall må en også akseptere at lovlige vedtak kan bety fordeler for enkelte og ulemper for andre andelseiere. Vedtaket kan da innebære en fornuftig ordning som alt i alt er til gagn for borettslaget totalt. Generalforsamlingen velger representanter til generalforsamlingen i BYBO Hammerfest Boligbyggelag.

### 4. STYRET

På generalforsamlingen, som avholdes på vårparten hvert år, velges det et styre på 5 stk. samt 5 vararepresentanter. Styrerepresentantene velges normalt for 2 år og vararepresentanter for 1 år. For å få kontinuitet i styret er deler av styret på valg hvert år, ett år velges 3 stk. de neste 2. Generalforsamlingen velger styreleder når denne er på valg, styret konstituerer seg selv (velger selv nestleder og sekretær blant styrets medlemmer). Styret innkaller til møter etter behov.
Styret er ansvarlig for den daglige driften – for økonomi og vedlikehold og informerer beboerne om hva som skjer. Styret har også arbeidsgiver ansvar for de fast ansatte.

## PRAKTISKE OPPLYSNINGER

### 5. AVFALL

I hver oppgang er det avfallssjakter for husholdningsavfall. For større avfall er det plassert en container på framsida av blokka. Det er viktig at man ikke kaster skarpe gjenstander ned i søppelsjaktene da dette ødelegger avfallsposene og utgjør en risiko for vaktmester. All søppel skal pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten. Posene må ikke være så store at de setter seg fast i sjakten. Glass kan man frakte til kommunens gjenvinningsstasjon rett på nedsiden av blokka.

### 6. KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Fikas om levering av kabel-tv pakke (se pkt. 16).

### 7 TELEFON

Borettslaget har egen telefonsentral som gjør at all telefoni internt i blokka er gratis (se pkt. 16). Telefonapparatet og tilhørende utstyr tilhører borettslaget. For nærmere informasjon om bruk av telefon, feilmelding og lignende se egen bruksanvisning.

### 8 SYKKEL-SKUR

Da det ikke er tillatt å parkere sykler og lignende i gangene, har vi et eget sykke-lskur på baksiden. Nøkkel til dette kan fås hos vaktmester.

### 9 PARKERING

Det er parkeringsplasser foran blokka og ved hver av sideinngangene.
Blokka har 12 garasjer som blir tildelt etter ansiennitet.

### 10 DYREHOLD

Borettslaget har i utgangspunktet forbud mot dyrehold.

Fra 01.01.2000 har husleieloven fått en styrket stilling når det gjelder retten til å holde dyr. Nå er bestemmelsene slik at selv om borettslaget har forbud mot dyrehold, **kan** leieren holde dyr dersom **gode grunner** taler for det. Borettslaget kan nekte dyrehold hvis det skulle være til ulempe for noen i borettslaget.
Søknadsskjema for dyrehold kan hentes hos BYBO Hammerfest Boligbyggelag.

### 11 DUGNAD

Årlig fastsetter styret, eller den styret bemyndiger, et tidspunkt for felles dugnadsarbeid. Dugnaden foretas på uteområdets fellesanlegg og lignende.



### 12. VAKTMESTER

Elvestrand borettslag har egen vaktmester: Bernt O. Pedersen, som er ansatt i full stilling. Vi har i tillegg en kveldsvaktmester. Hvilken kveldsvaktmester som har vakt vil til enhver tid være oppslått ved "postrommene".

- Vaktmesteren har vakt fra kl. **08.00 – 15.30**, og er å finne på vaktester kontoret, ved hovedinngangen. Han kan også nåes på telefon **784 22200** eller **950 88856.**
- Kveldsvaktmester har vakt fra kl. **16.00 – 22.00**, telefonnr. står på opplaget ved "postrommene".

