

Velkommen til

Storvannsveien 92 leil 520, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storvannsveien 92 leil 520
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	780 000,-	**BRA/BRA-i**	92 / 82 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	3
Totalpris inkl. omk.	kr	781 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	584 582,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 365 672,-	**Byggeår**	1961
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 024,-	**Etasje**	5

Energimerke Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Eiendomsmegler1 presenterer Storvannsveien 92. leil 520.

Lys og praktisk 4-roms andelsleilighet som går over to plan. Leiligheten ligger i 5. og 6. etasje og nyter godt av utsikten mot Storvannet. Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to boder, tre soverom og innglasset balkong. Leiligheten har eldre standard og modernisering må påregnes. Fin leilighet hvor man får mye for pengene. Felles biloppstillingsplass utenfor blokka.

Blokka har umiddelbar nærhet til barnehage, lekearealer, friarealer og turløyper. I tillegg er det kort vei til skoler med trygg skolevei, idrettsplass, butikk og bussforbindelse.

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storvannsveien 92 leil 520, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Andelsnr. 104 i ELVESTRAND BORETTSLAG, org.nr. 952487183, Hammerfest kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 364 582,-
Prisantydning	kr	780 000,-
Andel fellesgjeld	kr	584 582,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 365 672,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 373 572,-

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

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

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

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 10 024,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Avdrag felleslån kr 476
Grunnleie kr 9 275
Rente felleslån kr 273

Det er vedtatt en økning i felleskostnader fom. 01.07.2026. Nye felleskostnader vil da øke til 10 754,- pr. måned.

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

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 67 142 286,- pr 19-01-2026

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

Lånenummer: 1671450210, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2025: 4.47% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 08.09.2025: 8 378 771
Andel av saldo: 67 209
(siste termin 01.02.2038)
Flytende rente
Utbedringslån

Lånenummer: 12136529429, DnB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.09.2025: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 12
Saldo per 08.09.2025: 435 308
Andel av saldo: 3 492
Første termin/første avdrag: 20.09.2018 (siste termin 20.06.2028)
Flytende rente
Ny heis

Lånenummer: 15201851022, DnB Bank ASA
BYGGELÅN
Rentesats per 08.09.2025: 5.65% pa.
Saldo per 08.09.2025: 28 072 229

Andel av saldo: 225 176
Mangler informasjon for terminberegning
Rammeprovisjon 0,15% etterskuddsvis hvert kvartal
Rehabilitering

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

Borettslagets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 2 035 550.
Borettslaget budsjetterte 2025 med et overskudd på kr. 4 786 557.

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

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

Forretningsfører
BoNord
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: 82 m²
BRA - b: 10 m²
BRA totalt: 92 m²

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

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

utvendig bod.

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

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

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

Antall soverom
3
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

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

Boligtype
Leilighet

Etasje
5. etasje

Parkering
Det er felles parkeringsplasser foran blokka og ved hver av sideinngangene. Det medfølger ikke fast, oppmerket parkeringsplass.

Garasjeplass følger ikke andelene ved salg. Borettslaget har egen venteliste på disse. Blokka har 12 garasjer som blir tildelt etter ansiennitet.

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

Felles tomt eid av borettslaget. Eiendommen fremstår hovedsakelig som en naturtomt. Uteareal på gateplan er asfaltert.

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.

Byggeår
1961 ifølge kommunen.

Innhold
1. etasje
BRA-i 40 m²: Gang, trapperom, 2 soverom, bod, bad, kott.

2. etasje
BRA-i 42 m²: Trapperom, stue, kjøkken, soverom.
BRA-b 10 m²: Innglasset balkong.

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

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

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår med eldre standard, og modernisering må påregnes.

Kjøkken:

Kjøkkenet har eldre innredning med malte skrog- og fronter, samt benkeplaten er av laminat og stål. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Bad:
Bad oppført i betongkonstruksjon og overflater med terassopuss på gulv og malt glassfiberstrie på vegg. Elde jernsluk i gulv. Innredning med laminerte skrog og slette fronter i glatt finer. Sanitærutstyr servant, badekar, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon manuell ventilering og luftespalte i underkant dørblad.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av hovedsakelig belegg. Veggene har tapet og malt glassfiberstrie, samt innvendig tak med malt puss. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn. Innvendig har boligen finèrdører. Garderobe med laminerte skrog- og fronter samt elde plassbygd garderobe.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral:
Oppvarming fra felles varmeanlegg, radiatorvarme.

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

Helse, miljø og sikkerhet:
- 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.

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

TG2 - Utvendig:
- Veggkonstruksjon: Utvendig fasade under renovering med nye fasadeplater. Yttervegger i fra byggeår og elde montasje samt utvendig fasade ved innglasset balkong avdekkes det plane eternittplate.
- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger og terrasser: Aldersbestemt slitasje over tid samt vindu elde montasje. Isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid.

TG2 - Innvendig:
- Overflater: Overflater med elde kvalitet samt høyere aldersbestemt slitasje over tid.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Skjevheter målt.
- Innvendige trapper: Innvendig trapp med aldersbestemt slitasje over tid og utsatt vedlikehold.
- Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Andre innvendige forhold: Eldre plassbygd garderobe med aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater registrert. Garderobe med laminerte skrog og fronter skade registrert.
- Kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Varmesentral: Aldersmessig vurdering.

TG3 - Innvendig:
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Avløpsrør: Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Utdrag fra selgers egenerklæring
Pkt. 2: Det har vært en vannlekkasje på bad, men den er utbedret. Utbedret i august 2025.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene har betongkonstruksjon, og utvendig fasade/kledning har plate steniplater.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Leilighet 2.etasje kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør B30 - db35. Leiligheten har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Balkonger og terrasser:
Innglasset balkong med utgang fra kjøkken oppført i betong samt betongdekke. Balkong har skyvevinduer med plastbelagte aluminiumskarmer samt 2-lags isolèrglass.

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.

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.

Viktig informasjon
Eiendommen selges ved fullmektig. Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

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
Boligen oppvarmes med vannbåren varme via radiatorovner, samt elektrisitet.

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.

Energimerking
Eier skal legge fram energiattest for kjøper før avtale om salg av bygning blir inngått. Dersom dette mangler ved avtaleinngåelse kan kjøper innen ett år bestille energiattest for selgers regning.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

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

Regulering
Eiendommen er 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 696 304,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 785 217,-.

Andel felles formue
kr 35 516,- 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 og borettslaget har forkjøpsrett. Frist for å melde forkjøpsretten er 20 dager etter at forretningsfører har fått melding om salget. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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.

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.

Eier
Herdis Ranveig Mathisen

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

Andre relevante opplysninger
Elvestrand Borettslag:
Borettslaget består av 124, styreleder er Kine Egeberg Stoa, kontaktinfo: elvestrand.borettslag@outlook.com.

Dyrehold er tillatt, men dette må søkes om til styret.

Det fremkommer av protokoll fra ekstraordinær generalforsamling at borettslaget er under renovering. Hovedformålet er å redusere energibruk med 62%. Se vedlagt protokoll for mer informasjon.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 60 000 (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 tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
•Boligselgerforsikring
•Boligkjøperforsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Leverandør av overtakelsesprotokoll
•Banker i SpareBank 1- alliansen

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 27-01-2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller

mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 million kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 27.01.2026
Selgers egenerklæring, datert 26.01.2026
Vedtekter
Husordensregler
Innkalling årsmøte med regnskap
Protokoll fra årsmøte
Innkalling ekstraordinær generalforsamling
Protokoll ekstraordinær generalforsamling
Plantegninger, datert 05.03.2025

Matrikkelrapport, datert 19.01.2026
Grunnkart, datert 19.01.2026
Kommuneplan, datert 19.01.2026
Reguleringsplan, datert 19.01.2026
Festekontrakt, datert 26.07.1961
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

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

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

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

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


BOSCH



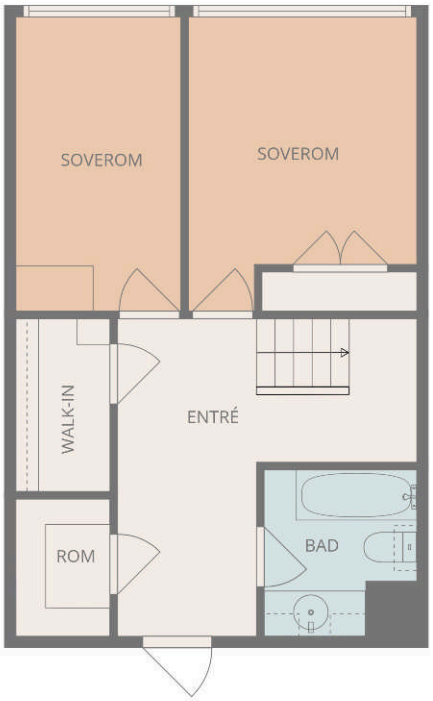




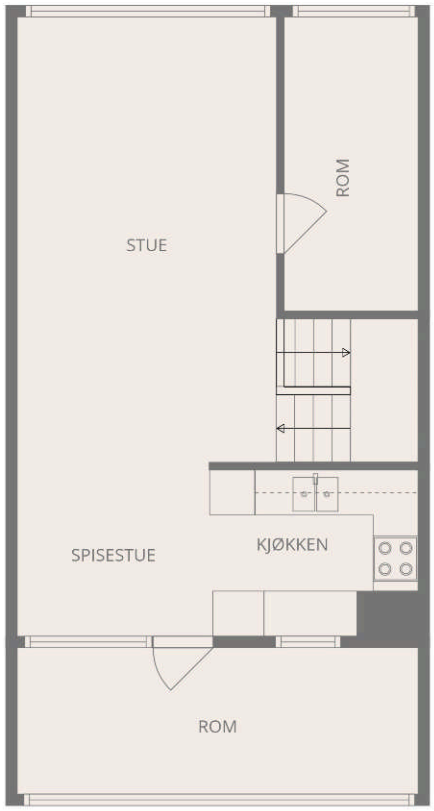




Plantegning



1. etasje



2. etasje

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storvannsveien 92 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 23, bnr. 303
Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 27.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12116-1455 **Referansenummer:** QD9762

Autorisert foretak: Mester Nord AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Hansen **Vår ref:** V-1893

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 elde modernitet, utsatt vedlikehold og høyere aldersbestemt slitasje over tid. 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 elde motasje med malte skrog og fronter. Enkelte vindu og balkongdør 2.etasje elde motasje fra 1970-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. Egenerklæringsskjema er ikke vedlagt i denne rapport. Manglende egenerklæringsskjema gir mangelfull og begrenset informasjon om leilighetens historikk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Ytterveggene har betongkonstruksjon, og utvendig fasade/kledning har plate steniplater. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, samt kjøkken 2.etasje har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør glatt finer fabrikkmalt utførelse type B30 - db35. Leiligeheten har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Innglasset balkong med utgang fra kjøkken oppført i betong samt betongdekke. Balkong har skyvevinduer med plastbelagte aluminiumskarmer samt 2-lags isolèrglass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av hovedsakelig belegg. Veggene har tapet og malt glassfiberstrie, samt innvendig tak med malt puss. Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har malt tretrapp med belegg i trinn. Innvendig har boligen finèrdører. Garderobe med laminerte skrog- og fronter samt elde plassbygd garderobe.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon. Bad oppført i betongkonstruksjon og overflater med terassopuss på gulv og malt glassfiberstrie på vegg. Elde jernsluk i gulv. Innredning med laminerte skrog og slette fronter i glatt finer. Sanitærutstyr servant, badekar, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon manuell ventilering og luftespalte i underkant dørblad. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har elde innredning med malte skrog- og fronter, samt benkeplaten er av laminat og stål. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, samt avløpsrør er av støpejern fra byggeår og avløpsrør i plast. Boligen 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

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	2 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

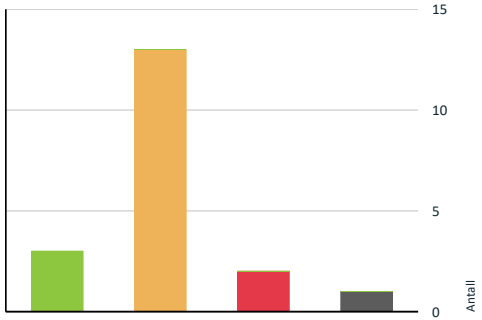
Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Tiltaket er satt inn og registrert i situasjonsplan.

