





Velkommen til

Storvannsveien 114-201
9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storvannsveien 114-201
9603 Hammerfest

Lys to-roms selveierleilighet over to plan | Balkong med utsikt | Garasje og sportsbod | Kort vei til flotte turområder

Velkommen til Storvannsveien 114, leilighet 201! En lys og tiltalende selveierleilighet over to plan med egen garasje, balkong og flott beliggenhet ved Storvannet.
Leiligheten har en praktisk planløsning med entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom og bad i hovedetasjen, samt loftsrom i øvre plan. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med utsikt. Kjøkkenet ble modernisert i 2023, og badet er flislagt med varmekabler. Til leiligheten følger garasjeplass og utvendig sportsbod.
Eiendommen ligger attraktivt til med nærhet til flotte turmuligheter, Baksalen skole, Breilia skole og Hammerfest sentrum.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 280 000
Omkostninger	kr	58 090
Totalpris inkl. omk.	kr	2 338 090
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 504
BRA/BRA-i		77 m² / 58 m²
Antall soverom		1
Eiendomstype		Leilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2006
Tomt		4 778 m² eiet tomt
Etasje		2 og 3
Energimerke		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!

Inge Bock
Eiendomsmegler

905 54 243
inge.bock@em1nn.no



Tor Egil Johansen
Eiendomsmeglerfullmektig

471 41 978
tor.egil.johansen@em1nn.no



Informasjon om eiendommen

Adresse
Storvannsveien 114-201, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Gnr. 23, Bnr. 31, Snr. 11, Hammerfest kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 280 000,-
Omkostninger	kr	58 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 338 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 349 590,-

Omkostninger
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 57 000,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 11 500,-
I tillegg for Advokatforsikring for boligeiere til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Sum omkostninger kr 58 090,- 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.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 12 148,- pr. år 2026
Det er tolv terminer i året. I de kommunale avgifter inngår avgift for avløp, renovasjon og eiendomsskatt. Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

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 2 504,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Bygningsforsikring, tv/internett, strøm i fellesarealer og diverse vedlikehold/drift iht. vedlagt regnskap.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 23.09.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk, og sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler vedrørende vedlikehold og drift av sameiet.

Sameiets regnskap for 2025 viser et overskudd på kr 128 017,-
Sameiet budsjetterer 2026 med et overskudd på kr 73 138,-

Forretningsfører
Bonord
kf@bonord.no tlf. 98259116
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: 58 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 77 m²
TBA: 3 m²
GUA: 79 m²
ALH: 2 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

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

Eierform
Eierseksjon
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie.
Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype
Leilighet

Etasje
2 og 3

Parkering
Det medfølger fast parkering i garasje, som tinglyst tilleggsdel til seksjonen iht. seksjoneringsbegjæring.

Det er ikke tilrettelagt for el bil lading.

I sameier der det i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet parkeringsplass til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne gjør megler oppmerksom på at det er krav om at sameiet sikrer at tilrettelagte parkeringsplasser gjøres tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få byttet plass med en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning e.l. Dog er det et krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon.

Det gjøres oppmerksom på at dette sameiet ikke har oppdatert sine vedtekter i henhold til eierseksjonsloven §26. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne mot bytte til annen parkeringsplass.

Megler gjør oppmerksom på at i henhold til ny eierseksjonslov av 1. januar 2018, § 25 femte ledd, kan det fastsettes i vedtektene at en eller flere av seksjonseierne har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år.

Sameiebrøk
31/662

Sameiets eiendom
Gnr. 23, Bnr. 31, Hammerfest kommune.

Tomtestørrelse 4 778 m². Beregnet areal iht. matrikkelrapport datert 23.09.2026 av Hammerfest kommune.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring.

Felles tomt som er tilnærmet flat med svak helling mot nordvest, opparbeidet med felles grøntarealer, internveier og parkeringsarealer. Mot vest og sørvest grenser tomten mot Storelva som renner ned mot Storvannet.

Det er tinglyst veirett over eiendommen til fordel for gnr. 23 bnr. 380. Kopi av denne følger vedlagt.

Tomteforhold er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:
Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent. Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er fra oppføringsåret til boligen. Grunnmuren er oppført i isolerte elementer med støpt betongdekke.

Byggeår
2006 ifølge kommunen.

Innhold
Leiligheten går over to plan og har følgende romfordeling:

2. etasje
BRA-i 37 m²: Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, trapperom.

Loft
BRA-i 21 m²: Loftstue, trapperom.

I tillegg er det 2 m² ikke-måleverdig areal (ALH) på loftet på grunn av lav himlingshøyde under skråtak. Samlet gulvareal (GUA) for loftet er 23 m².

Veranda på ca. 3 m² (TBA) med utgang fra stue/kjøkken.

I tillegg disponerer boligen en garasje på ca. 14 m² (BRA-e) og en kald bod på ca. 5 m² (BRA-e).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som kommer frem av denne salgsoppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 25.10.2004 og 12.11.2004, som stort sett samsvarer med dagens bruk og utførelse. Følgende avvik er imidlertid observert:
- Opprinnelig inntegnet carport er i dag utført som garasje. Dette er en søknadspliktig fasadeendring. h

Fasadeendring og bruksendring mellom tilleggsdel og hoveddel er normalt søknadspliktige tiltak. Nevnte tiltak er ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og ev. konsekvenser knyttet til dette og ev. fortsatt bruk i strid med tidligere godkjenninger.

Standard
Leiligheten, oppført i 2006, fremstår som jevnlig vedlikeholdt og holder normal standard ut ifra byggeår.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat, komplettert ved modernisering i 2023. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, samt frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. Avtrekk er tilknyttet sentralt avtrekksanlegg i

bygget.

Bad/vaskerom:
Badet er et kombinert bad og vaskerom med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon og himlingsplater i tak.

Overflater:
Gulv: Parkett og laminat, samt fliser på bad/vaskerom.
Vegger: Malte plater, samt fliser på bad/vaskerom.
Himling: Malte glatte flater, samt himlingsplater på bad/vaskerom.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Grunnmuren er oppført i isolerte elementer med støpt betongdekke.

Innvendige trapper:
Trappen er en lakkert tretrapp.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Varmtvannstank:
Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer. Det elektriske anlegget er tidvis oppgradert etter 1. januar 1999.

Branntekniske forhold:
Boligen er utstyrt med brannvarslere og slukkemidler.

Lagring:
Eiendommen har ekstern bod og garasje. Garasje på 14 m² oppført i 2005 med støpt såle på mark, bindingsverk med liggende kledning og innvendig gipskledning. Ekstern kald bod på 5 m² oppført i 2005 i bindingsverk med liggende kledning og pulttak.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Takkonstruksjon/Loft: Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Yttervegger/Veggkonstruksjon: Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Materialene i bordkledningen er værslitte.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres. Karmene og omrammingen til vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.
- Ytterdører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Skader på dør etter dørpumpe. Tegn til fuktsvellinger på hoveddør samt verandadør.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Oppkanten til døren er for lav, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrenging til innvendige arealer ved nedbør eller snøsmelting. Det anbefales å utbedre oppkanten for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Værslitte materialer samt skjevheter registreres i verandaen ved døren. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Innvendig - Overflater - gulv: Enkelte overflater har en del slitasjegrad utover det man kan forvente. Mindre hakk og merker i parkettgulv.
- Innvendig - Overflater - vegger og himlinger: Enkelte overflater har en del slitasjegrad utover det som er forventet for konstruksjonens alder. Mindre hakk og merker i vegger som er sparklet.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Avvik i gulv 2. etasje. 15 mm i kjøkken - gang.
- Innvendige trapper: Det er registrert slitasje på trinnene. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det er påvist inntrekksveier for gnagere, og det mangler musesperre.
- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Bad/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist at enkelte fliser har bom (hulrom under). Dette kan medføre økt risiko for skade på flisene over tid, og bør følges opp for å unngå videre forringelse. En knekt flis i våtsone.
- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk: Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Mindre svellinger på innredning.
- Bad/vaskerom - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. Svakt avtrekk.
- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er registrert mindre skader samt overflateavvik på kjøkkeninnredningen. Det er skade på benkeplaten.
- Kjøkken - Avtrekk: Eldre vifte som fungerer, men med kort gjenværende funksjonstid.
- Ventilasjon: Det er påvist begrenset effekt på kjøkken- og badeviften.

- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det foreligger ikke

dokumentasjon på dreneringsanlegget. Bygningsdelen bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuelle fuktproblemer over tid.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:
- Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Helse, miljø og sikkerhet
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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. 1: Det er opplyst om en sprukket flis i dusjsonen. Utbedret som ufaglært arbeid i 2021 med silikon eller lignende påført sprekken.

Pkt. 29: Det er påvist fuktskader på to gipsplater inne i garasjen (én mindre skadet og én mer omfattende). Nye gipsplater er kjøpt inn for utbedring og blir stående i garasjen.

Pkt. 33: Det er opplyst om en skade på benkeplaten på kjøkkenet i nærheten av komfyrtoppen, samt at dørhåndtak på utebod er nesten ødelagt.

Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Takkonstruksjon/taktekke:
Taket er tekket med metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Nedløp og beslag:
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.

Veggkonstruksjon:
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer:
Vinduene er malte med 2-lags glass.

Dører:
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger/terrasser:
Veranda i impregnerte materialer, rekkverk med steinplater.

Garasje:
Lager og biloppstillingsplass. Byggeår 2005. Bygget har gjennomgående lav standard. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Støpt såle på mark. Flatt/ingen fall mot port. Drenering fra byggeåret. Garasjen har ikke rom under terrengnivå. Yttervegger oppført med bindingsverks konstruksjoner.

Utvendig fasade er kledd med liggende kledning fra byggeåret. Yttertak med pulttaksform oppført med taksprerrer. Gips innvendig. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod:
Byggeår 2005. Kald konstruksjon. Yttervegger oppført med bindingsverks konstruksjoner. Utvendig fasade er kledd med liggende kledning fra byggeåret. Yttertak med pulttaksform oppført med taksprerrer. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde ved Storvannet i Hammerfest. Fra boligen har du flott utsikt over vannet og det omkringliggende landskapet, og på vestsiden av tomten renner elva ned mot Storvannet. Området preges av rolige boforhold i et etablert nabolag, samtidig som du bor med enkel tilgang til fots og med bil til både natur, fritidsaktiviteter og daglige servicetilbud.