## ØKONOMI – HVEM SKAL BETALE

### 13. ANDELSEIERS ANSVAR

a) Alt av vedlikehold innenfor boligen, samt fornying av fastmontert utstyr – badekar, elektrisk opplegg, gulvbelegg, dører, sikringsskap, vindu etc. (Se husleiekontrakten).
b) Alle endringer i leilighetene skal være bygningsmessig og håndverksmessig forsvarlig utført.
c) Forsikringsskader for innbo.
d) Brannvern 1: Skifte av batteri i røykvarslere i leiligheten.
e) Brannvern 2: Det er ikke tillatt å sette fra seg pakker, ski, sykler, akebrett og lignende i ganger eller trapperom. **Dette er et krav fra brannvesenet.**

### 14. BORETTSLAGETS ANSVAR

a) Dersom generalforsamlingen vedtar økonomiske handlinger som gjelder samtlige leiligheter, så skal det i utgangspunktet være en felles kostnad som borettslaget dekker. Dette gjelder både innenfor og utenfor boligen.
b) Utskifting av utvendige dører og vinduer som følge av elde og slitasje. Utskifting som ikke skyldes slitasje, skal være godkjent av styret.
c) Skulle generalforsamlingen vedta handlinger (se pkt. 13 a) som allerede er blitt utført for egen regning, vil borettslaget refundere beløpet, etter regning, dersom fornyingen ikke er eldre enn 3 år. Tidspunktet regnes fra den dato generalforsamlingen vedtar handlingen. Beløpets størrelse blir den samme som de andre andelseierne tildeles.
d) Forsikringsskader som kommer under boligforsikringen. Skaden rapporteres til styret og BYBO Hammerfest Boligbyggelag. Egenandel dekkes av borettslaget.
e) Brannvern: Årlig blir det foretatt intern-kontroll av alle brannslokningsapparat. Borettslaget dekker kostnadene med etterfylling av apparatene.
f) Borettslaget dekker materialkostnader under pkt 11. (dugnad)

## 15. YTRE VEDLIKEHOLD

Det er utleieren – borettslagets styre som har ansvaret for ytre vedlikehold av selve blokka. Det er styrets plikt å sørge for at det ytre vedlikeholdet blir utført. I utgangspunktet skal arbeidet settes bort og belastes gjennom husleia. Husleiesatsen skal reguleres slik at den har tak for vedlikehold.
Det er ikke tillatt for andelseieren å gjøre endringer av utvendige dører, vinduer, fasade eller tomt. Er du i tvil hvor grensen går, ta kontakt med styret.

## 16. HUSLEIEN

Husleien dekker:

- Oppvarming
- Varmt vann
- Strøm i leilighetene og fellesanlegg.
- Kabel-tv
- Fastavgift på telefon.
- Vedlikehold og lignende omtalt i pkt. 14 og 15.
- Lønn til vaktmestere
- Lønn til vaskere
- Kommunale avgifter med eiendomskatt
- Nedbetaling av fellesgjeld
- Forsikring (ikke innboforsikring)
- Forretningsførsel
- Kontingenter
- Honorarer

# PARKERING

## 17. PARKERINGSREGLER

1. Det er ikke tillatt å parkere fra parkering forbudt skiltet i frontet og til plassene ved elveinngangen. Det er heller ikke lov å parkere inntil veggen fra hovedinngangen og til elveinngangen. Årsaken til dette er at det vil bli for smalt for en brannbil å komme frem.
2. I vinterhalvåret er vi i Hammerfest plaget med en del snø og vaktmester bestiller brøyting når det trengs. Oppslag vil man da finne i alle oppgangene. Da er det veldig viktig at alle fjerner bilene sine slik at man får brøytet skikkelig.



# ORDENSREGLER

## 18. HUSORDENSREGLER

Vi vil forsøke å ha så få regler som mulig på blokka, men i et hus av denne typen må vi ha noen regler:

1. Det er ikke tillatt å sykle, gå på rulleskøyter og lignende i korridorene da dette utgjør en fare for skader (dører som åpnes og lignende).