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

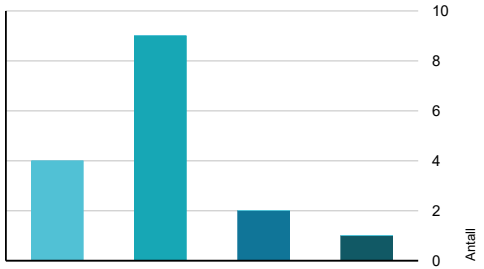
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 brukslitasje 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

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **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 > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører - 2** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

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 > Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

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 elde modernitet og utsatt vedlikehold. Konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av leilighetens overflater, innredninger og konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Borettslaget under modernisering.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har betongkonstruksjon, og utvendig fasade/kledning har plate steniplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Utvendig fasade under renovering med nye fasadeplater. Yttervegger i fra byggeår og elde montasje samt utvendig fasade ved innglasset balkong avdekkes det plane eternittplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelse kan foretas med termografi for nærmere indikasjon på tilstand. Eternittplater inneholder asbest. Dette er miljøbelastet avfall ved eventuell utskifting. Stedlig Arbeidstilsyn har retningslinjer for håndtering av dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Elde fasade med eternitt.

TG 1 Vinduer

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Vinduer - 2

Leilighet 2.etasje kjøkken har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av elde montasje og aldersbestemt bruksslitasje hengsler/vridere samt overflater. På bakgrunn av alder må det i tiden framover kunne forventes punkteringer. Det betyr ikke at vinduer umiddelbart må skiftes. Vinduene vil fortsatt kunne fungere som isolerglass, men at tiltakende dugging mellom glassene vil kunne oppstå.

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

Det bør påregnes kostnader til lokal utbedring med utskifting av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør B30 - db35.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Dører - 2

Leiligeheten har malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert aldersrelatert slitasje på hengsler, vridere og overflater. I tillegg avdekkes det at dørblad kniper mot karm.

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

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitt balkondør. Det bør påregnes kostnader til lokal utbedring med utskifting av balkongdør.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med utgang fra kjøkken oppført i betong samt betongdekke. Balkong har skyvevinduer med plastbelagte aluminiumskarmer samt 2-lags isolèrglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Aldersbestemt slitasje over tid samt vindu elde montasje. Isolèrglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid.

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

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Eksisterende vinduer har oppnådd denne funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden framover kunne forventes punkteringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Aldersbestemt slitasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av hovedsakelig belegg. Veggene har tapet og malt glassfiberstrie, samt innvendig tak med malt puss.

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

Overflater med elde kvalitet samt høyere aldersbestemt slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

På bakgrunn umodernitet, høyt slitasjepreg samt skade må det påberegnes kostnader for oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Stue nivå 65,3



Stue nivå 67,0



kjøkken 68,0

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Innvendig trapp med aldersbestemt slitasje over tid og utsatt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Det bør gjennomføres renovering og ny overflatebehandling av tretrappen for å opprettholde sikkerhet og funksjon.
Kostnader til dette må påregnes. Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje medføre økt risiko for personskade og redusert brukstid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Innvendig trapp høyere slitasjepreg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

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

Tilstandsrapport

Elde montasje fra byggeår og med aldersbestemt bruksslitasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

På bakgrunn av elde og synlig slitasje bør det påregnes utskifting av dører. Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert funksjon og estetikk, samt mulig svekket brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Garderobe med laminerte skrog- og fronter samt elde plassbygd garderobe.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Elde plassbygd garderobe med aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater registrert. Garderobe med laminerte skrog og fronter skade registrert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Garderobe med laminerte skrog og fronter må det påregnes kostnader for utbedring av skade på hengsler.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elde plassbygd garderobe.



Garderobe med laminerte skrog- og fronter.



Skade på hengsel til garderobe med laminerte skrog- og fronter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon. Bad oppført i betongkonstruksjon og overflater med terassopuss på gulv og malt glassfiberstrie på vegg. Elde jernsluk i gulv. Innredning med laminerte skrog og slette fronter i glatt finer. Sanitærutstyr servant, badekar, toalett og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon manuell ventilering og luftespalte i underkant dørblad.

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

Tilstandsrapport

Våtrom enkel standard tilpasset etter datidens standarder og krav til våtrom oppført før 1997. Konstruksjon og overflater med aldersbestemt slitasje over tid og elde modernitet.

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: 200 000 - 500 000



Elde bad.



Elde jernsluk i gulv.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktsøk i våtsone. Ingen unormale utslag.



Fuktsøk i våtsone. Ingen unormale utslag.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har elde innredning med malte skrog- og fronter, samt benkeplaten er av laminat og stål.

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Elde montasje fra byggeår og med aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Innredning elde montasje.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, dårlig inneklima og luktproblemer. Det må påregnes kostnader for montering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende avtrekk fra kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

I henhold til Sintef Byggedetaljblad 700.330 er normal levetidsbetraktninger for sanitæranlegg i boliger 30-50 år. Redusert gjenværende funksjonstid og tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I tillegg må trykkførende vannrør i oppvaskbenk kjøkken klamres i henhold til veiledende utførelse i rørhandboka og Sintef byggforsk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trykkførnde vannrør i oppvaskbenk kjøkken er ikke tilstrekkelig klamret.

TG 3 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Det er påvist unormale luktforhold rundt avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgradsatt på bakgrunn av utett- og lekkasje på avløp inn under badekar. Avløpsrør i fra byggeår og med redusert gjennværende funksjonstid. Ved befaring avdekkes det på bad unormal luktforhold.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

I henhold til Sintef Byggedetaljblad 700.330 er normal levetidsbetraktninger for sanitæranlegg i boliger 30-50 år. Redusert gjenværende funksjonstid og tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. I tillegg må det påregnes kort gjenværende funksjonstid for elde soilrør og jernsluk i gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lekkasje inn under badekar.



Elde soilrør i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Oppvarming fra felles varmeanlegg, radiatorvarme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. I tillegg er trykkførende vannrør til radiator 2.etasje ikke tilstrekkelig klamret.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget fungerer i dag men ut ifra alder kan skader/-driftstans på anlegg plutselig oppstå. Det anbefales ytterligere undersøkelser og framtidige kostnader må påregnes. Trykkførende vannrør til radiator i 2.etasje må klamres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Røropplegg soverom 2.etasje er ikke tilstrekkelig klamret.

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.

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

Generelt om anlegget

1. 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

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

5. 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.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Eier- rekvirent har ikke fylt ut egenerklæring for elektrisk anlegg. Manglende egenerklæring gir mangelfull og begrenset informasjon om anleggets historikk. Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.



Sikringsskap med automatsikringer.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Ved befaring avdekkes det avvik med manglende håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Åpninger i rekkverk samt åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Åpningene i rekkverket og mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn. Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler som kan medføre brann- eller berøringsfare.



Håndløper mangler ned langs vegg.



Åpninger i rekkverk samt åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 630 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 050 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 050 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

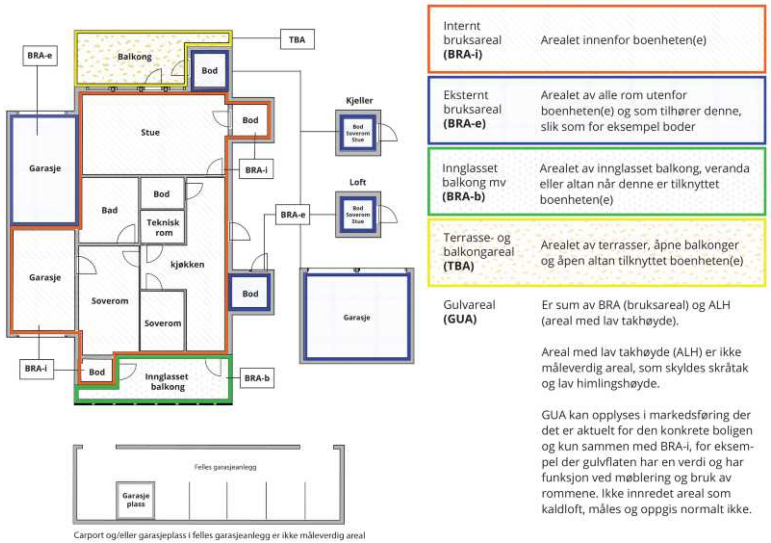
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Mester Nord AS
Sjøgata 9
9600 HAMMERFEST

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	40			40	
2.Etasje	42		10	52	
SUM	**82**		**10**		
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Tiltaket er satt inn og registrert i situasjonsplan.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hovedytterdør samt vindu med nye foringer og listverk montert i 2025.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	88	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Bjarne Hansen	Takstingeniør
	Bjørnulf Joakim Heimro	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	23	303		0	31946.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	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
520 /ELVESTRAND BORETTSLAG	952487183	520	Bonord Hammerfest Boligbyggelag	Mathisen Herdis Ranveig

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
104	100	17 500	35 516	584 582

Kommentar
Opplysninger i henhold til fremvist dokument, boligopplysninger 19.01.2026.

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:		5 981 949	Samlet innskuddskapital:	10 518 745
Kortsiktig gjeld (-)	-	2 341 828	Langsiktig gjeld (+):	+ 11 990 542
Disponible midler:		3 640 121	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	22 509 287

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.

Bebyggelsen
Eiendommen er bebygget med boligblokkbebyggelse.

Konsesjonsplikt
Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.01.2026	Signert dato egenerklæringsskjema.	Gjennomgått	3	Ja
Eiendomsverdi.no	18.01.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	4	Nei
Infoland.no	18.01.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart	18.01.2026	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Vedtekter	18.06.2009	Dato sist endret.	Gjennomgått	8	Nei
Årsberetning/regnskap	12.03.2025	Dato årsmelding godkjent av styret	Ikke gjennomgått	17	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	

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.



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

Bjørnulf Joakim Heimro

Boligen

Storvannsveien 92
9603 HAMMERFEST

5603-23/303/0/0

- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Det har vært en vannlekkasje på bad, men den er utbedret. Februar/mars 2025. Utbedret i august 2025.

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.

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. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved 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.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 18:00

Sted: Fellesrommet

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

25.02.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Elvestrand Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 12.03.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Elvestrand Borettslag onsdag 12.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Elvestrand Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 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 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET (Husk å stemme over 4 først også 3).

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

Styrets innstilling: Kine Egeberg Stoa foreslås valgt som møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

Styrets innstilling: Liv-Astri Sandnes Wiik foreslås 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.

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 25.02.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 214 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 214 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 24.04.2024).

Styrets innstilling: Styret ønsker ingen økning for forrige periode, til tross for økt arbeidsmengde.
Styret vil be om økning ved neste generalforsamling, da vi mener arbeidsmengden vil øke ytterligere under renoveringen. Derav vurderer vi det som mer rett å be om mer lønn etter vi har gjennomført de oppgavene vi står ovenfor.

4. Endring av styrehonorar i Elvestrand Borettslag 2025

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret er uenig i forslaget.
Styret ønsker verken endring av honorar eller møtegodtgjørelse, altså vi ønsker det vi har hatt tidligere år.

Styret har i forbindelse med forprosjektet av renoveringen hatt flere oppgaver enn normalt. Styret er forberedt på og klar over arbeidsmengden det kommende året, og ser at det øker med mer jobbing enn tidligere år. Etter styremøtet er medlemmene enig om at vi til tross for dette ikke ønsker å be om mer honorar for året som har vært.