Hverdagen er praktisk tilrettelagt med kort vei til fots til skoler og barnehager. Baksalen skole ligger i gangavstand fra boligen, og det er også grei avstand til Breilia skole for de eldre barna. I nærområdet finner du barnehager som Tyven barnehage og Elvetun barnehage. Idrett og aktivitet står sterkt i området, med Hammerfest stadion for fotball og friidrett samt idrettshallen ved Baksalen skole kun en kort spasertur unna. Dagligvarene handles enkelt hos Spar Hammerfest eller Coop Extra Bryggen, og sentrumskjernen med Nissen Hammerfest Senter, apotek og øvrige byfasiliteter ligger en kort kjøretur unna.

For friluftsinteresserte byr nærområdet på varierte turmuligheter hele året. Storvannet fungerer som et naturlig midtpunkt med fine turstier langs vannkanten, badeplasser om sommeren og oppkjørte skiløyper i vintersesongen. I tillegg er det gode turstier som leder opp mot Tyven og utsiktspunktene på Salen. Kollektivtilbudet er godt ivaretatt med bussholdeplass ved Baksalen skole en kort gåtur unna, og for reiser ut av byen tar kjøreturen til Hammerfest lufthavn rundt sju minutter.

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

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger, og overtas uten noe form for garantier.

Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest datert 11.03.2008 for oppføring av 3 leilighetsbygg m/garasjer. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisitet. Elektriske ovner og varmekabler på bad/vaskerom.

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
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Internett- og tv-leverandør
TV/internett er inkludert i felleskostnadene, iht. vedlagt regnskap for sameiet.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Utleie av seksjon kan være begrenset.

Korttidsutleie:
Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

I henhold til sameiets vedtekter skal utleie av bruksenheten meldes til styret for registrering.

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 ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse (delareal 2 082 m² samt 339 m² innenfor felt Carport), og et delareal på 890 m² er regulert til felles avkjørsel (felt Felles ankomst), 596 m² er regulert til friluftsområde, 359 m² er regulert til felles lekeareal (felt Felles lek), 310 m² er regulert til friområde i sjø og vassdrag, 162 m² er regulert til felles lekeareal (felt Felles oppholdsareal) og 36 m² er regulert til særskilt anlegg (felt Snødeponi) i henhold til

Storvannsveien 104 og 104A (plan-ID 20040004), vedtatt 07.10.2004. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med innhold i disse.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 (plan-ID 20130002), ikrafttrådt 19.06.2014. I kommuneplanen er 4 511 m² avsatt til boligbebyggelse (nåværende), 262 m² er avsatt til friluftsområde (utgått, nåværende), og 5 m² er avsatt til veg (nåværende).

Eiendommen berøres av følgende hensynssone:
- Hensynssone H910_: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (4 773 m²)
Gjeldende reguleringsplan går foran kommunedelplanen dersom det er motstrid. Kommunedelplanen skal i slike tilfeller anvendes som supplement til reguleringsplanen der denne mangler bestemmelser.

Det foreligger planforslag for Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord (plan-ID 20230003), hvor eiendommen er foreslått videre avsatt til samme formål som tidligere, i tillegg til å ligge i sikringssone H130_1 som gjelder byggeforbud rundt veg, bane og flyplass.

Reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og kommuneplankart følger vedlagt i salgsoppgaven. Den komplette reguleringsplan og kommuneplan med tilhørende bestemmelser kan forelegges ved henvendelse til megler, eller ses på kommunens nettsider. For ytterligere reguleringsmessige spørsmål anbefales interessenter å ta kontakt med kommunen.

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 638 775,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 555 100,-.






gorenje
BOSCH
gorenje






SUNG





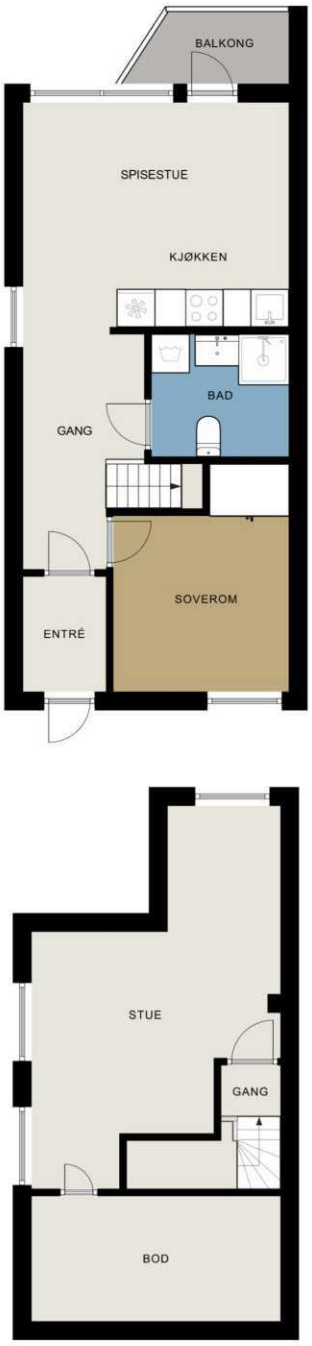








Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Notater

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
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Eier
Stein Ola Finnvik Pedersen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 3194
Dato: 29.08.2005
Bestemmelse om veg

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen. 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
Sameiet Storvannstunet (org.nr. 988 682 667) består av 20 boligseksjoner fordelt på eiendommene gnr. 23, bnr. 31, 379, 398 og 399 i Hammerfest kommune. Forretningsførsel utføres av Boligbyggelaget NORD (Bonord), og styreleder er Sølvi Karlsen. Kontakt: storvannstunet@mittbonord.no.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 21.04.2026:
- Årsregnskap for 2025 ble godkjent. Kr 50 000,- av disponible midler overføres til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold, og resterende overføres til neste års drift.
- Styrehonorar ble fastsatt til kr 50 000,- for perioden.
- Gjennomføring av ordinære valg på styremedlemmer og varamedlemmer.

Uten skriftlig samtykke fra styret har sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygningens bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger og rør kan føres gjennom leiligheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, og det skal gis adgang for nødvendig ettersyn og vedlikehold.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret for registrering. Seksjonseier som ikke selv bebor leiligheten, plikter å melde sin adresse til styret.

Sameiet har ingen regler om dyrehold. Sameiet kan forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jfr. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Dette omfatter innvendige vann- og avløpsledninger samt elektriske ledninger frem til seksjonens sikringspunkt. Egenandel etter forsikringsskade som har opprinnelse innenfor bruksenheten eller i utstyr under sameierens vedlikeholdsansvar, dekkes av sameieren. Ytre vedlikehold av eiendommen, fellesarealer og fellesinstallasjoner påhviler sameiet.

Leiligheten har bruksenhetsnummer H0201.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 12 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Overtakelse med megler kr 2 500,- (inkl. mva).

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført av Ragnvald Berntsen i Byggtakst AS den 25-09-2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men har fylt ut egenerklæringsskjema. Kjøper oppfordres til å gjennomgå innholdet i skjemaet i forkant av budgivning.

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 25.09.2026
- Selgers egenerklæring datert 26.09.2026
- Energiattest datert 01.11.2017
- Vedtekter udatert
- Innkalling og protokoll årsmøte 2026 inkl. regnskap og budsjett
- Bygningstegninger datert 25.10.2004 og 12.11.2004
- Ferdigattest datert 11.03.2008
- Seksjonering datert 19.07.2005
- Bestemmelse om veg datert 29.08.2005
- Matrikkelrapport datert 23.09.2026
- Grunnkart datert 23.09.2026
- Vegstatuskart datert 23.09.2026
- Kommuneplankart datert 23.09.2026
- Reguleringsplankart datert 23.09.2026
- Reguleringsbestemmelser datert 25.10.2004
- Nabolagsprofil
- HELP Boligkjøperforsikring

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

Forsikring
If Skadeforsikring 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
Inge Bock
Eiendomsmegler
Telefon: 905 54 243
E-post: inge.bock@em1nn.no

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

STORVANNSVEIEN 114

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Baksalen skole Linje 31	**5 min** 0.5 km
Hammerfest lufthavn	**7 min**
Alta lufthavn	**1 t 55 min**

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 288 elever, 25 klasser	**8 min** 0.6 km
Breilia skole (8-10 kl.) 264 elever, 24 klasser	**19 min** 1.6 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	**5 min** 3.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

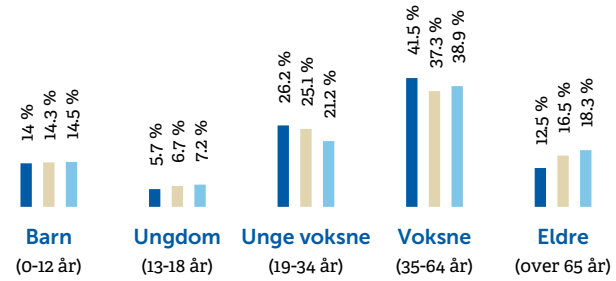
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 80/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tyven barnehage (0-5 år) 49 barn	**11 min** 0.9 km
Elvetun barnehage (1-5 år) 73 barn	**15 min** 1.3 km
Mylingen barnehage (0-5 år) 38 barn	**6 min** 3.9 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest PostNord	**13 min** 1 km
Coop Extra Bryggen Post i butikk, PostNord	**17 min** 1.4 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 85/100

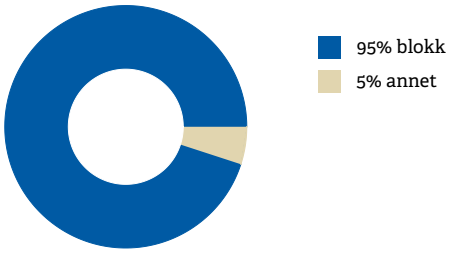
STØYNIVÅET

Lite støynivå 81/100

SPORT

Hammerfest stadion Fotball, friidrett	**3 min** 0.3 km
idrettsall Nye Baksalen skole Aktivitetshall	**7 min** 0.5 km
Gym1 Hammerfest	**24 min**
Feel24 Hammerfest	**4 min**