2. Vern om plener og beplantning.

3. Kast ikke mat ut av vinduet da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Det er heller ikke tillatt å kaste andre gjenstander ut gjennom vinduene da dette kan skade mennesker og eiendom.

4. Det skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. **23.00 – 06.00**. Beboerne pålegges å vise hensyn når de går i dører, trapper og ganger. Dette gjelder hele døgnet, men spesielt etter kl. **23.00**.

5. Da lyd bærer godt i blokka er det ikke tillatt å bruke elektriske maskiner som bore- og slipemaskiner etter kl. **20.00.**

6. Vasking av korridorene utenfor leiligheten er beboers ansvar. Dette skal skje en gang i uken. I vinterhalvåret kan det være svært kaldt i gangene, det vil derfor være en fordel å bare bruke kost i denne perioden.

7. Det er forbudt å fjerne radiatorer og sanitærutstyr fra leilighetene.

8. Brannslukkere skal til enhver tid befinne seg inne i leilighetene.

9. På grunn av pålegg fra brannvesenet er det ikke tillatt å ha ting (esker, akebrett, sykler, og lignende) stående i korridorene.

Hammerfest Kommune

# MÅLEBREV

over

STORVANNSVEGEN 98.
(gate og nummer)

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning.

Oppmålingssjefens arkiv.

J. nr.

L. nr.

T. nr.

K. nr.

Tirsdag den 5. oktober 1963 ble det holdt kart og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: Storvannsvegen 98 (gate- eller veinr.) i Hammerfest.
Forretningen er forlangt av Hammerfest kommune

som har grunnbokshjemmel til eiendommen, Storvannsvegen 100 matr.nr. 1829, hvorfra tomten utmåles.
Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen
i overvær av kartvitne A. Bergland.
Ved forretningen møtte:1)
For Elvestrand Borettslag som er tildelt Storvannsvegen 98, formann i Borettslaget Erling Jensen og forretningsfører F. Wæraas. For Hammerfest kommune byingeniör Framnes-Hansen.
Forretningen holdtes som kontorforretning.

[1]) Her påføres navn samt gate- og husnr. vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter.
Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftenes § 8, 2). En bør omtale: Grensebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anvist grensene. hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensebeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

Grensene fantes mot n.ö. 194,53 m., mot s.ö. 376,54 m., mot s.v. 114,07 m., mot n.v. 20,00 m., mot v. 47,50 m., mot n.v. 73,52 m., mot v. 12,66 m., mot n.v. 27,09 m., mot v. 17,37 m., mot n.v. 108,58 m.

Arealet er beregnet til 48360 $m^2$.

Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.

Forretningen sluttet.