Styret vil forbereder generalforsamlingen på at året som kommer blir mye jobb for styret, og derav vil styretsmedlemmer ved neste generalforsamling ber om forslag til vedtak om økt styrehonorar.

Styret har kr. 600,- for møtegodtgjørelse og har samme sats uavhengig av møtes varighet. Styret har møter som varer fra 1time til 5timer. Her inngår ordinære møter på 1time, og møter med aktører som kan ha varighet på opp til 3 timer, og 5timer for større oppgaver som eks. rydding i forbindelse med renoveringen. Styret vil legge til at sammenlignet med andre borettslag har vi lavere møtegodtgjørelse enn andre i samme kommune, informasjon hentet fra andre styreledere.

Styret er enig i forslaget: om noen av styremedlemmene trekker seg eller slutter før endt periode skal gjenstående honorar tilfalle borettslaget.

Kommentar til vedlagt internett sider:
For borettslag honorar var det ifølge OBOS en gjennomsnitt på

kroner 1820,- per bolig, dette i 2022. Ganger vi dette med leilighetene i Elvestrand borettslag blir det 1820 x 124 =kr. 225 680,-
Økes styrehonoraret med kr.11 680,- er vi på et gjennomsnitt målt 3år tilbake i tid. Styret ønsker fortsatt ikke å øke.

5. VALG

5.1 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.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Forslag til vedtak: Innstilling fra valgkomitéen for styreleder verv:
Kine Egeberg Stoa, styreleder, velges for 2 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

5.3 Valg av styremedlemmer

Informasjon om valgkomiteens prosess:
Valgkomitéen i 2024 har bestått av Sissel Bårdsen og Monica Sakse Zachariassen.

I år er styreleder, to styremedlemmer og to vara på valg.
Styreleder Kine Egeberg Stoa ønsker gjenvalg.
Styremedlemmene Liv-Astri Sandnes og Gabriel André Larsen ønsker begge gjenvalg.

Varamedlem May-Britt Oppervoll ønsker gjenvalg som vara.

Varamedlem Torill Kvamsdal stiller ikke til valg.

I tillegg ønsker følgende kandidater å stille til valg:
Catarina Santos ønsker primært å stille til valg som styremedlem, men vara kan også være aktuelt.

Valgkomiteen har følgende innstilling for kommende år:

Kine Egeberg Stoa, styreleder, velges for 2 år.
Liv-Astri Sandnes, styremedlem, velges for 2 år.
Gabriel André Larsen, styremedlem, velges for 2 år.

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

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling for det kommende året:

May-Britt Oppervoll, varamedlem, velges for 1 år.
Catarina Santos, varamedlem, velges for 1 år.

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

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

5.5 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomitè.

Sissel Bårdsen og Monica Sakse Zachariassen stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: _____ og _____ velges som valgkomitè for 1 år.

Styrets innstilling: Vi har behov for en valg komite. Her er kort om vervets oppgaver:
- Oversikt over styret og hvem som er på valg.
- Kjennskap til langsiktige planer i borettslaget, for å kunne ha kjennskap til nødvendig kompetanse styret har behov for.
- Motiverer kandidatene for oppgavene de har i sin rolle.
- Levere innstilling til generalforsamlingen en gang årlig.

Her skrives det ned hvem som er på valg, hvem som ønsker å stille. Det er valgkomiteens oppgave å snakke med beboere evt. søke i styrelistene eks. hos www.hfnf.no
Bonord og/eller styret er behjelpelig med dokumentasjon.

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

Styrets innstilling: Styret foreslår styreleder Kine Egeberg Stoa.

6. Endre vedtekter, legge til bestemmelser for tilbakefall av styrehonorar ved fratredelse av styreverv

Styret har dette året dessverre måtte møte i forliksrådet grunnet saksøking som vi tapte da vi ikke hadde dette definert i våres vedtekter. Styret ønsker ikke gjentatte valg av medlemmer som trekker seg, ikke gjør en jobb også saksøker for så å få dobbel betalt da det er billigste utvei for borettslaget.

Styret ønsker derav nytt punkt i vedtektene våres.

Forslag til vedtak: Legge til punkt 8-5, under punktet 8 i vedtektene; Ved fratredelse av styreverv og/eller slutter før endt periode, skal gjenstående honorar tilfalle borettslaget. Dette uavhengig av om styremedlemmet er registrert i brønnøysundregisteret eller ikke, altså ved levert beskjed skriftlig/ dette gjelder også ved levert elektronisk.

7. Skifte av lås inngangsdører

I forbindelse kontraktskriving med Elvebakken bygg ble vi rådet til å stemme over mulighet for bytte av dørlås.

Begrunnelse for:

- Elvebakken bygg innhenter tilbud for oss
- Med dørlåser med kode blir det enklere for EBAS og gjennomføre arbeid inne i leilighetene.
- Sikkerhet for beboere, disse dørlåsene registrerer når og antall ganger det låses inn. Under renoveringen vil dette være oversiktlig for beboeren, styret og EBAS mtp logistikk, sikkerhet og effektivitet som igjen vil spare oss penger.
- EBAS har sagt seg enig i å justere alle dører ved montering av slike dørlåser.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å takke ja eller nei til tilbudet om nye dørlåser med kode, basert på de innhentede tilbudene og innenfor en økonomisk ramme som anses forsvarlig.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget til vedtak og vil arbeide for å få innhentet tilbud før generalforsamlingen.

Årsmelding 2024 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 BevarHMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2024 er kr 2 035 550.
Endring i disponible midler i 2024 er kr 743 915.
Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 3 640 121.

I tillegg har boligselskapet kr 0 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Kine Egeberg Stoa
Styremedlem, Mona Jensen Rakfjord
Styremedlem, Liv-Astri Sandnes
Styremedlem, Gabriel Andre Larsen
Styremedlem, Nicolay Zachariassen
Varamedlem, Torill Kvamsdal
Varamedlem, May-Britt Oppervoll

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 19 møter hvor 21 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:
- Ferdigstilling av forprosjektet sammen med bonord og Rambøll
- Beboer henvendelser
- Dugnad/fjerning av lekeplass
- Tvistesak i forliksrådet
- Parkerings registrering (mer info om dette på beboermøtet etter generalforsamlingen 12.mars).
- Forberedende møter med bonord, Rambøll og Elvebakken bygg ifb. med renovering.
- Oppfølging av ansatte/medarbeidersamtaler

- Forsikringssak,
- Styret har sjekket ut mulighet for bedre forsikringsavtale, samt strømavtale, heisavtale, tv og bredbånd muligheter - av disse venter styret på svar på forsikring og tv/bredbånd.
- Fullført rydde jobb i eldre dokumenter som er lovpålagt å kvitte seg med
-Styret har jobbet med ulike sparetiltak.
- Tiltak for vinter og brøyting - hvordan opplevde vi dette i år?
- Bytta løs på alle tre postrommene

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

Store deler av året går til detaljprosjektering og gjennomføring av renovering.

Styret har som mål å ha god kontakt med beboerne igjennom prosjektet. Det skal opprettes ulike soner for gjennomføring av renovering, beboerne vil få mer informasjon så fort styret har jobbet frem denne informasjonen.

Styret har behov for kontakt informasjon til hver andelseier. Ber beboerne om å logge inn i bonord sin portal og sjekke at kontaktinformasjon stemmer.

Styret planlegger å øke kunnskapen om programmene som BevarHMS og plussplan, dette for å vite hvordan vi bruker systemene vi har tilgang på til å følge opp både under og etter renovering, samt videre fremover med vedlikeholdsarbeid.

Kom gjerne med tips til hva styret bør jobbe med. Del dine tanker på generalforsamlingen og/eller sendt melding i kommunikasjon i portal.

Vel møt til generalforsamling på fellesrommet 12.mars kl.18.00 :)

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	10 517 102	10 182 095	9 651 652	12 400 876
Andre driftsinntekter	2	1 643	0	100 000	0
Sum inntekter		**10 518 745**	**10 182 095**	**9 751 652**	**12 400 876**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	982 923	1 105 592	1 033 682	1 096 000
Styrehonorar	4	214 800	230 000	211 200	230 000
Revisjonshonorar	5	6 994	8 000	6 875	7 000
Forretningsførerhonorar		314 382	314 400	299 411	314 385
Konsulenttjenester	6	1 572 083	215 000	938 694	40 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	162 545	1 100 000	492 791	620 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	45 598	50 000	50 600	60 000
Annet vedlikehold	9	231 577	99 000	242 595	82 400
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	23 319	30 000	29 783	25 000
Kostnader TV/Internett		468 720	445 000	485 944	492 156
Forsikringsskader	11	20 000	0	20 000	0
Forsikring	12	809 064	1 006 149	949 437	899 159
Kontingenter		41 059	37 200	40 692	37 200
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 915 851	2 340 900	1 723 811	2 074 051
Energi og brensel	14	1 235 572	1 300 000	1 245 632	1 200 000
Andre driftskostnader	15	87 093	153 000	155 891	89 000
Avskrivninger	19	9 504	9 504	9 504	4 752
Sum kostnader		**8 141 085**	**8 443 745**	**7 936 541**	**7 271 103**
Driftsresultat		**2 377 660**	**1 738 350**	**1 815 111**	**5 129 773**
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	139 991	65 000	99 351	90 000
Finanskostnader	17	482 100	421 184	372 702	433 216
Resultat finansposter		**-342 110**	**-356 184**	**-273 352**	**-343 216**
Ordinært resultat før skatt		**2 035 550**	**1 382 166**	**1 541 760**	**4 786 557**
Årets resultat		**2 035 550**	**1 382 166**	**1 541 760**	**4 786 557**
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		2 035 550	0	1 541 760	0
Sum disponeringer		**2 035 550**	**0**	**1 541 760**	**0**
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 896 206	2 896 206	2 712 922	3 619 707
Periodens resultat		2 035 550	1 382 166	1 541 760	4 786 557
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		9 504	9 504	9 504	4 752
Avdrag på lån		-1 301 139	-1 393 039	-1 367 980	-922 836
Innskudd øremerkede midler		0	0	0	-1 000 000
Endring i disponible midler		**743 915**	**-1 369**	**183 284**	**2 868 473**
Sum disponible midler		**3 640 121**	**2 894 837**	**2 896 206**	**6 488 180**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 21	29 875 798	29 875 798
Andre driftsmidler	19	4 752	14 256
Sum varige anleggsmidler		**29 880 550**	**29 890 054**
Sum anleggsmidler		**29 880 550**	**29 890 054**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		172 177	128 091
Fordringer forsikringsoppgjør		156 676	30 500
Forskuddsfakturerte kostnader		1 095 235	998 528
Kundefordringer		1 643	0
Andre fordringer		14 000	0
Sum fordringer		**1 439 730**	**1 157 119**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 516 736	3 867 827
Innestående på skattetrekkskonto		25 482	28 534
Sum bankinnskudd og kontanter		**4 542 218**	**3 896 361**
Sum omløpsmidler		**5 981 949**	**5 053 480**
SUM EIENDELER		**35 862 499**	**34 943 534**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		12 400	12 400
Opptjent egenkapital 01.01		19 482 178	17 940 419
Årets endringer i egenkapital		2 035 550	1 541 760
Sum egenkapital 31.12		**21 530 128**	**19 494 578**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	9 393 652	10 694 792
Borettsinnskudd	20, 21	2 596 890	2 596 890
Sum langsiktig gjeld		**11 990 542**	**13 291 682**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 620	13 649
Leverandørgjeld		1 363 428	1 396 361
Skyldig off. myndigheter		25 482	29 410
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		115 964	122 030
Påløpte renter		176 489	144 327
Påløpte avdrag	21, 22	278 269	337 056
Påløpte kostnader		95 596	0
Gjeld finansieringsforetak		228 981	114 442
Sum kortsiktig gjeld		**2 341 828**	**2 157 274**
Sum gjeld		**14 332 371**	**15 448 956**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 862 499**	**34 943 534**