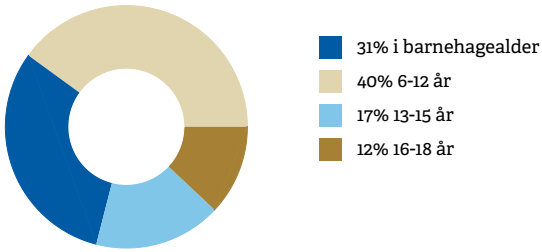
BOLIGMASSE



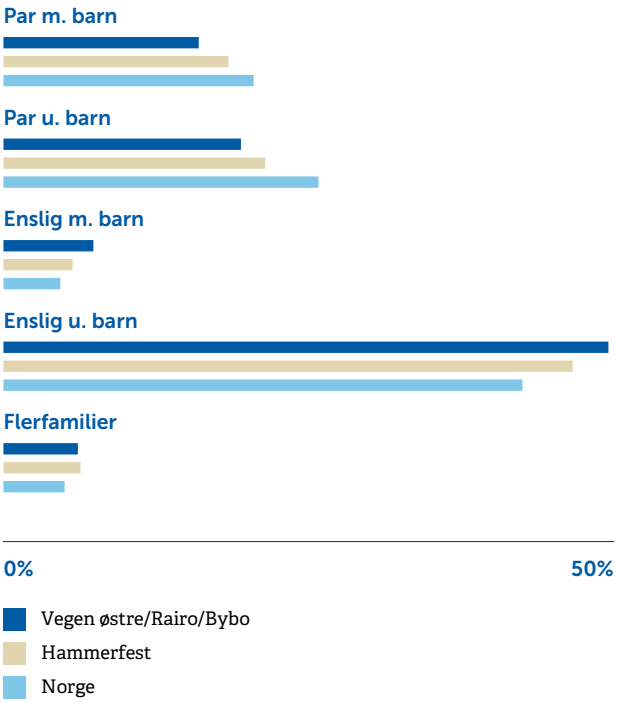
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**22 min**
Apotek 1 Hammerfest	**18 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



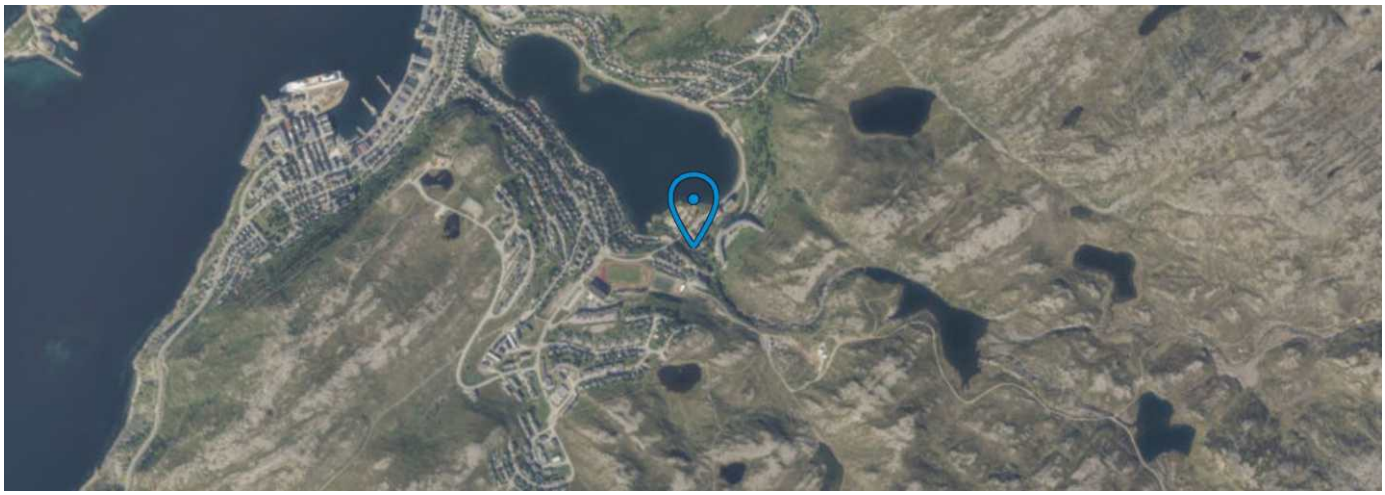
FAMILIESAMMENSETNING

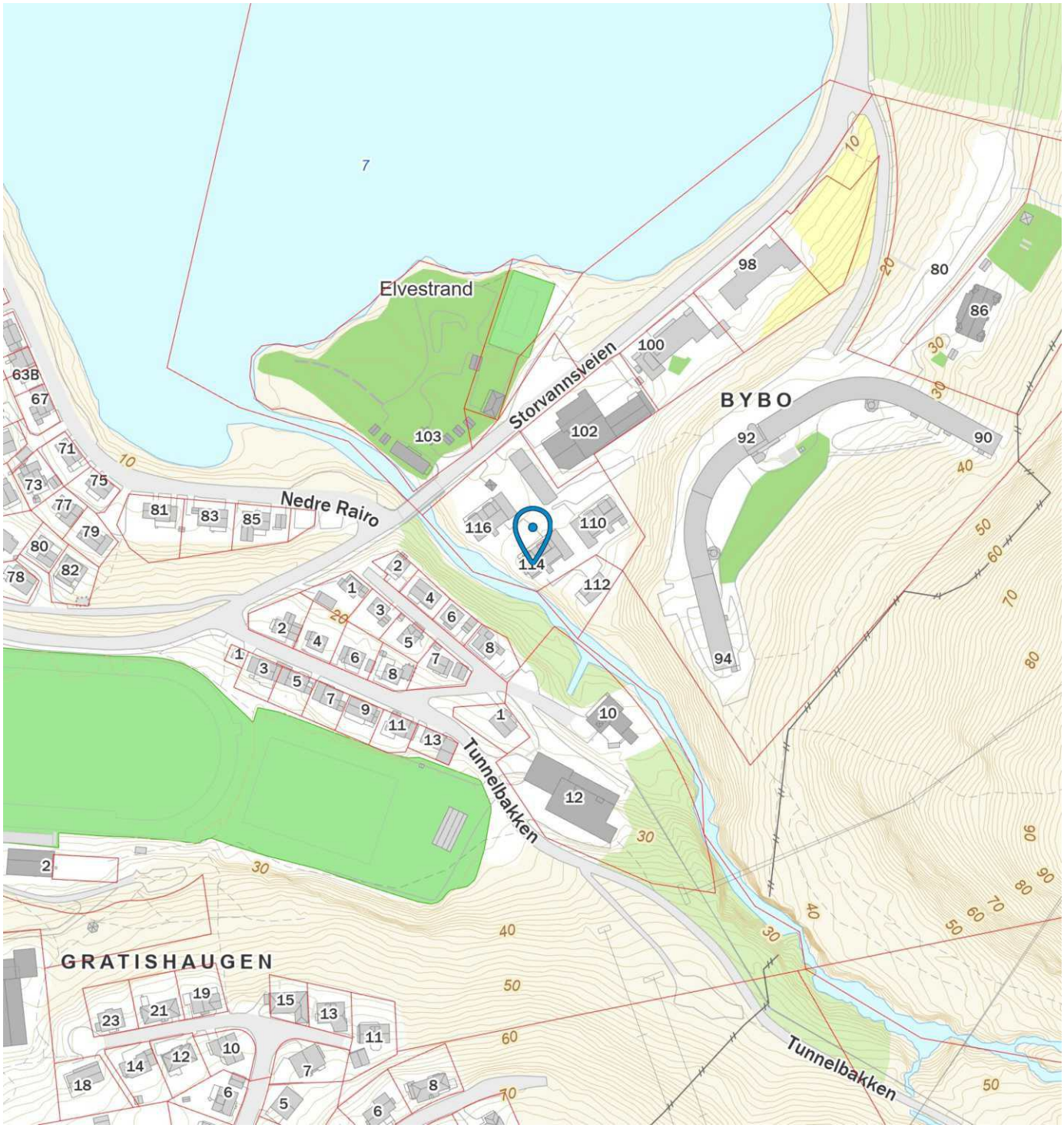


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 23, bnr. 31, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1543 **Eiendomsverdi ref nr:** JV8260

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

Byggtakst AS

MESTER

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

Byggtakst as.

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

Ragnvald Berntsen er byggmester med svennebrev i tømrerfaget fra 1998 og har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Han har bred kompetanse innen nybygg, rehabilitering, restaurering og vurdering av bygningers tekniske tilstand.

Han er utdannet ved teknisk fagskole innen bygg- og anleggsfag, har gjennomført takstutdanning ved NEAK og er medlem av Norsk Takst, som stiller strenge krav til utdanning, praksis og faglig kompetanse.

I dag arbeider han også som taksmann og lærer innen byggteknikk og tømrerfaget. Som takstmann leverer han grundige, objektive og faglig funderte vurderinger som gir et trygt beslutningsgrunnlag ved kjøp og salg av eiendom, skadevurderinger og forsikringssaker.



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen

Ragnvald Berntsen

ragnvald.berntsen@byggtakst-as.no

476 68 965

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

NITO

Byggtakst AS

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligen fremstår med normal alders- og bruksslitasje. Normal elde og slitasje som må forventes ut fra bygningens alder og bruk, er i hovedsak ikke særskilt beskrevet i rapporten.

Ved befaringen ble det registrert enkelte forhold med behov for bygningsmessige tiltak utover normalt løpende vedlikehold. Enkelte av disse forholdene kan kreve utbedring på kort sikt.

For nærmere beskrivelse av registrerte avvik, tilstand og anbefalte tiltak vises det til vurderingene av de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med metallplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Veranda i impregnerte materialer, rekkverk med steinplater.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett og laminat.
Veggene har malte plater, og himlingene har malte glatte flater.
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Trappen er en lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skadedyr og fuktkrevende insekter er ikke observert.