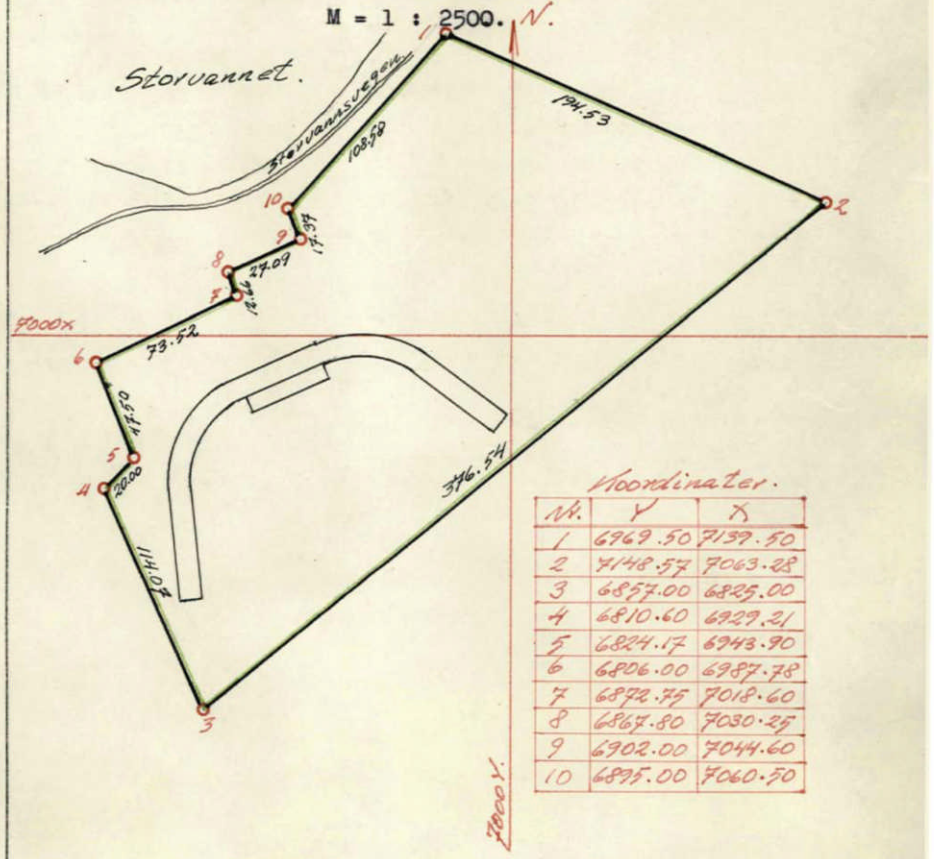
A. Bergland.
kartvitne.

Framnes-Hansen.
oppm.sjef.

K A R T

over Storvannsvegen 98.

M = 1 : 2500.




Koordinater.

| Nr. | Y | X |
|---|---|---|
| 1 | 6969.50 | 7137.50 |
| 2 | 7148.57 | 7063.28 |
| 3 | 6857.00 | 6825.00 |
| 4 | 6810.60 | 6929.21 |
| 5 | 6824.17 | 6943.90 |
| 6 | 6806.00 | 6987.78 |
| 7 | 6872.75 | 7018.60 |
| 8 | 6867.80 | 7030.25 |
| 9 | 6902.00 | 7044.60 |
| 10 | 6895.00 | 7060.50 |

**Påtegning:** [1])

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete matr.nr. 1846
som nr. den 5/12 19 64
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Hefteler anmerkes mot kr.
Anmerkes:

Påtegning:
På forlangende av ByBo A/L, fester av Storvannsvegen nr. 98, matr.nr. 1846, og Hammerfest kommune anføres herpå at det grunnstykket som på kartet er merket A-B-C-D-E-A, med et areal lik 13446 $m^2$, fraskilles Storvannsvegen nr. 98, matr.nr. 1846.
Den utskilte parsell får betegnelsen Storvannsvegen nr. 96.
Arealet av Storvannsvegen nr. 98, matr.nr. 1846 blir etter dette 34914 $m^2$