31.12.24
Elvestrand Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kine Egeberg Stoa
Styreleder

Liv-Astri Sandnes
Styremedlem

Nicolay Zachariassen
Styremedlem

Mona Jensen Rakfjord
Styremedlem

Gabriel Andre Larsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	8 622 818	8 277 872	7 864 508	10 948 824
Garasjeleie	79 500	90 000	59 000	96 000
Renter lån	421 632	421 184	267 600	433 216
Avdrag lån	1 393 152	1 393 039	1 460 544	922 836
Sum	**10 517 102**	**10 182 095**	**9 651 652**	**12 400 876**

Borettslaget består av 124 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	1 643	0	100 000	0
Sum	**1 643**	**0**	**100 000**	**0**

Andre inntekter er viderefakturering rettskostnader til BONORD.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	804 642	837 392	834 582	901 000
Overtid	7 156	135 000	19 792	40 000
Påløpte feriepenger	115 964	91 200	122 030	113 000
Andre honorarer	16 364	0	16 364	0
Pensjonskostnader	38 140	42 000	39 993	42 000
Annen personalkostnad	657	0	922	0
Sum	**982 923**	**1 105 592**	**1 033 682**	**1 096 000**

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 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	214 800	230 000	211 200	230 000
Sum	**214 800**	**230 000**	**211 200**	**230 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	6 994	8 000	6 875	7 000
Sum	**6 994**	**8 000**	**6 875**	**7 000**

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	60 841	60 000	25 282	15 000
Honorar for juridisk rådgivning	19 006	5 000	16 151	5 000
Teknisk rådgivning	1 492 236	150 000	897 261	20 000
Sum	**1 572 083**	**215 000**	**938 694**	**40 000**

Konsulenthonorar, økonomisk og teknisk, tilknyttet prosjektet utgjør kr 1 504 304. Disse fra Rambøll og BONORD.
Øvrige kostnader er økonomisk honorar til generalforsamling mm, juridisk bistand med rettsak fra BONORD, teknisk bistand for ettersyn av tak fra Protan Takservice, årlig lisens og oppdatering av Bevar-HMS, fuktmåling, bistand med vedlikehold av balkongdør og vinduer, mm fra BONORD.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	110 705	1 100 000	187 145	620 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	43 024	0	282 154	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	8 815	0	23 492	0
Sum	**162 545**	**1 100 000**	**492 791**	**620 000**

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	560	0	449	0
Reparasjon og vedlikehold heis	45 038	50 000	50 151	60 000
Sum	**45 598**	**50 000**	**50 600**	**60 000**

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

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	0	0	54 276	0
Renhold	48	5 000	3 081	5 000
Sommer- og vintervedlikehold	38 792	34 000	37 717	43 400
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	911	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	10 000	9 563	10 000
Annet vedlikehold	192 738	50 000	137 046	24 000
Sum	**231 577**	**99 000**	**242 595**	**82 400**

Annet vedlikehold er containerleie, samt bringing, henting og tømming av container.

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	23 319	30 000	29 223	25 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	0	0	560	0
Sum	**23 319**	**30 000**	**29 783**	**25 000**

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-277 923	0	-177 138	0
Kostnad forsikringsskade	297 923	0	197 138	0
Sum	**20 000**	**0**	**20 000**	**0**

Boligselskapet har hatt to forsikringsskader i 2024. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	798 882	996 149	939 763	889 159
Premie sikringsfond felleskostnader	10 182	10 000	9 674	10 000
Sum	**809 064**	**1 006 149**	**949 437**	**899 159**

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	1 654 706	2 086 100	1 469 063	1 809 051
Eiendoms- og festeavgift	261 145	254 800	254 747	265 000
Sum	**1 915 851**	**2 340 900**	**1 723 811**	**2 074 051**

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	1 235 572	1 300 000	1 245 632	1 200 000
Sum	**1 235 572**	**1 300 000**	**1 245 632**	**1 200 000**

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	0	15 000	8 172	10 000
Driftsmateriale	27 482	15 000	45 610	20 000
Arbeidsklær og verneutstyr	14 273	10 000	5 478	10 000
Kontorrekvisita	12 057	18 000	11 650	10 000
Kurs, reiser, møter	1 100	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	7 598	11 000	8 357	11 000
Drivstoff	756	0	425	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	16 000	0	0
Gaver	60	0	3 120	0
Styrekostnader	0	10 000	22 926	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	14 568	40 000	29 459	10 000
Bank og kortgebyrer	2 662	3 000	2 814	3 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 910	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	1 089	0	0	0
Andre driftskostnader	3 538	15 000	14 881	5 000
Sum	**87 093**	**153 000**	**155 891**	**89 000**

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	139 991	65 000	99 351	90 000
Sum	**139 991**	**65 000**	**99 351**	**90 000**

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	482 070	421 184	372 609	433 216
Andre rentekostnader	31	0	93	0
Sum	**482 100**	**421 184**	**372 702**	**433 216**

Note 18 - Bygninger

	Bygninger inkl. tomt	Rehabilitering 1978/1991
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 713 130	14 162 669
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	15 713 130	14 162 669
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	15 713 130	14 162 669
Anskaffelsesår :	1963	1991
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:	42 768
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 752
Årets avskrivninger :	9 504
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note 20 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	2 596 890	2 596 890
Sum	**2 596 890**	**2 596 890**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	12 268 811	13 628 738
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	29 875 798	29 875 798

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

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

Kreditor:	**Husbanken**	**Husbanken**	**Husbanken**	**DnB Bank ASA**
Formål:	Grunnlån utbedring	Utbedringslån		Ny heis
Lånenummer:	**1671450220**	**1671450210**	**16700241**	**12136529429**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2009	2009	2014	2018
Rentesats:	4.705 %	4.705 %	4.705 %	5.65 %
Betingelser:				Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.08.2024	01.02.2038	01.06.2025	20.06.2028
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	16 000 000	10 200 000	1 300 000
Lånesaldo 01.01:	152 079	9 334 725	918 000	627 044
Avdrag i perioden:	152 079	469 856	612 000	125 991
Lånesaldo 31.12:	**0**	**8 864 869**	**306 000**	**501 052**
Saldo 5 år frem i tid:	0	6 206 531	0	0

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136529429	54	4 362	235 548
	4	4 160	16 640
	6	4 113	24 678
	46	4 019	184 874
	2	3 769	7 538
	6	2 833	16 998
	6	2 458	14 748
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16700241	54	2 664	143 856
	4	2 540	10 160
	6	2 512	15 072
	46	2 455	112 930
	2	2 302	4 604
	6	1 730	10 380
	6	1 501	9 006
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 1671450210	54	77 183	4 167 882
	4	73 593	294 372
	6	72 765	436 590
	46	71 108	3 270 968
	2	66 690	133 380
	6	50 121	300 726
	6	43 493	260 958

Resultat og balanse med noter for Elvestrand Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvestrand Borettslag

Styreleder	Kine Egeberg Stoa (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Liv-Astri Sandnes (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Mona Jensen Rakfjord (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Nicolay Zachariassen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Gabriel Andre Larsen (sign.)	18.02.2025

FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Elvestrand Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvestrand Borettslag som viser et overskudd på kr 2 035 550. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hammerfest, 21. februar 2025
FinnmarksRevisjon AS
Birgit Opdahl Hansen
Birgit Opdahl Hansen
Statsautorisert revisor

Endring av styrehonorar i Elvestrand Borettslag 2025

Vi har fått opplyst fra Bonord at styret har fått utbetalt kr 214 000 i styrehonorar/møtegodtgjørelse i 2024. Vi ønsker å delvis fjerne møtegodtgjørelsen.

Vi ønsker å fjerne møtegodtgjørelsen fra styremedlemmene, da vi mener at møtegodtgjørelsen skal være forbeholdt varamedlemmene. Vi innstiller på en liten økning i honorar, og at møtegodtgjørelse for styremedlemmer fjernes.

Dersom noen av styremedlemmene trekker seg eller slutter før endt periode skal gjenstående honorar tilfalle borettslaget.

Vi mener fortsatt at det bør være full åpenhet i forhold til hvor mange møter som avholdes i året og antall timer benyttet. Dette mener vi bør framgå av årsberetning/regnskap, spesielt med tanke på den forestående oppgraderingen.

Lenkene viser til at styrehonorar ikke er obligatorisk. Jeg klarte ikke å finne igjen lenka til at det ikke er vanlig med møtegodtgjørelse i borettslag.

Styrehonorar i borettslag og sameier | OBOS

Hva er styrehonorar - Styrehjelp

Forslag til vedtak

Med henvisning til Lov om burettslag (burettslagslova), § 8-4 Vederlag, som sier følgende: «*Eventuelt vederlag til styremedlemmene skal fastsetjast av generalforsamlinga*», ønsker vi å gjøre endringer i styrehonorar.

Møtegodtgjørelse for styremedlemmer fjernes, men beholdes for varamedlemmer.

Dersom noen av styremedlemmene trekker seg eller slutter før endt periode skal gjenstående honorar tilfalle borettslaget.

Styrehonorar vedtas med kr 170 000, med følgende forslag til fordeling pr 12 md:

Styreleder kr 65 000

Nesteleder kr 50 000

Sekretær kr 25 000

Øvrige styremedlemmer kr 15 000

Møtegodtgjørelse pr varamedlem vedtas med kr 600 pr møte med varighet over en time. Ved kortere møte halveres godtgjørelsen.

21.02.2025/Sissel Bårdsen og Monica Sakse Zachariassen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag onsdag 12.03.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Antall stemmeberettige: 22

Antall beboere: 23

Antall fullmakter: 8, Hammerfest kommune representert 1 fullmakt. Totalt 9 fullmakter.

Vedtak:

22 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
22 stemmeberettigede til stede
9 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Kine E. Stoa valgt som møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Liv-Astri S. Wiik er valgt som protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Catarina Santos er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 25.02.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

Bemerker at det er flere som sier at de ikke har fått innkalling, og styreleder Kine råder beboere til å gå digitalt , samt at vi i styret tar dette med oss videre til neste generalforsamling.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Sissel Bårdsen og Line Marit Olsen 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 2024 er godkjent.

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 214 000,-

Vedtak:
Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 214 000,- Pluss møte godtgjørelse 600 kr pr møte

4. Endring av styrehonorar i Elvestrand Borettslag 2025

Se vedlegg.

Vedtak:
Det ble stemt for å beholde honorar som det har vært. 3 av 22 stemmer var mot dette. Vi beholder da møtegodtgjørelse og styrehonorar som tidligere.

5. VALG

5.1 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.

5.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vedtak:
Kine E. Stoa valgt som styreleder, enstemmig vedtatt

5.3 Valg av styremedlemmer

Informasjon om valgkomiteens prosess:
Valgkomitéen i 2024 har bestått av Sissel Bårdsen og Monica Sakse Zachariassen.

I år er styreleder, to styremedlemmer og to vara på valg.
Styreleder Kine Egeberg Stoa ønsker gjenvalg.
Styremedlemmene Liv-Astri Sandnes og Gabriel André Larsen ønsker begge gjenvalg.

Varamedlem May-Britt Oppervoll ønsker gjenvalg som vara.

Varamedlem Torill Kvamsdal stiller ikke til valg.

I tillegg ønsker følgende kandidater å stille til valg:
Catarina Santos ønsker primært å stille til valg som styremedlem, men vara kan også være aktuelt.

Valgkomiteen har følgende innstilling for kommende år:

Kine Egeberg Stoa, styreleder, velges for 2 år.
Liv-Astri Sandnes, styremedlem, velges for 2 år.
Gabriel André Larsen, styremedlem, velges for 2 år.

Vedtak:
En stemmeberettiget har forlatt, da en stemmeberettiget mindre.

Hemmelig valg gjennomført. 10 stemmer imot valgkomiteens innstilling.

20 stemmer for valgkomiteens innstilling.

Måtte hatt 15 stemmer imot dersom det skulle blitt endring.