VÅTROM Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved dør mot gulv, med måleresultat 5.
Det har ikke vært mulig å ta hull bak dusj på grunn av plassering mot kjøkken og naboleilighet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.
Frittstående hvitevarer. Kjøl /frys og oppvaskemaskin
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.
Samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er tidvis oppgradert opp gjennom årene.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannvarslere og slukkemidler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.
Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er fra oppføringsåret til boligen.
Grunnmuren er oppført i isolerte elementer med støpt betongdekke.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje

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

Ingen større avvik registret etter byggeår

Bod

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

Ingen større avvik registret etter byggeår

Boligbygg med flere boenheter

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

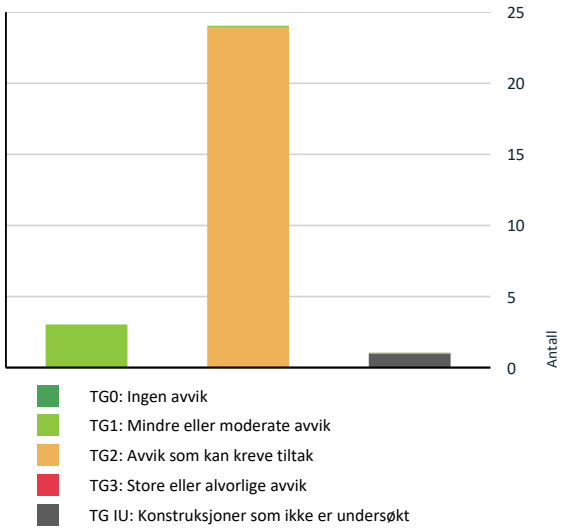
Ingen større avvik registret etter byggeår

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle opplysninger under moderniseringer er hente fra eier
OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
Materialene i bordkledningen er værslitte

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.
Karmene og omrammingen til vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Skader på dør etter dør pumpe
Tegn til fuktsvellinger på hoveddør samt verandadør

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Oppkanten til døren er for lav, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrenging til innvendige arealer ved nedbør eller snøsmelting. Det anbefales å utbedre oppkanten for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Værslitte materialer samt skjevheter registreres i verandaen ved døren.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Enkelte overflater har en del slitasjegrad utover det man kan forvente.
Mindre hakk og merker i parkett gulv

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Enkelte overflater har en del slitasjegrad utover det som er forventet for konstruksjonens alder.
Mindre hakk og merker i vegger som er sparklet

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Avvik i gulv 2 etasje. 15 mm i kjøkken - gang

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er registrert slitasje på trinnene.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist inntrekksveier for gnagere, og det mangler musesperre.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist begrenset effekt på kjøkken og badeviften.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
Det foreligger ikke dokumentasjon på dreneringsanlegget. Bygningsdelen bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuelle fuktproblemer over tid.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er registrert mindre skader samt overflateavvik på kjøkkeninnredningen.
Det er skade på benkeplaten.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Eldre vifte som fungerer, men med kort gjenværende funksjonstid.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at enkelte fliser har bom (hulrom under). Dette kan medføre økt risiko for skade på flisene over tid, og bør følges opp for å unngå videre forringelse.
En knekt flis i våtsone

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Mindre svellinger på innredning

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Svakt avtrekk

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet fra byggeåret. Nåværende eier har ikke kjennskap til om det har vært utført arbeid på anlegget i nyere tid.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Komplimentert kjøkken innredning

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skader som ikke er synlige fra bakkenivå.
Vanntett sjikt på taket er eldre enn 18 år, noe som øker risikoen for slitasje, lekkasjer og fremtidige skader.
Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å unngå fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk.

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

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til skader på grunnmur og kjeller, samt økt fare for fuktskader over tid.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av loftet, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilgjengelighet for inspeksjon er økt usikkerhet om konstruksjonens oppbygning og tilstand, noe som kan medføre risiko for skjulte feil eller skader.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Materialene i bordkledningen er værslitte

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres gnagesikring/musetetting for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende sikring øker risikoen for at mus og andre skadedyr kan komme inn, noe som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler, samt økt fare for fukt og luktproblemer.

• Bordkledningen bør overflatebehandles og vedlikeholdes for å hindre videre forvitring og redusere risikoen for råteskader. Manglende vedlikehold kan føre til at fukt trenger inn i konstruksjonen, noe som kan medføre skader og økte utbedringskostnader på sikt.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.

• Karmene og omrammingen til vinduene er slitte, og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Omramming bør justeres slik at det er tilstrekkelig klaring mellom omramming og beslag under vinduene, for å hindre fuktopptrekk i kledningen.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.

• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av karmene og omrammingen for å hindre ytterligere forringelse og skade.
Sprekker og slitasje i treverket kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktinntrengning, som igjen kan gi råteskader og økte vedlikeholdskostnader.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport



Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres. Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det registreres hovedsakelig aldersbestemt slitasjepreg inkludert diverse malingsflass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

• Skader på dør etter dør pumpe
Tegn til fuktsvellinger på hoveddør samt verandadør

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og vanninntrengning.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og dårligere isolasjonsevne.

• Det bør utføres lokal utbedring av skader etter dørpumpe, samt tiltak for å utbedre fuktsvellinger på hoveddør og verandadør.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være ytterligere skadeutvikling, redusert levetid og funksjon på dørene, samt økt risiko for råte og varmetap.



Skader på dør etter dør pumpe



Fuktsvelling



Tegn til fuktsvelling i nedkant av verandadør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Veranda i impregnerte materialer, rekkverk med steinplater.

Vurdering av avvik:

• Oppkanten til døren er for lav, noe som kan medføre økt risiko for vanninntrenging til innvendige arealer ved nedbør eller snøsmelting. Det anbefales å utbedre oppkanten for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

• Værslitte materialer samt skjevheter registreres i verandaen ved døren.

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

Konsekvens/tiltak

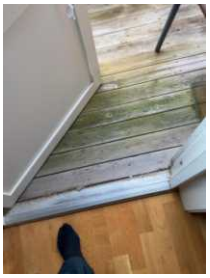
• Oppkanten til døren bør forhøyes for å hindre vanninntrenging til innvendige arealer ved nedbør eller snøsmelting.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

• Værslitte materialer og skjevheter bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert sikkerhet. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre økt risiko for skader på konstruksjonen og redusert brukssikkerhet.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.



Skjevheter i verandadekk



Lav oppkant til dør

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og laminat.

Vurdering av avvik:

• Enkelte overflater har en del slitasjegrad utover det man kan forvente.
Mindre hakk og merker i parkett gulv

Konsekvens/tiltak

• Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avviket.
Slitasje, hakk og merker har lav konsekvensgrad, men kan påvirke estetikk og brukskvalitet.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingene har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Enkelte overflater har en del slitasjegrad utover det som er forventet for konstruksjonens alder.
Mindre hakk og merker i vegger som er sparklet

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør utbedres ved maling eller reparasjon av hakk og merker for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk nivå og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom skader ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økt behov for vedlikehold på sikt.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Avvik i gulv 2 etasje. 15 mm i kjøkken - gang

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller videre skjevheter.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert komfort, økt risiko for skjev belastning på konstruksjonen, samt mulige utfordringer ved fremtidig oppussing eller tilpasning av gulvflater.

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje på trinnene.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

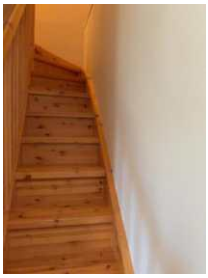
Konsekvens/tiltak

• Trinnene bør overflatebehandles eller utbedres for å redusere videre slitasje og for å opprettholde sikkerheten.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skliulykker og ytterligere forringelse av trappen.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.



Mindre skader på trinn



Manglende håndlist

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

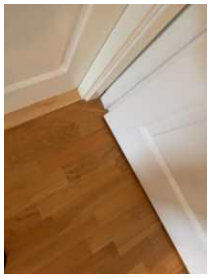
Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.



Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Skadedyr og fuktkrevende insekter er ikke observert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist inntrekksveier for gnagere, og det mangler musesperre.

Konsekvens/tiltak
• Inntrekksveier for gnagere bør tettes, og musesperre bør monteres for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for inntrenging av gnagere, som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og helsefare.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Bom i flis bør utbedres ved behov for å unngå at flisene løsner eller at fuger sprekker opp, noe som kan føre til vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjon.



Bom under enkelt fliser samt misfarginger av fuger

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at enkelte fliser har bom (hulrom under). Dette kan medføre økt risiko for skade på flisene over tid, og bør følges opp for å unngå videre forringelse.

• En knekt flis i våtsone

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

• Det anbefales å følge opp og eventuelt utbedre fliser med bom for å forhindre at flisene sprekker eller løsner, noe som kan føre til ytterligere skader på gulvet og underliggende konstruksjon.

• Knekt flis i våtsone bør skiftes ut for å hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjon, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.



Bom under enkelt fliser samt sprekk i en flis i dusjsonen

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon og alder på membranen medfører usikkerhet om tettesjiktets tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør vurderes å oppgradere tettesjiktet.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Mindre svellinger på innredning

Konsekvens/tiltak
• Svellingene bør fuktbeskyttes for å forhindre videre utvikling og eventuelle følgeskader. Ved behov kan utskifting av innredning vurderes.


Mindre svellinger på innredning

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
• Svakt avtrekk

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller installere tilluftsventil.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftsirkulasjon, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og redusert funksjon på ventilasjonsanlegget.
• Avtrekksventilasjonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av svakt avtrekk er økt fuktbelastning, som kan føre til muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved dør mot gulv, med måleresultat 5.
Det har ikke vært mulig å ta hull bak dusj på grunn av plassering mot kjøkken og naboleilighet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til fukt eller skade, da det ikke har vært mulig å kontrollere de mest fuktutsatte områdene.
Konsekvensen av begrenset kontroll er økt usikkerhet om tilstanden bak bruksvannsonen, noe som kan medføre risiko for skjulte fuktskader og følgeskader på konstruksjonen.



Det måles ikke fukt i vegg ved hullborring

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Frittstående hvitevarer. Kjøl /frys og oppvaskemaskin

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mindre skader samt overflateavvik på kjøkkeninnredningen.
Det er skade på benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring eller utskiftning av skadede deler på kjøkkeninnredningen og benkeplaten for å hindre ytterligere slitasje og forringelse.
Dersom skadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert levetid, økt risiko for fuktskader og svekket funksjon.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:

• Eldre vifte som fungerer, men med kort gjenværende funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

• Viften bør vurderes for utskifting, da den har kort gjenværende funksjonstid.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for funksjonssvikt og redusert avtrekkseffekt på kjøkkenet.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk effekt.
Samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset effekt på kjøkken og badeviften.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres service eller utbedring av kjøkken- og badeviften for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Begrenset effekt kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre fare for overoppheting og skade på elektrisk anlegg.

• Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år medfører økt risiko for plutselig svikt, lekkasje og følgeskader på bygningsdeler.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget er tidvis oppgradert opp gjennom årene.
Sikringsskap med automatsikringer.

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet fra byggeåret. Nåværende eier har ikke kjennskap til om det har vært utført arbeid på anlegget i nyere tid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes samsvarserklæring og dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og om de er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige kostnader.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og slukkemidler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen opplysninger om drenering er gitt. Boligens drenssystem er fra oppføringsåret til boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
• Det foreligger ikke dokumentasjon på dreneringsanlegget. Bygningsdelen bør følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuelle fuktproblemer over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til fuktskader, muggdannelse og redusert inneklima.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i isolerte elementer med støpt betongdekke.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Tilstandsrapport

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

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

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæring i sikringsskapet fra byggeåret. Nåværende eier har ikke kjennskap til om det har vært utført arbeid på anlegget i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres snøfangere på taket for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer i inneluften.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader.

• Det bør innhentes samsvarserklæring og dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidenes kvalitet og om de er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige kostnader.