Hammerfest, 5. januar 1979

Ingvar Estenstad
byingeniør

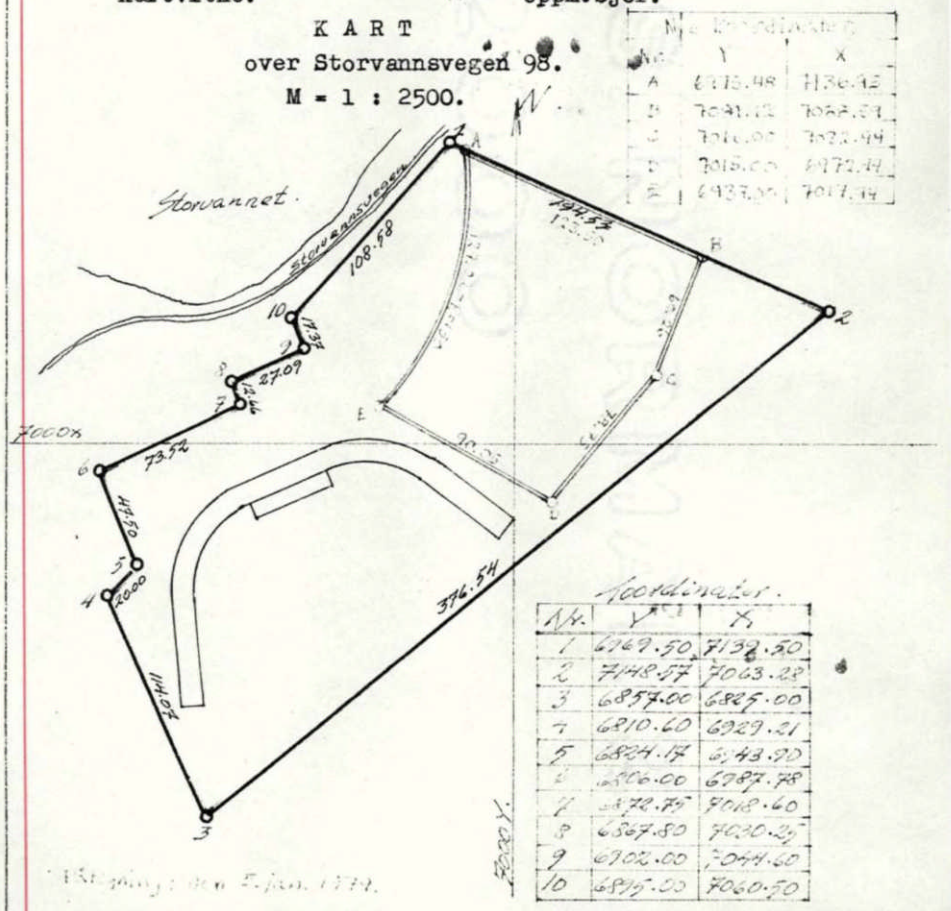
[1]) F. eks. tinglysing, eventuelle rettelser, ajourføring o.s.v.

Grensene fantes mot n.ö. 194,53 m., mot s.ö. 376,54 m.,
mot s.v. 114,07 m., mot n.v. 20,00 m., mot v. 47,50 m.,
mot n.v. 73,52 m., mot v. 12,66 m., mot n.v. 27,09 m.,
mot v. 17,37 m., mot n.v. 108,58 m.
Arealet er beregnet til 48360 $m^2$.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

A. Bergland.(u)
kartvitne.

Framnes-Hansen.(u)
oppm.sjef.

K A R T
over Storvannsvegen 98.
M = 1 : 2500.




Koordinater.

| Nr. | Y | X |
|---|---|---|
| 1 | 6969.50 | 7132.50 |
| 2 | 7148.57 | 7063.28 |
| 3 | 6857.00 | 6825.00 |
| 4 | 6810.60 | 6929.21 |
| 5 | 6824.17 | 6943.90 |
| 6 | 6906.00 | 6987.78 |
| 7 | 6972.79 | 7018.60 |
| 8 | 6967.80 | 7030.29 |
| 9 | 6902.00 | 7044.60 |
| 10 | 6895.00 | 7060.50 |

Forretningen koster:
Tinglysningsgebyr kr. 5.–
Kartforretningen „ kr.

Rett utskrift av kart-forretningsprotokollen bekreftes.

Oppmålingssjef.



**Eiendomsrapport** (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 91 i ELVESTRAND BORETTSLAG (952487183), Hammerfest kommune

Norkart
Utskriftsdato: 07.05.2026 15:31

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

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Storvannsveien 92 | H0520 | 23/303 | 80,6 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

### Andelseiere

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| MAYOROVA NADEZDA<br>300556***** | Eiendomsrett<br>1/1 | LEIL. 507 STORVANNSVEIEN 92<br>9603 | Bosatt |

### Vegadresse: Storvannsveien 92

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 9603 HAMMERFEST | Kirkesogn | 11060101 Hammerfest |
| Grunnkrets | 203 Elvestrand | Tettsted | 8501 Hammerfest |
| Valgkrets | 1 Hammerfest | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 192397871 | | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) | Tatt i bruk (TB) | |