Liv-Astri er valgt inn videre i 2år.

Gabriel er valgt inn videre i 2år.

5.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteens innstilling for det kommende året:

May-Britt Oppervoll, varamedlem, velges for 1 år.
Catarina Santos, varamedlem, velges for 1 år.

Vedtak:

May-Britt Oppervoll velges for 1år.

Catarina Santos velges for 1år.
Enstemmig vedtatt.

5.5 Valg av valgkomite

Det skal velges ny valgkomitè.

Sissel Bårdsen og Monica Sakse Zachariassen stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:

Line Marit Olsen stiller for 1år.

Catarina Santos stiller for 1år.

Kine har forhørt seg med BoNord at Catarina kan stille i valgkomité samt være varamedlem, og fått bekreftet at dette er lov.

Enstemmig vedtatt.

5.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

Kine E. Stoa

Enstemmig vedtatt.

6. Endre vedtekter, legge til bestemmelser for tilbakefall av styrehonorar ved fratredelse av styreverv

Styret har dette året dessverre måtte møte i forliksrådet grunnet saksøking som vi tapte da vi ikke hadde dette definert i våres vedtekter. Styret ønsker ikke gjentatte valg av medlemmer som trekker seg, ikke gjør en jobb også saksøker for så å få dobbel betalt da det er billigste utvei for borettslaget.

Styret ønsker derav nytt punkt i vedtektene våres.

Vedtak:

Legge til punkt 8-5, under punktet 8 i vedtektene; Ved fratredelse av styreverv og/eller slutter før endt periode, skal gjenstående honorar tilfalle borettslaget. Dette uavhengig av om styremedlemmet er registrert i brønnøysundregisteret eller ikke, altså ved levert beskjed skriftlig/ dette gjelder også ved levert elektronisk.

Kine forhører seg med advokat for å få dette formulert rett, da det kommer frem blandt oppmøtte at det var vanskelig skrevet.

Alt skal være riktig.

Enstemmig vedtatt.

7. Skifte av lås inngangsdører

I forbindelse kontraktskriving med Elvebakken bygg ble vi rådet til å stemme over mulighet for bytte av dørlås.

Begrunnelse for:

- Elvebakken bygg innhenter tilbud for oss
- Med dørlåser med kode blir det enklere for EBAS og gjennomføre arbeid inne i leilighetene.
- Sikkerhet for beboere, disse dørlåsene registrerer når og antall ganger det låses inn. Under renoveringen vil dette være oversiktlig for beboeren, styret og EBAS mtp logistikk, sikkerhet og effektivitet som igjen vil spare oss penger.
- EBAS har sagt seg enig i å justere alle dører ved montering av slike dørlåser.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt at dette ikke er behov for eller ønskes av de som møtte på generalforsamling.

Kine jobber for at dører skal bli justert selv om vi ikke går for dette.

Protokoll for Elvestrand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kine Egeberg Stoa (sign.)	14.03.2025
Sekretær	Liv-Astri Sandnes Wiik (sign.)	14.03.2025
Protokollvitne	Kine Egeberg Stoa (sign.)	14.03.2025
Protokollvitne	Catarina Alexandra Lima Apolinàrio dos Santos (sign.)	14.03.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag onsdag 22.01.2025

Til andelseiere

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling og Beboermøte Elvestrand Borettslag

Dato: Onsdag 22.01.2025 kl. 18:00

Sted: Fellesrom Elvestrand

Det vil bli gjennomført beboermøte før generalforsamling der Bonord presenterer ulike alternativene og konsekvensene av disse.

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.

15.01.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Elvestrand Borettslag

Elvestrand Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 22.01.2025 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 Rehabilitering i henhold til prosjektert anbud prosjekt ramme 155 millioner eller 140 millioner

Fullmakt ekstraordinær generalforsamling onsdag 22.01.2025

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 onsdag 22.01.2025.

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. Styret har foreslått at Katrine Erlandsen fra Bonord stiller 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. Styret foreslår Inger Marie Kongsbak fra Bonord som protokoll fører

Forslag til vedtak: Inger Marie Kongsbak 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.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. Rehabilitering i henhold til prosjektert anbud prosjekt ramme 155 millioner eller 140 millioner

Styret i Elvestrand borettslag har, sammen med Bonord, gjennomført en anbudsprosess for den planlagte rehabiliteringen av borettslaget. Dessverre har det kun kommet inn ett anbud på prosjektet. Det viser seg at den stipulerte rammen på 120 millioner kroner er for lav for prosjektet slik det er i dag, og at prosjektet har en ramme på 155 millioner kroner.

Etter EOGF som ble gjennomført i mai 2024 med budsjettramme på kr. 120 mill., har styret sammen med Bonord gjennomført prosess fram mot tilbudsinnhenting. Det ble gjennomført tilbudsrunde hvor det ble forespurt 4 entreprenører som ønsket å gi tilbud på rehabilitering av Elvestrand BRL. Tilbudsrunden ble gjennomført med bistand fra Rambøll. Det ble gjennomført tilbudsbefaring i denne perioden hvor det sammen med tilbydere, var 3 entreprenører som deltok. Det kom anmodning om utsettelse av innlevering av tilbudet. Denne ble utsatt 2,5 uker, til vel 6,5 uke. Etter utløp av tilbudsfrist var det kommet inn kun ett tilbud. Tilbudet har vært gjennomgått og det har vært gjennomført flere avklaringsmøter med entreprenøren som har levert tilbud. Det ble under disse møtene gjort nødvendige avklaringer for alternativ 1, samt at det da også ble satt opp et alternativ 2 som reduserer prosjektet noe. Alternativ 2 er redusert det tilfredsstiller energireduksjon men har i tillegg asfalt, lys og elbilladere. Etter avklaringer med entreprenøren og kontrollregning samt etterkontroll for å gjøre nødvendige vurderinger da rammen må økes, er det avdekket at det under GF i mai ble benyttet kalkyle med entreprisekost eks. mva. Derav er det med andre ord benyttet for lav kostnad på pris fra entreprenører. Denne skulle vært 25% høyere som da også får følger for rentekostnader mv. Når denne vurderingen er gjort og sammenlignet mot korrekte tall i kalkylen mot tilbudet som er mottatt, ser vi at tilbudet er omtrent som forventet og da med mindre korrigeringer. Derav ønsker styret i samråd med Bonord å fremme forslagene til EOGF med 2 alternativer.

1. Alternativ 1 :Prosjektet består som det er, og lånerammen økes til 140 millioner kroner. For leilighetene vil denne endringen bety en økning på ca. 680-1220 kr per enhet i ekstra kostnad, basert på dagens rentenivå, sammenlignet med det som ble presentert med en låneramme på 120 millioner kroner. Ønsker dere avdragsfrihet i to år, vil endringen være på mellom ca. 1160-2100 kr per leilighet.
2. Alternativ 2 er at vi fjerner alle tillegg i prosjektet som ikke har med energireduksjonen å gjøre, som det er gitt støtte til fra Enova. Det eneste som beholdes her er asfaltering og lys på utsiden av blokka. Dette vil gi en prosjektramme på 140 millioner kroner. For leilighetene vil denne endringen bety en økning på ca. 440-800 kr per enhet i ekstra kostnad, basert på dagens rentenivå, sammenlignet med det som ble presentert med en låneramme på 120 millioner kroner.

Borettslaget har fått godkjent en støtte fra Enova på 10 millioner kroner, og resten finansieres med lån i bank og over driftsmidler fra borettslaget. Det vil være behov for å ha et byggelån i byggetiden, som konverteres til et langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt

Forslag til vedtak: **Alternativ 1**

Generalforsamlingen vedtar rehabilitering som beskrevet planlagt, og gir styret fullmakt til å ta opp byggelån på inntil kr 150.000.000,- til rehabilitering av borettslagets bygningsmasse.

Lånet konverteres til langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt. Totalt inntil kr 140.000.000,- annuitet med løpetid på inntil 50 år fra åpning av byggelån. Lånet kan gis en avdragsfri periode på 2 år ved konvertering.

Som sikkerhet for finansieringen gis pantedokument pålydende 180.000.000 i festet tomt gnr, 23 bnr 303 i Hammerfest kommune

med prioritert foran tinglyst pantedokument til andelseierne. Prioritet etter tinglyst pantedokument til Husbanken.

Alternativ 2

Generalforsamlingen vedtar rehabilitering som beskrevet i innkallingen, og gir styret fullmakt til å ta opp byggelån på inntil kr 140.000.000,- til rehabilitering av borettslagets bygningsmasse.

Lånet konverteres til langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt. Totalt inntil kr 130.000.000,- annuitet med løpetid på inntil 50 år fra åpning av byggelån. Lånet kan gis en avdragsfri periode på 2 år ved konvertering.

Som sikkerhet for finansieringen gis pantedokument pålydende 180.000.000 i festet tomt gnr, 23 bnr 303 i Hammerfest kommune med prioritert foran tinglyst pantedokument til andelseierne. Prioritet etter tinglyst pantedokument til Husbanken.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag onsdag 22.01.2025 kl. 18:00 - Møtested er fellesrom, Elvestrand Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet 50 delegater til stede, 17 fullmakter. Totalt 67.

Vedtak:

67 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:

49 stemmeberettigede til stede

18 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder. Styret har foreslått at Katrine Erlandsen fra Bonord stiller 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. Styret foreslår Inger Marie Kongsbak fra Bonord som protokoll fører

Vedtak:

Inger Marie Kongsbak er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Monika Zachariassen og Linda Småbach Henriksen 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.2025

Vedtak:
Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Anne Jorun Strand og Else Marie Olsen er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. Rehabilitering i henhold til prosjektert anbud prosjekt ramme 155 millioner eller 140 millioner

Styret i Elvestrand borettslag har, sammen med Bonord, gjennomført en anbudsprosess for den planlagte rehabiliteringen av borettslaget. Dessverre har det kun kommet inn ett anbud på prosjektet. Det viser seg at den stipulerte rammen på 120 millioner kroner er for lav for prosjektet slik det er i dag, og at prosjektet har en ramme på 155 millioner kroner.

Etter EOGF som ble gjennomført i mai 2024 med budsjettramme på kr. 120 mill., har styret sammen med Bonord gjennomført prosess fram mot tilbudsinnhenting. Det ble gjennomført tilbudsrunde hvor det ble forespurt 4 entreprenører som ønsket å gi tilbud på rehabilitering av Elvestrand BRL. Tilbudsrunden ble gjennomført med bistand fra Rambøll. Det ble gjennomført tilbudsbefaring i denne perioden hvor det sammen med tilbydere, var 3 entreprenører som deltok. Det kom anmodning om utsettelse av innlevering av tilbudet. Denne ble utsatt 2,5 uker, til vel 6,5 uke. Etter utløp av tilbudsfrist var det kommet inn kun ett tilbud. Tilbudet har vært gjennomgått og det har vært gjennomført flere avklaringsmøter med entreprenøren som har levert tilbud. Det ble under disse møtene gjort nødvendige avklaringer for alternativ 1, samt at det da også ble satt opp et alternativ 2 som reduserer prosjektet noe. Alternativ 2 er redusert det tilfredsstiller energireduksjon men har i tillegg asfalt, lys og elbilladere. Etter avklaringer med entreprenøren og kontrollregning samt etterkontroll for å gjøre nødvendige vurderinger da rammen må økes, er det avdekket at det under GF i mai ble benyttet kalkyle med entreprisekost eks. mva. Derav er det med andre ord benyttet for lav kostnad på pris fra entreprenører. Denne skulle vært 25% høyere som da også får følger for rentekostnader mv. Når denne vurderingen er gjort og sammenlignet mot korrekte tall i kalkylen mot tilbudet som er mottatt, ser vi at tilbudet er omtrent som forventet og da med mindre korrigeringer. Derav ønsker styret i samråd med Bonord å fremme forslagene til EOGF med 2 alternativer.