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

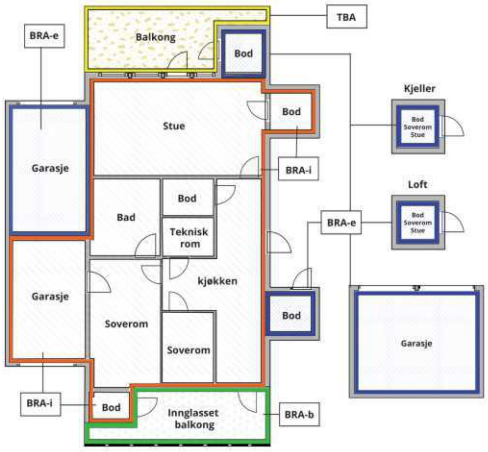
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Arealer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen større avvik registret etter byggeår

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen større avvik registret etter byggeår

Nyere håndverkstjenester

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

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)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	37			37	3		37
Loft	21			21		2	23
SUM	**58**				**3**	**2**	**60**
SUM BRA	**58**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, gang, soverom, trapperom		
Loft	Loftstue, trapperom		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ingen større avvik registret etter byggeår

Nyere håndverkstjenester

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

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Stein Ola F Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	23	31		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storvannsveien 114

Hjemmelshaver
Pedersen Stein Ola Finnvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et
fint og veletablert boligområde med en flott utsikt over Storvannet. Det er nærhet til offentlig kommunikasjon
og gode servicetilbud

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.
Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, plan-id: 20130002

Om tomten

Tomten er tilnærmet flat, med svak helling mot nordvest. På vestsiden av tomta renner elva ned til
Storvannet.
Eiet tomt. Sameiebrøken er 62/1324

Tinglyste/andre forhold

Servitutter: Ingen servitutter registrert.
Rettigheter på andre eiendommer: Ingen rettigheter funnet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lager og biloppstillingsplass.

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår i henhold til Eiendomsverdi.no

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Støpt såle på mark. Flatt/ingen fall mot port. Drenering fra byggeåret. Vurdering av funksjonalitet er basert på symptom, da det er en skjult
konstruksjon. Garasjen har ikke rom under terrengnivå. Yttervegger oppført med bindingsverks konstruksjoner. Utvendig fasade er kledd med liggende kledning fra byggeåret. Yttertak med pulttaksform oppført med taksprerrer. Gips innvendig.

Fuktskader i vegg registrere .

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



Bod



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Kald konstruksjon

Yttervegger oppført med bindingsverks konstruksjoner. Utvendig fasade er kledd med liggende kledning fra byggeåret. Yttertak med pulttaksform oppført med taksprerrer.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	25.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storvannsveien 114 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 31
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Pedersen, Stein Ola F
26.09.2026
Signed bankID

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

Stein Ola F Pedersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Storvannsveien 114
9603 Hammerfest

5603-23/31/0/11

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Det er en sprukket flis i dusjsonen.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Silikon eller lignende ført på sprekk i flis.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

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

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

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

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

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

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

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

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

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

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

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

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

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

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Det er påvist fuktskader på to gipsplater inne i garasjen, én mindre skadet og den andre mer omfattende. Det er kjøpt inn nye gipsplater for å utbedre, det er ikke utført enda. Gipsplater vil bli stående i garasjen.

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

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

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

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

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

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

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Ja**

Det er en skade på benkeplaten på kjøkkenet, rett i nærhet av komfyrtoppen.

Dørhåndtak på utebod er nesten ødelagt.



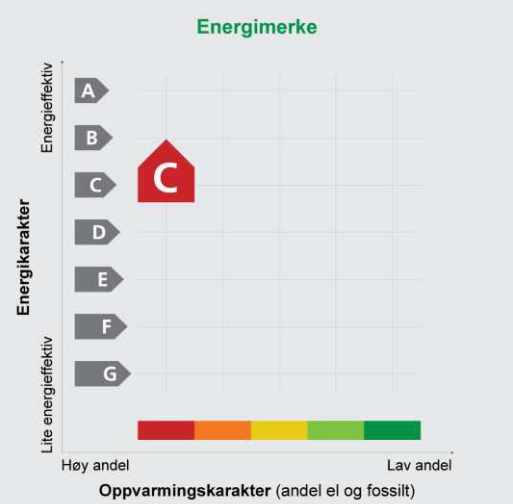
Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Storvannsveien 114
Postnr	9603
Sted	HAMMERFEST
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	23
Bnr.	31
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	23927853
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-830439
Dato	01.11.2017



Eier	Privat
Innmeldt av	Noomi Westli

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

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Storvannsveien 114
Postnr/Sted: 9603 HAMMERFEST
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 01.11.2017 13:03:25
Energimerkenummer: A2017-830439
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Noomi Westli

Gnr: 23
Bnr: 31
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 23927853

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Sameievedtekter for Sameiet Storvannstunet i Hammerfest

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er **SAMEIET STORVANNSTUNET**.

Sameiet består av 20 seksjoner på hele eller deler av eiendommene gnr. 23, bnr. 31, 379, 398 og 399 i Hammerfest kommune. Nødvendig fradeling/ sammenføyning av eiendommene gjennomføres slik at boligprosjektets tomteareal blir ett g.nr./bnr. på eiet grunn.

Sameiebrøken er beregnet ut i fra seksjonenes bruksareal (Bra-k).

Sameiet har forretningskontor i Hammerfest kommune. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser med drift og administrasjon av sameiets eiendom i Hammerfest kommune.

§ 2 Forhold mellom sameierne

Sameiet består av alle eierne til de 20 bruksenhetene i sameiet.

Sameierne har enerett til sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene slik det er beregnet og vanlig benyttet. Bruksenheten kan kun benyttes til boligformål. Sameiernes bruk av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Fellesarealet må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykket fra styret har sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endring av farger. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygningens bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten styrets godkjenning. Ledninger, rør og lignende kan føres gjennom leiligheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameierne plikter å utøve sin råderett overensstemmende med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til enhver tid er vedtatt av sameiet.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader sved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnader som vedrører vedlikehold av fellesarealer og forsikring av bygningene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Øvrige felleskostnader fordeles likt per leilighet uavhengig av leilighetens størrelse (i henhold til forslag til budsjett datert 13.12.2004). Styret skal fastsette et à-kontobeløp som forfaller forskuddsvis hver måned.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Herav vises til stipulert driftsbudsjett.

Sameierne har lovbestemt panterett i hver seksjon av sameiet for krav som følger sameieforholdet for et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp.

§ 4 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringspunkt.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet, eller i utstyr som ligger under sameiernes vedlikeholdsplikt dekkes av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommer med bygninger, fellesarealer og fellesinstallasjoner er sameiets ansvar. Omfanget av det ytre vedlikeholde skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold. Årsmøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetalingen til dekning av felleskostnadene.

§ 5 Salg og erverv av seksjon, registrering av sameiere og utleie

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ved erverv av seksjon og utleie av bruksenhet skal dette meldes til styret dor registrering. Eier av seksjon som ikke bor i leiligheten må melde sin egen adresse til styret.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre på tre medlemmer og eventuelt to varamedlemmer som velges for to år i gangen. Ett av medlemmene velges for 1 år ved første valg, Dette for å få en naturlig kontinuitet i styret. Styrelederen velges særskilt.

§ 7 Styremøter, styrets oppgaver

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret innkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede skal styret velge en møteleder.

Er mer enn halvparten av styremedlemmene tilstede på styremøtet har styret kompetanse til å fatte de vedtak som styret i henhold til sameiets egne vedtekter eller i lovgivningen er tillagt myndighet til.

Vedtak fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt er styrelederens stemme avgjørende.

Styret skal føre protokoll over styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Styret er ansvarlig for å holde eiendedommen fullverdiforsikret til enhver tid. Styret kan fatte avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styreleder og et styremedlem i felleskap representerer og forplikter sameierne med sine underskrifter i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet utøver den øverste myndighet i sameiet.

Ordinært årsmøte skal avholdes hvert år innen utgangen av juni, ref eierseksjonsloven kapittel VI, §40. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av sameierne (minst 10% av sameierne) krever det og oppgir hvilke saker de ønsker behandler.

Alle sameierne har rett til å delta på årsmøtet med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstandsmedlemmer rett til å være tilstede og uttale seg. Revisor har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 9 Innkalling / saker som skal behandles på årsmøtet

Innkalling til det ordinære årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes og elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager. Siste frist for innlevering av saker skal fremgå av innkallingen.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet sendes saksliste for møtet. Årsmøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiermøtet velger en annen møteleder.

Ordinært årsmøte skal minst inneholde følgende saker:

1. Styrets årsmelding
2. Regnskap for foregående år
3. Forslag til budsjett
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Valg av revisor

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minste én av sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal gjøres tilgjengelig for sameierne.

§ 10 Årsmøte vedtak

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon.

Med de unntak som følger loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter etter utvidelse av eksiterende bruksenheter.
- Slag, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- Fastsettelse av vedtekter og endring av disse.

§ 11 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte. I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal en ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer I andre sameier med åtte seksjoner skal regnskapet revideres av en person valgt av sameiermøtet. For øvrig kan årsmøtet med vanlig flertatt av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Bestemmelser i lov 14. mars 1964 nr.2 om revisjon og revisorer, er gjeldene så langt de passer.

Bestemmelsene i eierseksjonsloven 44 og 45 gjelder så langt de passer.

§ 12 Forretningsførsel

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret har ansvaret for å ansette forretningsfører og eventuelle andre ansatte. Styret gir instrukser, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt sørger for eventuell oppsigelse.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 13 Pålegg om salg/ fravikelse av bruksenheten

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

§ 14 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig som er fullmektig delta i avstemming om rettshandel over for seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eler om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk sørinteresse i saken.

§ 15 Lov om Eierseksjoner

Sameiet skal følge Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) LOV-2017-06-16-65 av 01.01.2018.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storvannstunet tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Bonord, Sjøgata 9, 5.etg. .

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

4 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
4 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Styret har forespurt Bonord v/Inger Marie Kongsbak, om møteledelser.

Vedtak:

Inger Marie Kongsbak valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Styret har forespurt Bonord v/Inger Marie Kongsbak, om protokollførsel.

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:

Matilde Sundquist 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 08.04.2026

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Ikke behov for tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:
Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 50.000 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 50.000.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 50.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 24.04.2025).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte 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:
Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Yngve Nylund Arnestad ble valgt til styremedlem for 2 år i 2024 og er derfor på valg i 2026.

Sindre Lyng Jonassen ble valgt til styremedlem for 2 år i 2025, men trekker seg fra styret og skal erstattes for 1 år.

Vedtak:
Ynge Nylund Arnestad velges til styremedlem for 2 år.