### 1: Bygning 192397871: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 11206 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 11206 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | 12005 |
| Har heis | Ja | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | 12005 |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 2900 |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 124 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 28.08.2001 |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H06 | 1 | 1500 | 0 | 1500 | 1605 | 0 | 1605 |
| H05 | 38 | 1468 | 0 | 1468 | 1570 | 0 | 1570 |
| H04 | 1 | 2100 | 0 | 2100 | 2250 | 0 | 2250 |
| H03 | 44 | 1685 | 0 | 1685 | 1800 | 0 | 1800 |
| H02 | 6 | 1900 | 0 | 1900 | 2030 | 0 | 2030 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 34 | 1350 | 0 | 1350 | 1450 | 0 | 1450 |
| U01 | 0 | 1203 | 0 | 1203 | 1300 | 0 | 1300 |

## Borettslag

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn | ELVESTRAND BORETTSLAG | Org.nr | 952487183 |
| Adresse | Sjøgata 9, 9600 HAMMERFEST | Ant. andeler | 3 |

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

| Type | Matrikkelnr | Beregnet areal | Arealmerknader |
|---|---|---|---|
| Grunneiendom | 23/303 | 31946.1 | |



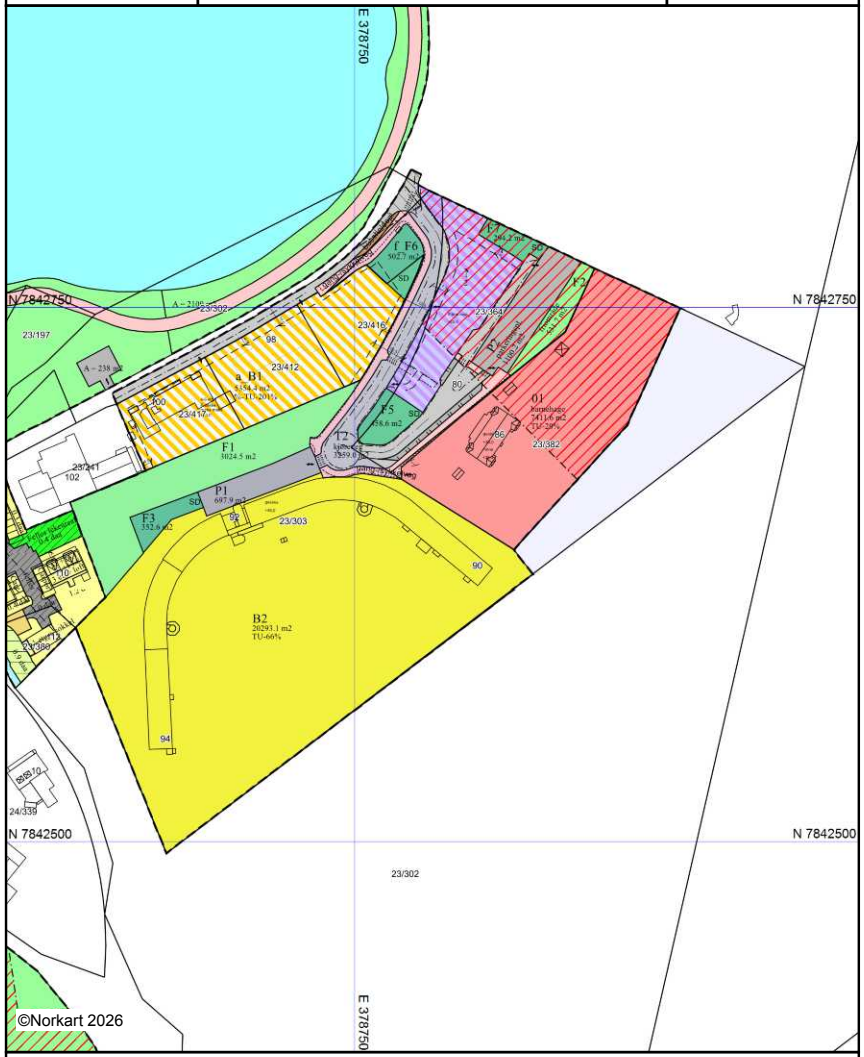
Hammerfest kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 23/303
Adresse: Storvannsveien 92
Utskriftsdato: 07.05.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-35