1. Alternativ 1 :Prosjektet består som det er, og lånerammen økes til 140 millioner kroner. For leilighetene vil denne endringen bety en økning på ca. 680-1220 kr per enhet i ekstra kostnad, basert på dagens rentenivå, sammenlignet med det som ble presentert med en låneramme på 120 millioner kroner. Ønsker dere avdragsfrihet i to år, vil endringen være på mellom ca. 1160-2100 kr per leilighet.
2. Alternativ 2 er at vi fjerner alle tillegg i prosjektet som ikke har med energireduksjonen å gjøre, som det er gitt støtte til fra Enova. Det eneste som beholdes her er asfaltering og lys på utsiden av blokka. Dette vil gi en prosjektramme på 140 millioner kroner. For leilighetene vil denne endringen bety en økning på ca. 440 -800 kr per enhet i ekstra kostnad, basert på dagens rentenivå, sammenlignet med det som ble presentert med en låneramme på 120 millioner kroner.

Borettslaget har fått godkjent en støtte fra Enova på 10 millioner kroner, og resten finansieres med lån i bank og over driftsmidler fra borettslaget. Det vil være behov for å ha et byggelån i byggetiden, som konverteres til et langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt

Vedtak:

Alternativ 1

Generalforsamlingen vedtar rehabilitering som beskrevet, og gir styret fullmakt til å ta opp byggelån på inntil kr 160.000.000,- til rehabilitering av borettslagets bygningsmasse.

Lånet konverteres til langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt. Totalt inntil kr 150.000.000,- annuitet med løpetid på inntil 50 år fra åpning av byggelån.

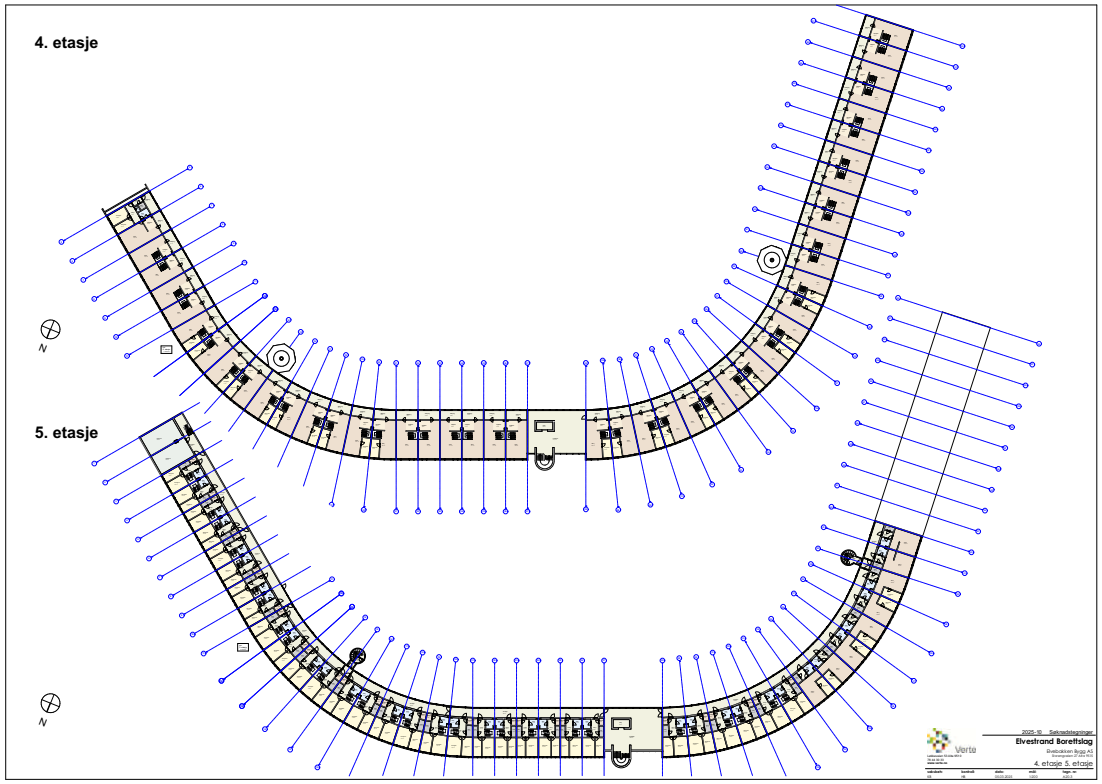
Som sikkerhet for finansieringen gis pantedokument pålydende 180.000.000 i festet tomt gnr, 23 bnr 303 i Hammerfest kommune med prioritert foran tinglyst pantedokument til andelseierne. Prioritet etter tinglyst pantedokument til Husbanken.

62 stemmer for alternativ 1, alternativ 1 er vedtatt.

Protokoll ekstraordinært møte for Elvestrand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Erlandsen (sign.)	27.01.2025
Sekretær	Inger Marie Kongsbak (sign.)	27.01.2025
Protokollvitne	Monica Sakse Zachariassen (sign.)	23.01.2025
Protokollvitne	Linda Småbach Henriksen (sign.)	04.02.2025



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	H0526	23/303	35,3	1	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 104 i ELVESTRAND BORETTSLAG (952487183), Hammerfest kommune
Norkart
Utskriftsdato: 19.01.2026 16:08

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

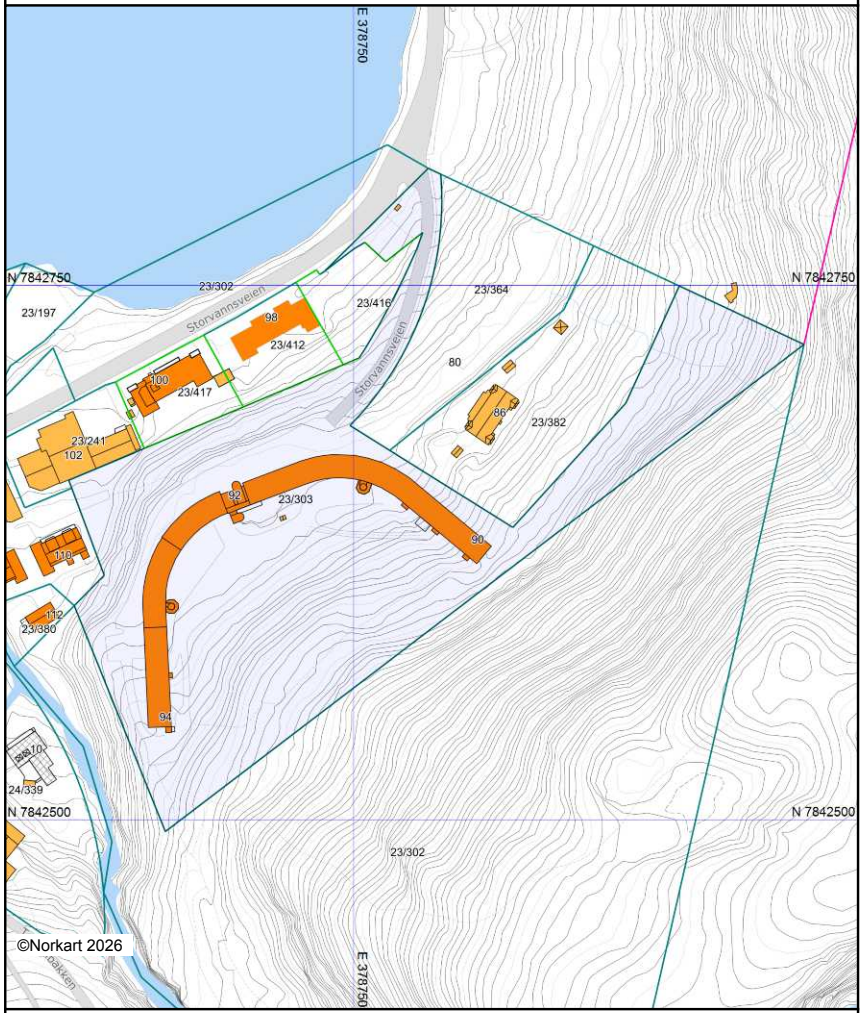
Grunnkart

Eiendom: 23/303
Adresse: Storvannsveien 92
Dato: 19.01.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-35

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

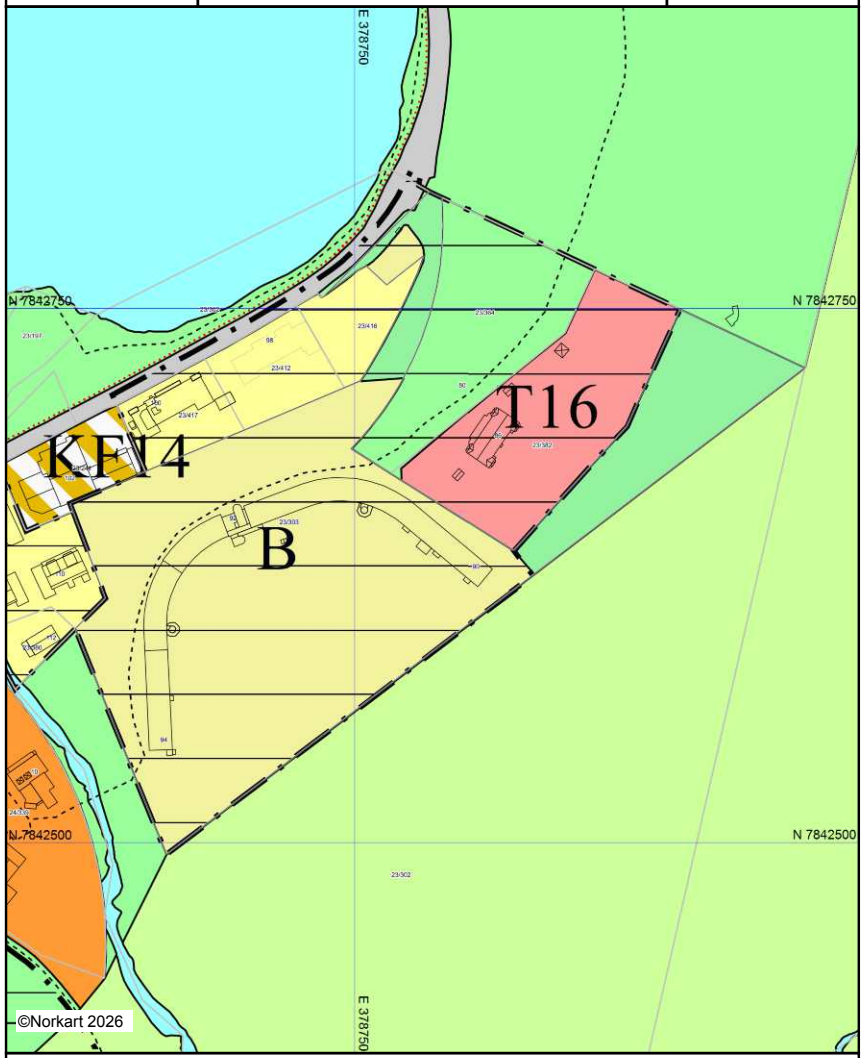
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/303
Adresse: Storvannsveien 92
Utskriftsdato: 19.01.2026
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