Øyvind Ring velges til styremedlem for 1 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer. Ekaterina Nikitina og Stefan Stærk ble valgt til varamedlem for ett år i 2025 og er derfor på valg i 2026.

Vedtak:

Ekaterina Nikitina og Stefan Stærk velges til varamedlem for 1 år.

Protokoll for Sameiet Storvannstunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Marie Kongsbak (sign.)	22.04.2026
Sekretær	Inger Marie Kongsbak (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Matilde Sundquist (sign.)	21.04.2026

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Storvannstunet

Tidspunkt: Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00
Sted: Bonord, Sjøgata 9, 5.etg.

Velkommen til ordinært årsmøte

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

På dette møtet får dere som seksjonseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Sameiet Storvannstunet, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle seksjonseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per seksjon.
- 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 seksjonseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en seksjonseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som seksjonseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

27.03.2026

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Storvannstunet

Fullmakt - årsmøte tirsdag 21.04.2026

På årsmøte kan seksjonseier 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 årsmøte 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 årsmøte i Sameiet Storvannstunet tirsdag 21.04.2026.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Storvannstunet

Tidspunkt: Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00
Sted: Bonord, Sjøgata 9, 5.etg.

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styremedlemmer

4.3 Valg av varamedlemmer

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.

Styret har forespurt Bonord v/Inger Marie Kongsbak, om møteledelser.

Forslag til vedtak: Inger Marie Kongsbak valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Styret har forespurt Bonord v/Inger Marie Kongsbak, om protokollførsel.

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. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 27.03.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 50.000 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 50.000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 50.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (torsdag 24.04.2025).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i årsmøte krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan årsmøte 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: Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges to styremedlemmer.

Yngve Nylund Arnestad ble valgt til styremedlem for 2 år i 2024 og er derfor på valg i 2026.

Sindre Lyng Jonassen ble valgt til styremedlem for 2 år i 2025, men trekker seg fra styret og skal erstattes for 1 år.

Forslag til vedtak: Ynge Nylund Arnestad velges til styremedlem for 2 år.

Øyvind Ring velges til styremedlem for 1 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer. Ekaterina Nikitina og Stefan Stærk ble valgt til varamedlem for ett år i 2025 og er derfor på valg i 2026.

Forslag til vedtak: Ekaterina Nikitina og Stefan Stærk velges til varamedlem for 1 år.

Årsregnskap 2025 Sameiet Storvannstunet

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	653 592	653 635	653 592	605 635
Refusjon forsikringsskade		0	0	-1 491	0
Sum inntekter		**653 592**	**653 635**	**652 101**	**605 635**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	7 840	9 070	8 624	9 072
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Forretningsførerhonorar		59 141	59 140	56 325	61 505
Konsulenthonorar	4	13 540	13 000	15 489	14 946
Reparasjon og vedlikehold bygninger	5	14 473	70 000	6 002	70 000
Annet vedlikehold	6	69 784	62 000	67 003	68 468
Løpende drifts- og serviceavtaler	7	20 971	10 372	27 588	11 789
Kostnader TV/Internett		198 542	173 344	183 006	120 000
Forsikringsskader		0	0	10 000	0
Forsikring		116 395	116 395	98 140	127 336
Energi og brensel	8	11 301	25 000	20 239	15 478
Andre driftskostnader	9	7 738	15 000	11 342	10 588
Sum kostnader		**569 724**	**603 321**	**553 757**	**559 182**
Driftsresultat		**83 868**	**50 314**	**98 344**	**46 453**
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	10	44 173	17 000	40 783	26 685
Finanskostnader	11	24	0	124	0
Resultat finansposter		**44 149**	**17 000**	**40 660**	**26 685**
Ordinært resultat før skatt		**128 017**	**67 314**	**139 004**	**73 138**
Årets resultat		**128 017**	**67 314**	**139 004**	**73 138**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		128 017	0	139 004	0
Sum disponering		**128 017**	**0**	**139 004**	**0**

Balanse desember 2025 Sameiet Storvannstunet

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Øremerkede midler	12	486 522	421 436
Sum anleggsmidler		**486 522**	**421 436**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		2 749	5 498
Forskuddsfakturerte kostnader		92 718	119 035
Fordring finansieringsforetak		0	2 812
Sum fordringer		**95 467**	**127 345**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		835 194	751 543
Innskudd skattetrekkskonto		27	27
Sum bankinnskudd og kontanter		**835 222**	**751 571**
Sum omløpsmidler		**930 689**	**878 916**
SUM EIENDELER		**1 417 211**	**1 300 352**

Balanse desember 2025 Sameiet Storvannstunet

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		1 142 855	1 003 851
Årets endringer egenkapital		128 017	139 004
Sum egenkapital 31.12		**1 270 872**	**1 142 855**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 499	156 573
Påløpt lønn, honorar og feriepenger		840	924
Sum kortsiktig gjeld		**146 339**	**157 497**
Sum gjeld		**146 339**	**157 497**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 417 211**	**1 300 352**

31.12.25
Sameiet Storvannstunet

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Sølvi Karlsen	Yngve Nylund Arnestad	Sindre Lyng Jonassen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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.

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	653 592	653 635	653 592	605 635
Sum	**653 592**	**653 635**	**653 592**	**605 635**

Boligselskapet består av 20 boligseksjoner.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Lønn	7 000	8 100	7 700	8 100
Påløpte feriepenger	840	970	924	972
Sum	**7 840**	**9 070**	**8 624**	**9 072**

Boligselskapet har ingen fast ansatte. Utbetalt lønn er for gressklipping.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Sum	**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	6 715	5 000	4 726	6 847
Teknisk rådgivning	6 825	8 000	10 763	8 099
Sum	**13 540**	**13 000**	**15 489**	**14 946**

Økonomisk: bistand til styret utover forretningsføreravtalen.
Teknisk rådgivning er årlig lisens og oppdatering av Bevar HMS kr 6 825,- levert av Bonord.

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	4 921	70 000	2 334	70 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	122	0	3 668	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	9 430	0	0	0
Sum	**14 473**	**70 000**	**6 002**	**70 000**

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

Note 6 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Sommer- og vintervedlikehold	63 438	62 000	66 794	62 385
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	209	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	5 877	0	0	6 083
Annet vedlikehold	469	0	0	0
Sum	**69 784**	**62 000**	**67 003**	**68 468**

Note 7 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	20 971	10 372	27 588	11 789
Sum	**20 971**	**10 372**	**27 588**	**11 789**

Note 8 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	11 301	25 000	20 239	15 478
Sum	**11 301**	**25 000**	**20 239**	**15 478**

Note 9 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Driftsmateriale	1 259	5 000	4 922	3 373
Kontorrekvisita	808	500	150	319
Drivstoff	112	0	107	1 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 500	2 500	2 038	1 552
Bank og kortgebyrer	1 625	2 000	1 376	2 274
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	1 875	0
Andre driftskostnader	558	5 000	875	2 070
Sum	**7 738**	**15 000**	**11 342**	**10 588**

Note 10 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	44 173	17 000	40 783	26 685
Sum	**44 173**	**17 000**	**40 783**	**26 685**

Note 11 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre rentekostnader	24	0	124	0
Sum	**24**	**0**	**124**	**0**

Note 12 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	421 436	407 059
Innskudd	65 086	14 377
Sum	**486 522**	**421 436**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

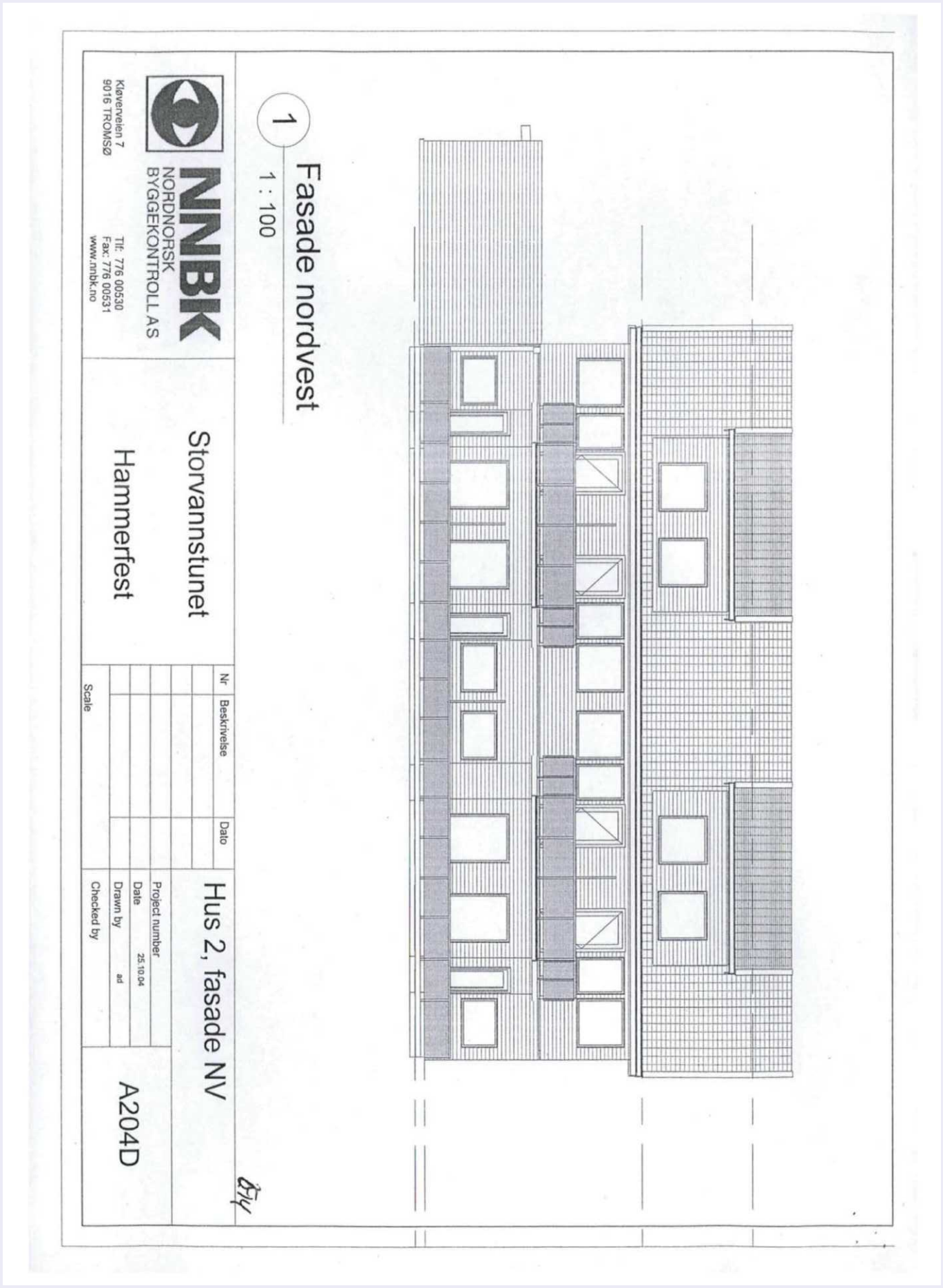
Resultat og balanse med noter for Sameiet Storvannstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