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

## Tegnforklaring




enova

# Energiattest

D

| Adresse | |
|---|---|
| **Storvannsveien 92, 9603 HAMMERFEST** | |
| Dato for energimerking<br>**18.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-297070** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**192397871** |
| Gårdsnummer<br>**23** | Bruksnummer<br>**303** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0520** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| Byggeår | Bygningstype |
|---|---|
| **1961** | **Leilighet** |
| Bruksareal<br>**80,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**80,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| Pr. KVM pr. år |
|---|
| **168,47 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **234,02 kWh/m²** | **33 917 kWh** |



# Storvannsveien 92, 9603 HAMMERFEST

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Storvannsveien 92, 9603 HAMMERFEST


## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

### Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# STORVANNSVEIEN 92

## Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Bybo**<br>Linje 31 | 3 min<br>0.2 km |
| **Hammerfest lufthavn** | 6 min |
| **Alta lufthavn** | 1 t 54 min |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Baksalen skole (1-7 kl.)**<br>288 elever, 25 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Breilia skole (8-10 kl.)**<br>264 elever, 24 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| **Hammerfest videregående skole**<br>500 elever, 30 klasser | 4 min<br>3.1 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

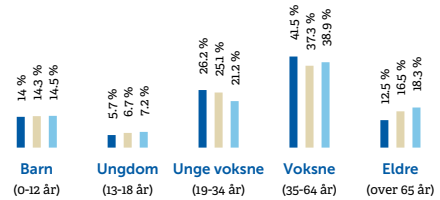
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Tyven barnehage (1-5 år)**<br>54 barn | 15 min<br>1.3 km |
| **Elvetun barnehage (0-5 år)**<br>77 barn | 16 min<br>1.4 km |
| **Mylingen barnehage (0-5 år)**<br>38 barn | 5 min<br>3.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Spar Hammerfest**<br>PostNord | 16 min<br>1.4 km |
| **Coop Extra Bryggen**<br>Post i butikk, PostNord | 18 min<br>1.6 km |

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



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

## KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

## STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Hammerfest stadion**<br>Fotball, friidrett | 7 min<br>0.7 km |
| **idrettsall Nye Baksalen skole**<br>Aktivitetshall | 11 min<br>0.9 km |
| **Feel24 Hammerfest** | 3 min |
| **Gym1 Hammerfest** | 4 min |

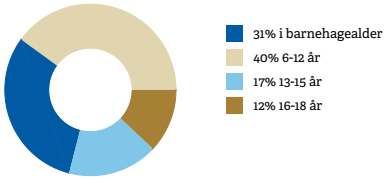
## BOLIGMASSE



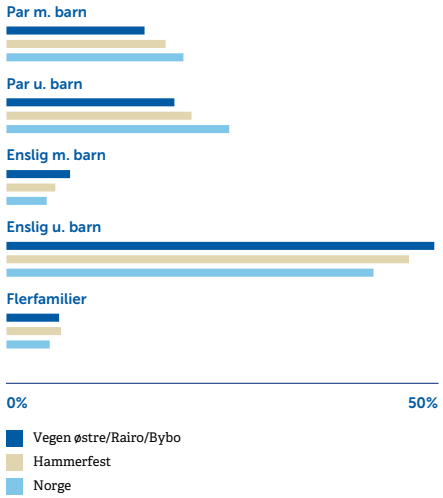

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Nissen Hammerfest Senter** | 4 min |
| **Apotek 1 Hammerfest** | 23 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)