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

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Påskrift områdenavn

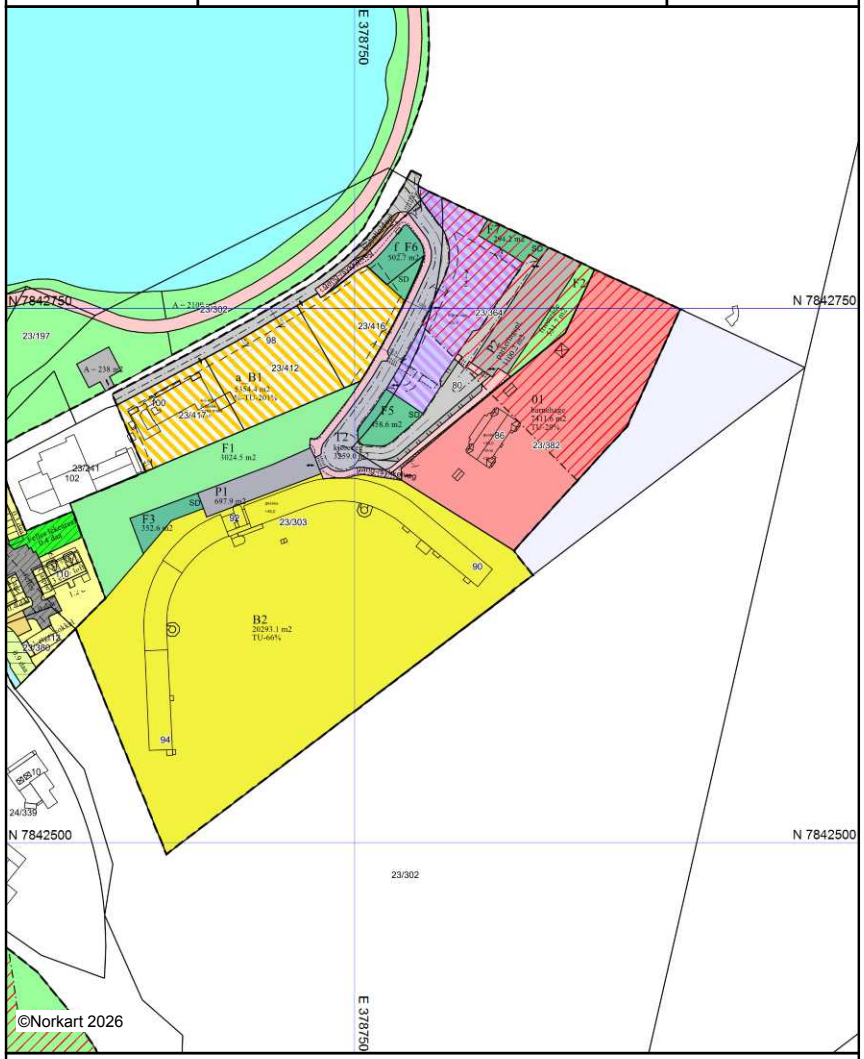
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

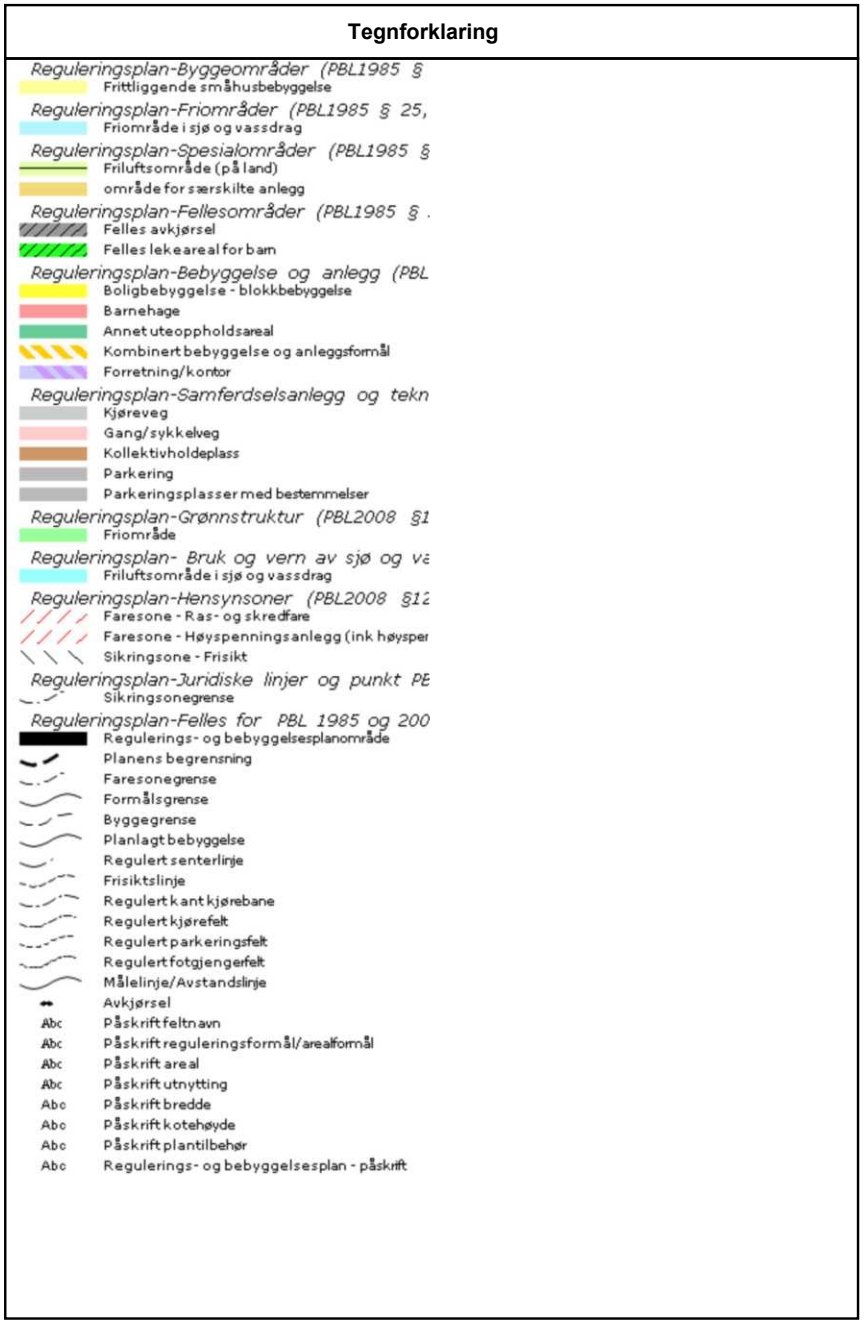
Eiendom: 23/303
Adresse: Storvannsveien 92
Utskriftsdato: 19.01.2026
Målestokk: 1:2500

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.



Dagbok nr. 1891 '61

Hammerfest sorenskriverembete

Festekontrakt

25 AUG 1961

Behandles av:

HAMMERFEST KOMMUNE og Elvestrand Borettslag, Hammerfest.

er blitt enige om følgende festekontrakt:

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

Storvannsvegen nr. loo, kalt nr. looA av lengde - meter langs

- gaten og dybde - meter, areal ca. 66.ooo m²

Betingelsene er:

x 1. Grunnavgiften er kr. [illegible] pr. år og må erlegges ukrevet til kommunen med en halvdel innen hvert år 1ste mai og 1ste oktober, — første gang den 1ste [illegible] 19[illegible]

2. For grunnavgiften har kommunen 1ste prioritets panterett i festeretten og i de huse som er eller måtte bli oppført på tomten. Kommunens panterett står dog tilbake for lån av statslåneinnretning.

3. Festeren betaler skatter og andre utgifter, som til enhver tid påhviler tomten og husene på denne, dog skal grunnen være fritatt for eiendomsskatt etter byskattelovens § 2.

4. Hvis ikke hovedbygningen er påbegynt innen 1 — ett år fra dato er kommunen berettiget til å betrakte festet som forbrutt.

5. [illegible] til å fortsette festet.

Festeren er berettiget til frivillig å pantsette festeretten sammen med sitt hus (huse) på tomten, og panthaveren er således berettiget til ved tvangssalg av huset (husene) også å selge festeretten. Hvis panthaveren ved tvangssalget selv kjøper huset (husene) og festeretten, er han berettiget til å avhende dem videre.

6. Eiendommens benyttelse til annet enn bolig er avhengig av samtykke fra grunneieren, som herfor kan fastsette andre vilkår enn i nærværende kontrakt anført.

7. Hvis festeavgiften ikke er betalt innen 3 — tre måneder fra forfall, skal kommunen ha rett til uten hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, og uten søksmål og dom etter forutgående innkallelse til forlikskommisjonen, å sette festeretten og husene på tomten til auksjon og dekke sitt tilgodehavende av auksjonsutbyttet. Festet er forbrutt, når festeren ved tvangsauksjon er frasolgt de på tomten oppførte huser.

8. Sålenge Husbanken, Hypotekbanken, Småbruk- og Boligbanken, Kreditforeningslån eller lån i offentlige eller halvoffentlige fonds påhviler husene skal:
   a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
   b. [illegible]
   c. panthavere eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget om fornødiges til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

9. Omkostninger ved tomtens utmåling samt ved nærværende kontrakts stempling og tinglesning, bæres av festeren.

10. [illegible]

[illegible] [illegible]

Hammerfest kommune, den [illegible] Hammerfest, den [illegible]

x. 1. Grunnavgiften er kr.: 1,oo pr.år med rett til for kommunen å forhöye festeavgiften etter lo år.

ordfører

Som bortfester: Som fester:

Hammerfest kommune, den 26. juli 1961. Hammerfest, den 9/8-61

Ordfører.

HAMMERFEST KOMMUNE

G. Hans, Hammerfest. 1-61-2000.

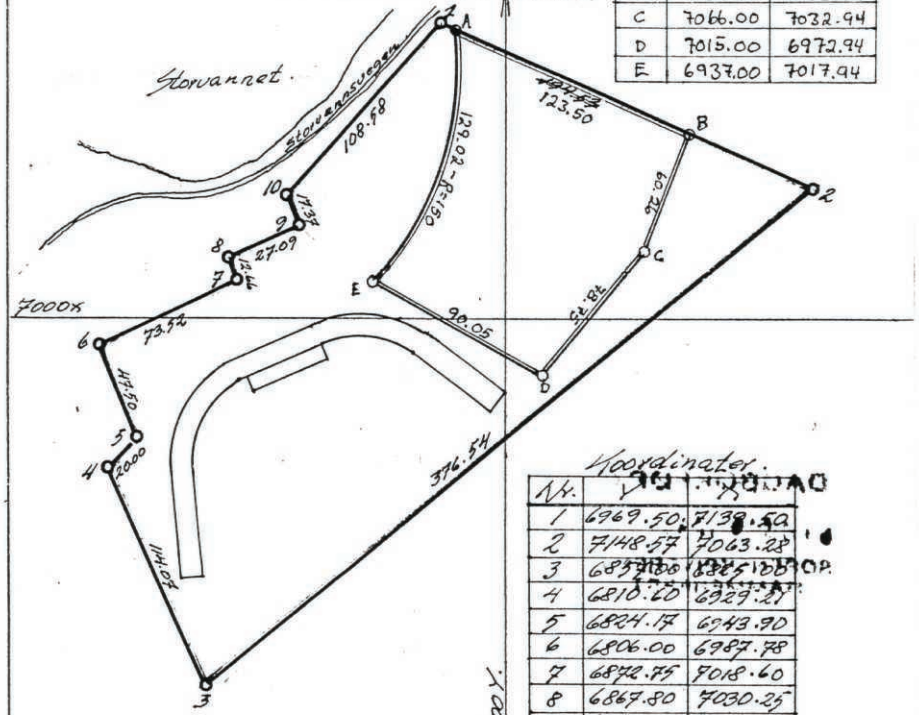
Grensene fantes mot n.ö. 194,53 m., mot s.ö. 376,54 m., mot s.v. 114,07 m., mot n.v. 20,00 m., mot v. 47,50 m., mot n.v. 73,52 m., mot v. 12,66 m., mot n.v. 27,09 m., mot v. 17,37 m., mot n.v. 108,58 m.
Arealet er beregnet til 48360 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

A. Bergland.(u)
kartvitne.

Framnes-Hansen.(u)
oppm.sjef.

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

Nye koordinater.		
Nr.	Y	X
A	6975.48	7136.95
B	7091.12	7088.59
C	7066.00	7032.94
D	7015.00	6972.94
E	6937.00	7017.94



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6969.50	7139.50
2	7148.57	7063.28
3	6852.00	6825.00
4	6810.20	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: den 5. jan. 1979.