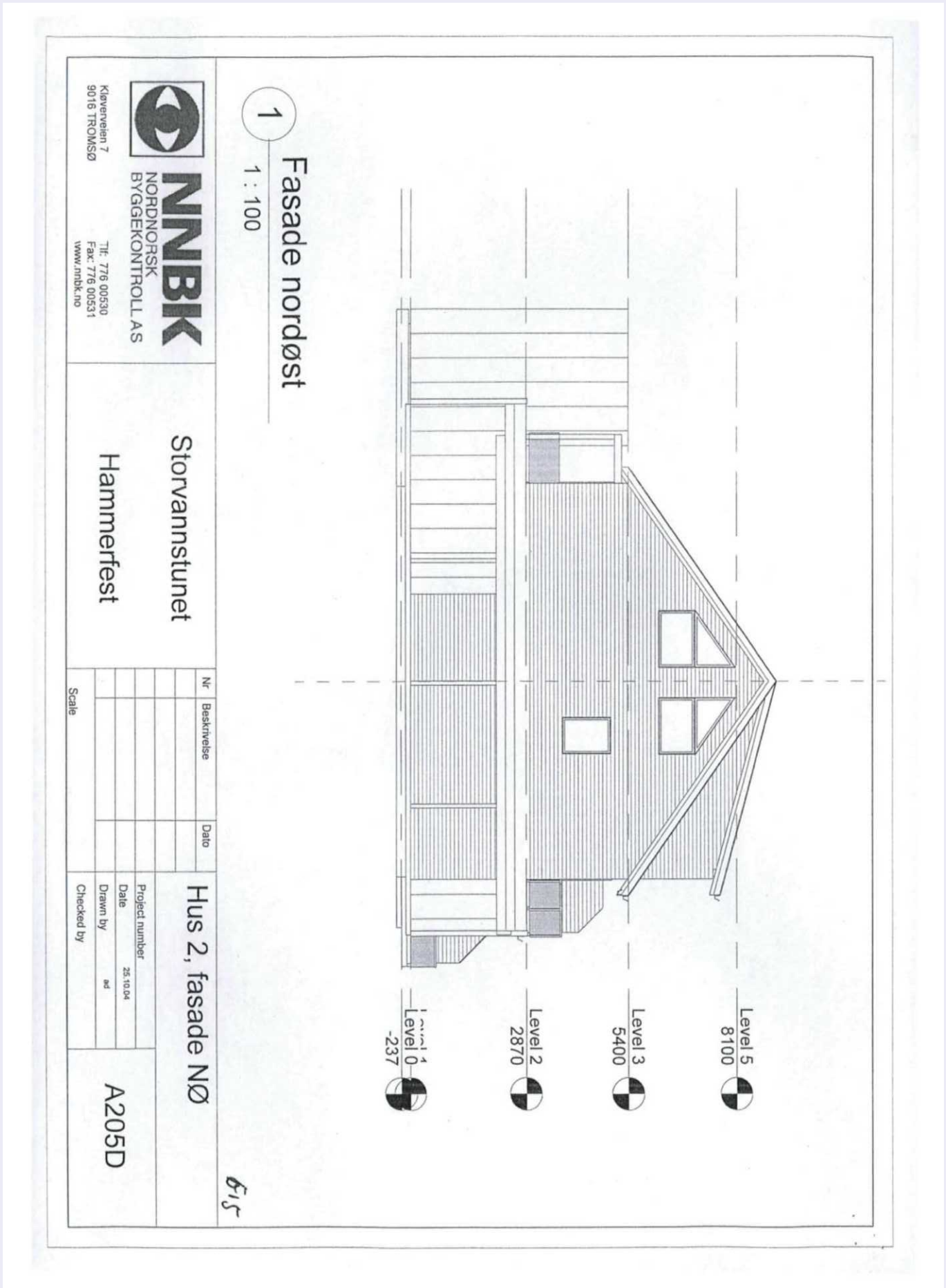
For Sameiet Storvannstunet

Styreleder	Sølvi Karlsen (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Yngve Nylund Arnestad (sign.)	23.03.2026
Styremedlem	Sindre Lyng Jonassen (sign.)	24.03.2026

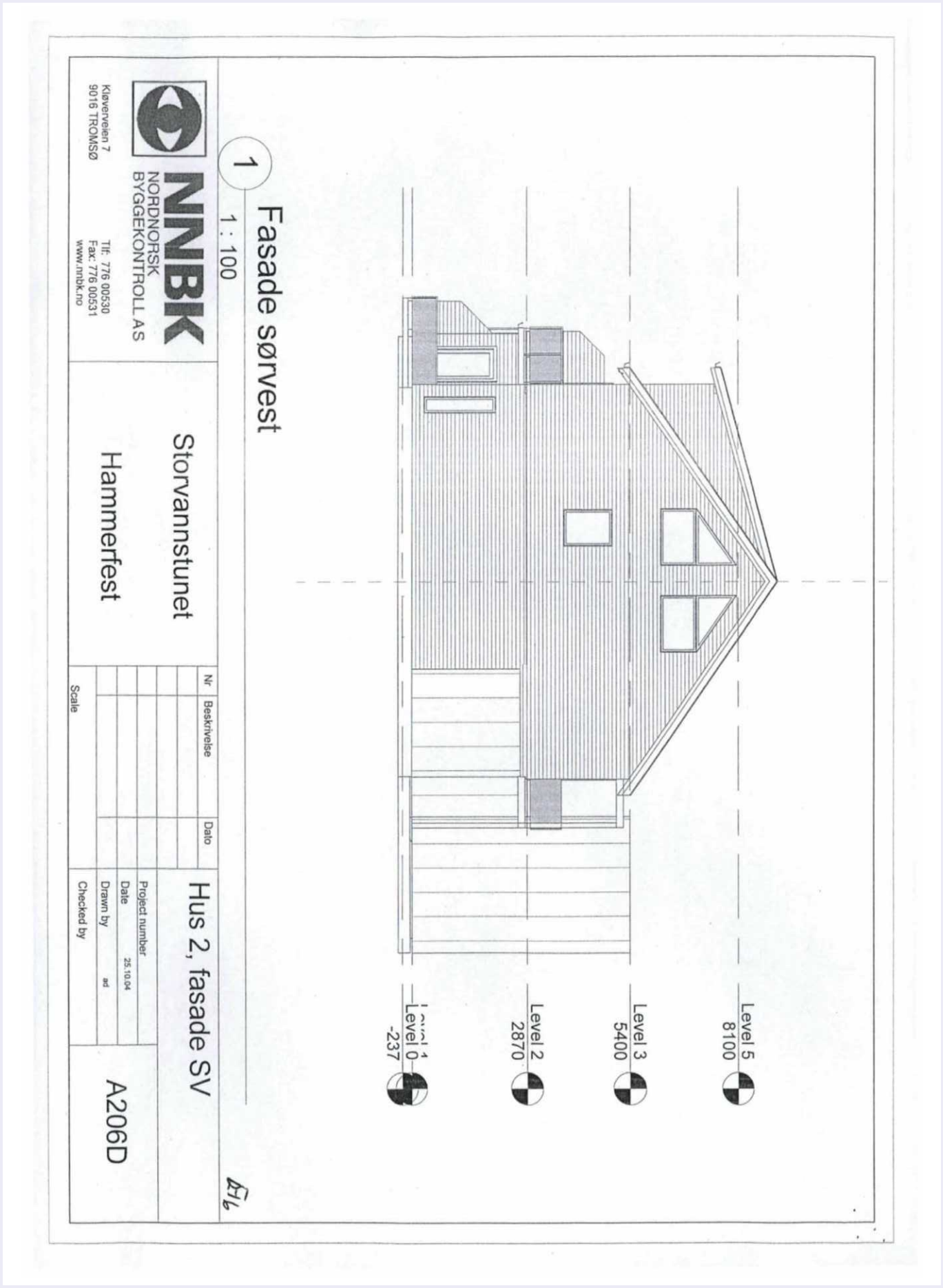
Vedlegg


Fasade nordvest
1 : 100
NNBK
NORDNORSK
BYGGEKONTROLL AS
Kløverveien 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Storvannstunet
Hammerfest
Nr
Beskrivelse
Dato
Hus 2, fasade NV
Project number
Date
25.10.04
Drawn by
ad
Checked by
Scale
A204D