## FAMILIESAMMENSETNING

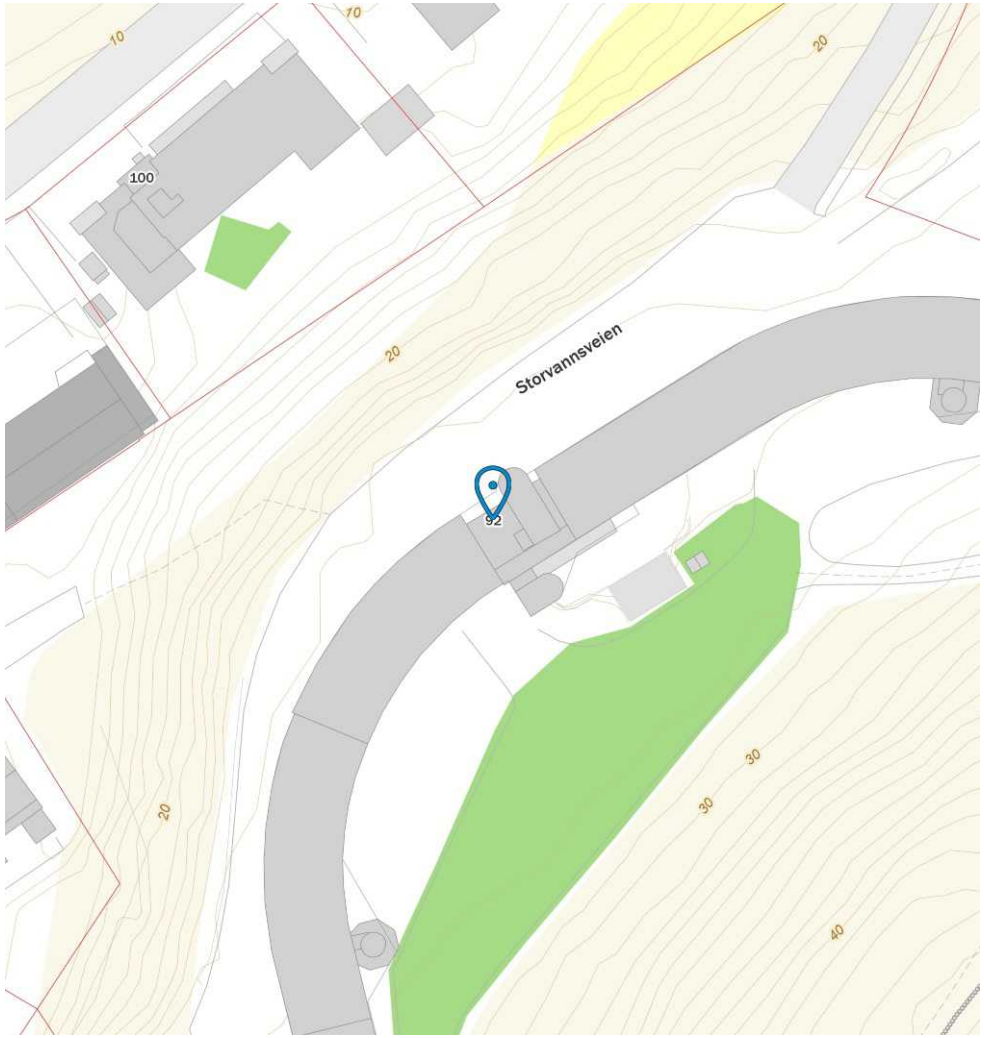



## SIVILSTAND

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

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






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

# Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

**Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind**

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

## Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

## Hvordan komme i gang?

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

## Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

**Har du spørsmål?** Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 500 kr |

**Pris gjelder for 5 år.**

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

# Notater

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

# Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260070 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Storvannsveien 92 Leil. 507, 9603 Hammerfest.
Andelsnr. 91 i Elvestrand Borettslag, org.nr. 952487183, Hammerfest kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

## Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

## Budgiver 1

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

## Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 4260070
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.05.2026

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no