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

Rett utskrift av kartforretningsprotokollen bekreftes.

Framnes-Hansen
Oppmålingssjef.

For tinglysingen kr. 5,-
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 1891 den 11/5 1961
Ført inn i grb. _____
pantregistret
Heftelser anmerket mot kr.
Anmerkes:

"Storvannsveien 1oo a" i Hammerfest by, matr. nr. 1846, areal 66.ooo kvm.

Ingvald Falch.

Dagbok nr 994 for 62
Hammerfest sorenskriverembete

Forhöyelse av festeavgiften kan ikke foretas uten at Husbankens samtykke er innhentet.

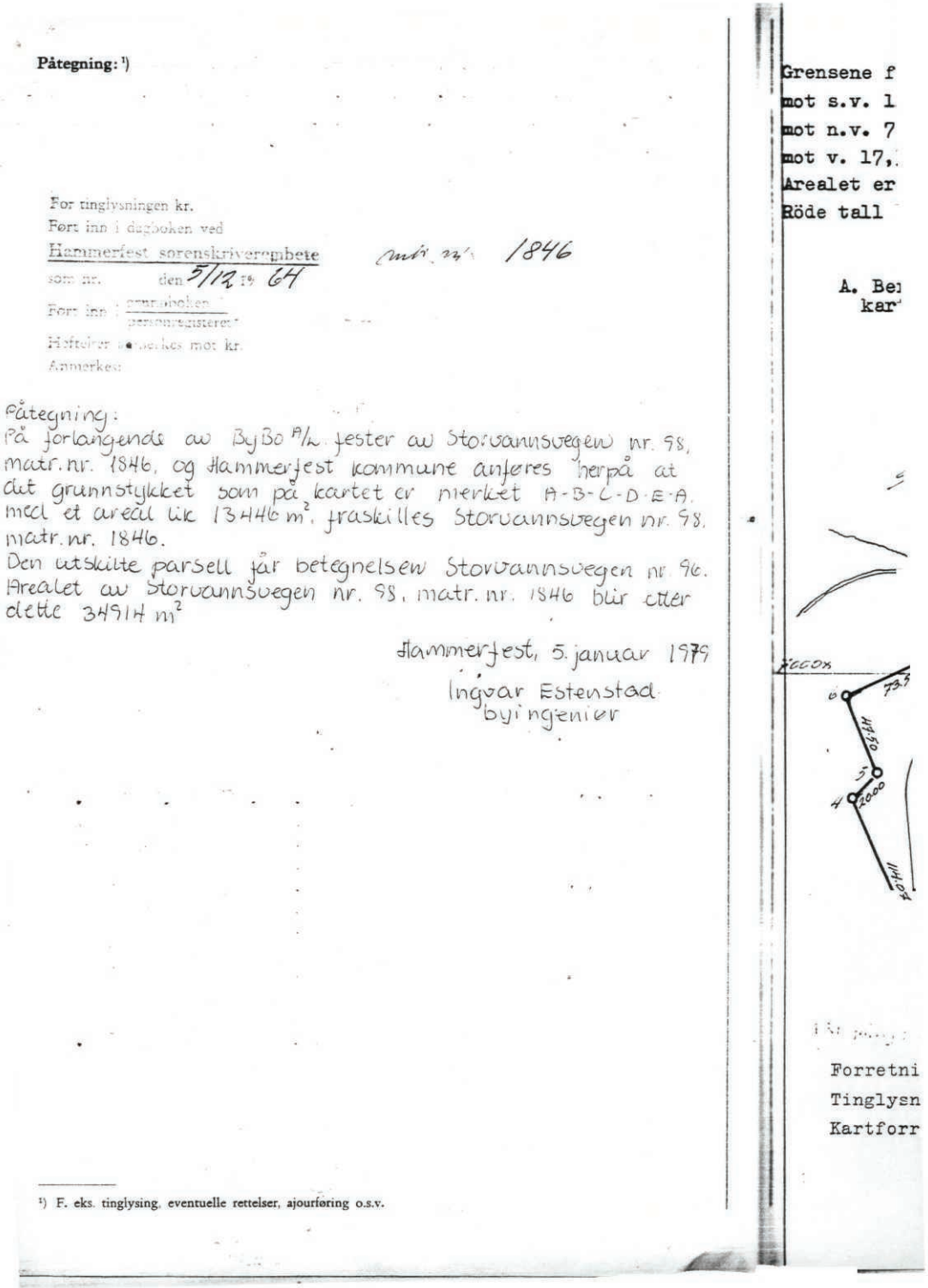
Hammerfest ordförerkontor, den 7. mai 1962.

Anton Eide
ordförer

For tinglysingen kr. 10,-
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete
som nr. 994 den 7-5 1962
Ført inn i grb. _____
Heftelser anmerket mot kr
Anmerkes:

Storvannsvegen 100 A i Hammerfest by. Matr.nr.1846, areal: ca.66.000 kvm.

Ingvald Falch.



Påtegning: [1])

Grensene f
mot s.v. 1
mot n.v. 7
mot v. 17,.
Arealet er
Röde tall

A. Be
kar

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved
Hammerfest sorenskriverembete mir. nr. 1846
som nr. den 5/12 19 64
Ført inn i grunnboken / personregisteret
Hefteleir utbetales mot kr.
Anmerket:

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 m², 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 m²

Hammerfest, 5. januar 1979
Ingvar Estenstad
byingeniør

Forretni
Tinglysn
Kartforr

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

STORVANNSVEIEN 92

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 17 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Bybo Linje 31	**3 min** 0.2 km
Hammerfest lufthavn	**6 min**
Alta lufthavn	**1 t 54 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 292 elever, 24 klasser	**11 min** 1 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	**17 min** 1.5 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**4 min** 3.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

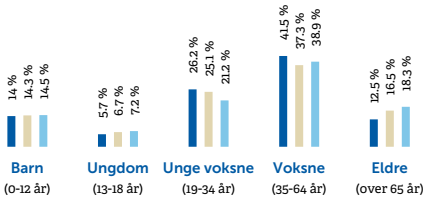
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 79/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år) 55 barn	**15 min** 1.3 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	**15 min** 1.4 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	**5 min** 3.4 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest PostNord	**16 min** 1.4 km
Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	**18 min** 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

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

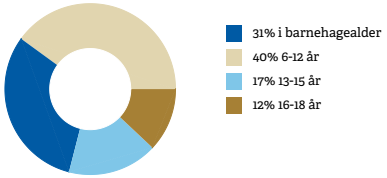
BOLIGMASSE



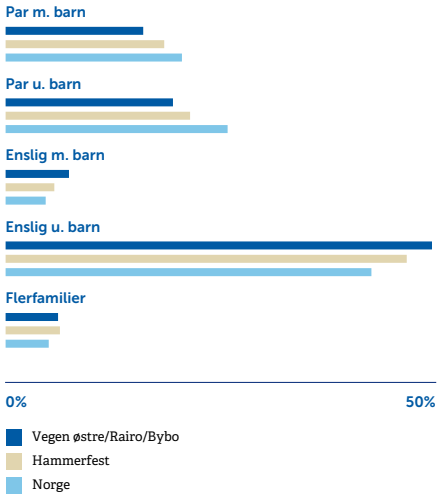
VARER/TJENESTER

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

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



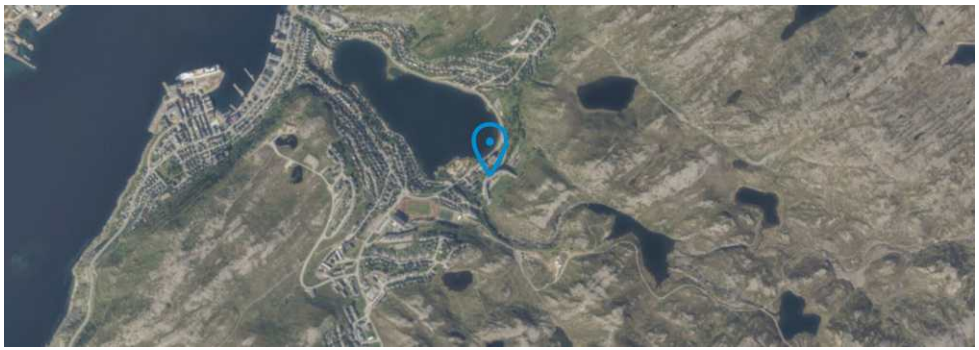
FAMILIESAMMENSETNING

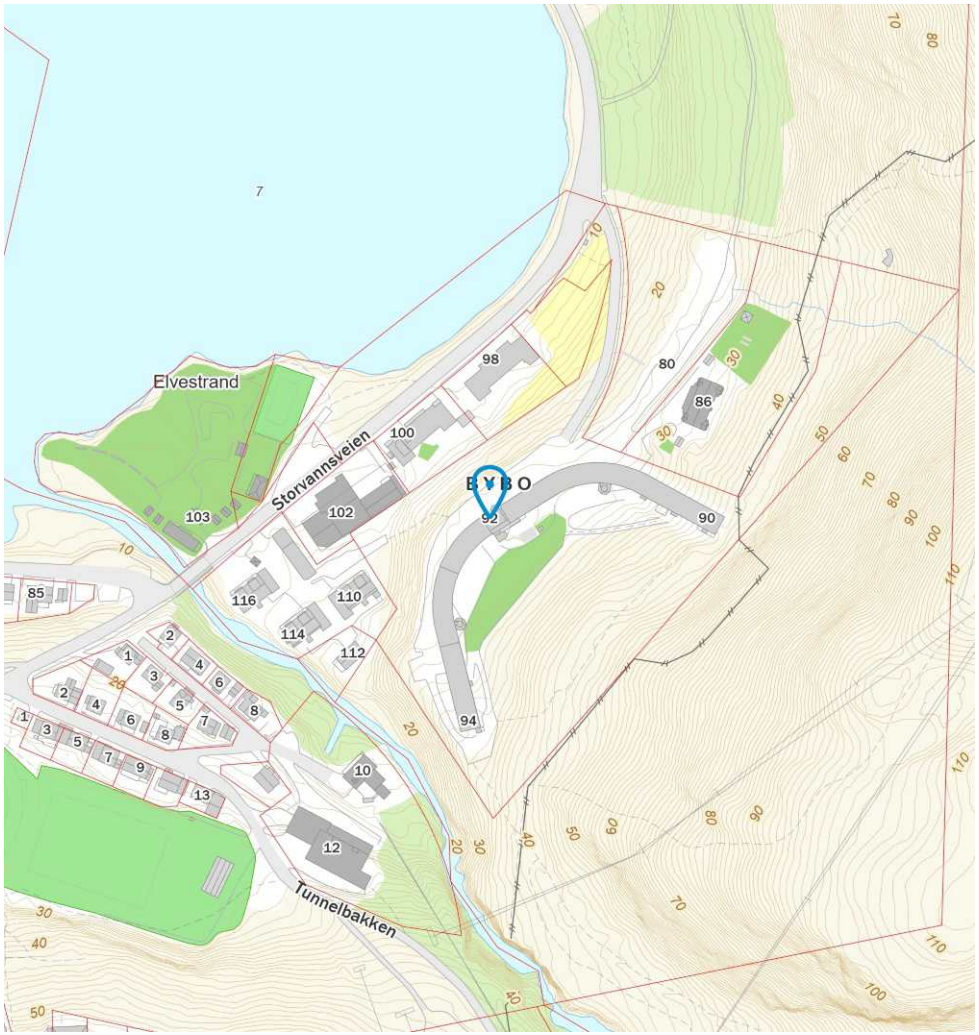


SIVILSTAND

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

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





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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

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: 4260007 / Egil Annar Haugen, tlf. 905 11 486
Storvannsveien 92 leil 520, 9603 Hammerfest.
Andelsnr. 104 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: 4260007
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.03.2026

Egil Annar Haugen
Eiendomsmegler / Avdelingsleder

905 11 486
egil.haugen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no