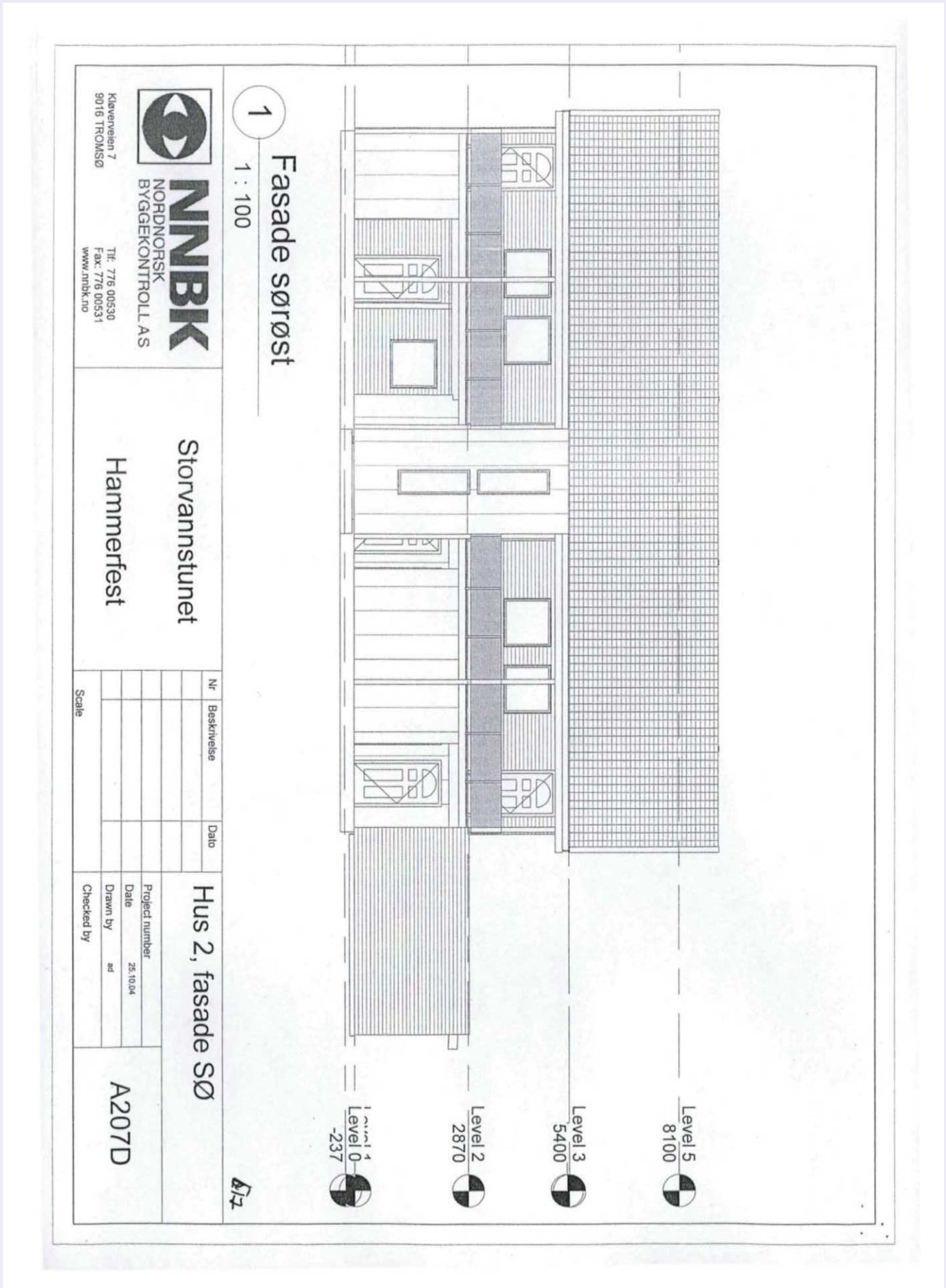
Vedlegg


Level 5
8100
Level 3
5400
Level 2
2870
Level 0
-237
1
Fasade nordøst
1 : 100
NNBK
NORDNORSK
BYGGEKONTROLL AS
Kløverveien 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Storvannstunet
Hammerfest
Nr
Beskrivelse
Dato
Hus 2, fasade NØ
Project number
Date
25.10.04
Drawn by
ad
Checked by
Scale
A205D

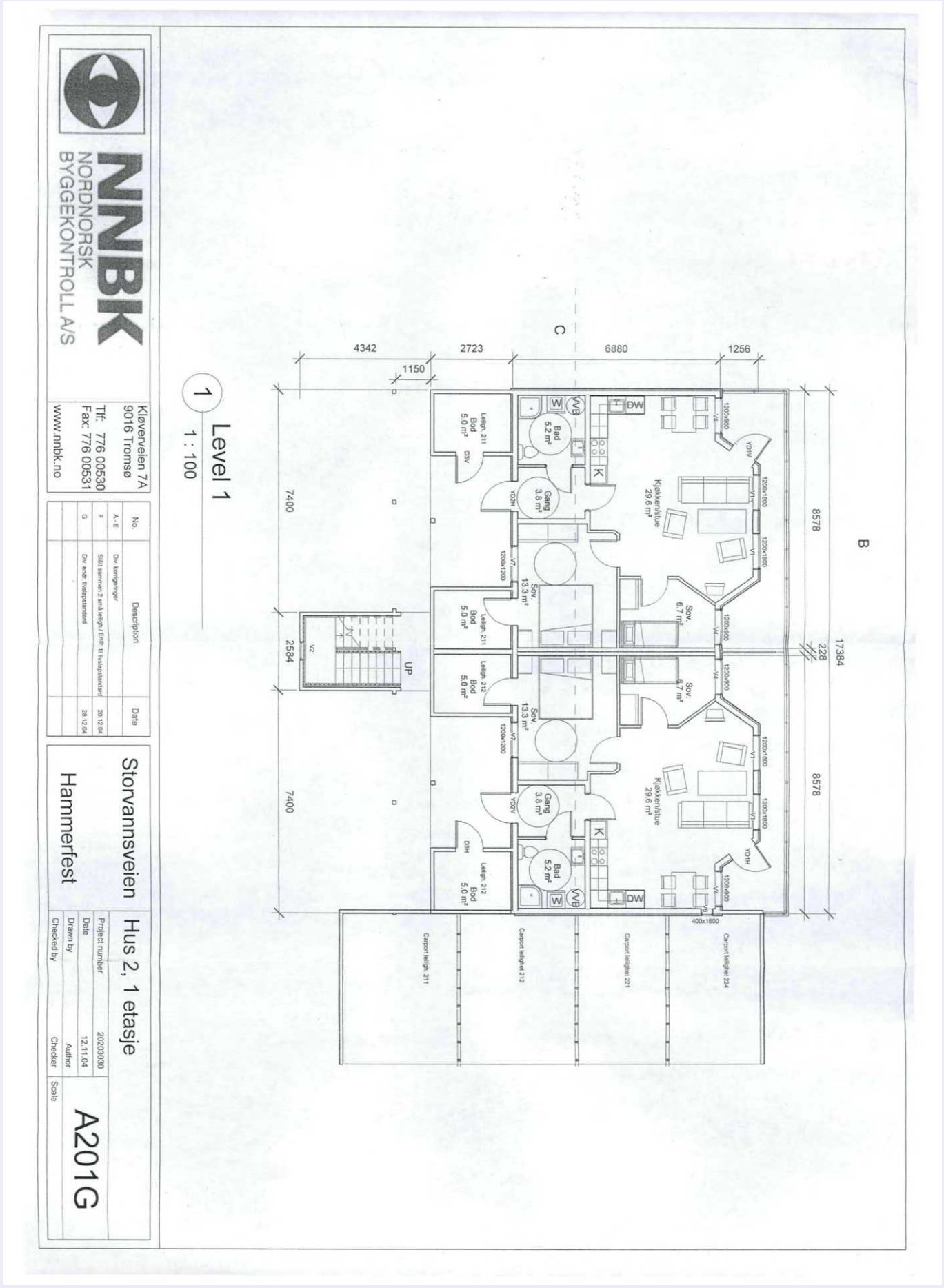
Vedlegg


Level 5
8100
Level 3
5400
Level 2
2870
Level 0
-237
Fasade sørvest
1 : 100
NNBK
NORDNORSK
BYGGEKONTROLL AS
Kløverveien 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Storvannstunet
Hammerfest
Nr
Beskrivelse
Dato
Hus 2, fasade SV
Project number
Date
25.10.04
Drawn by
ad
Checked by
Scale
A206D

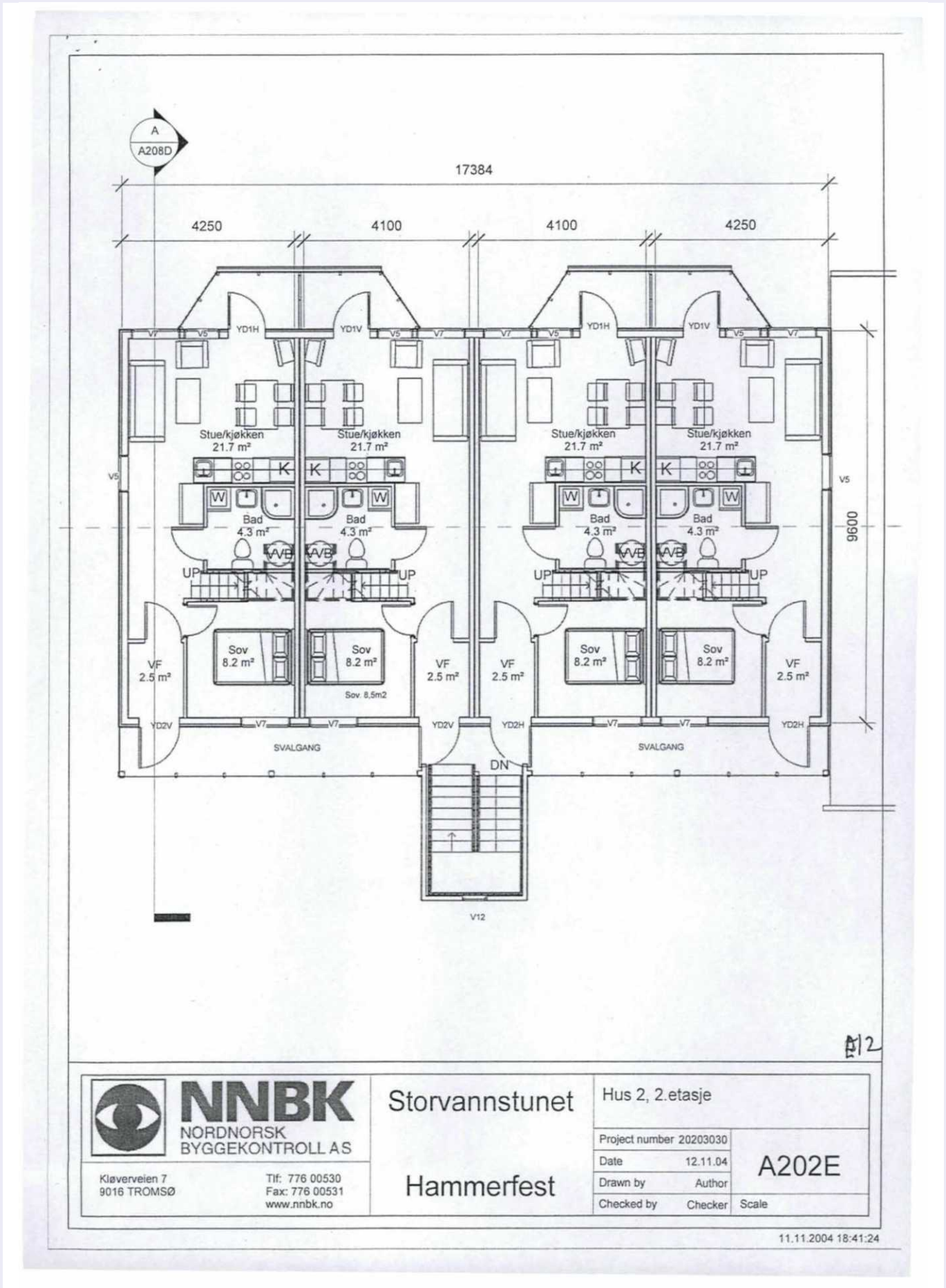
Vedlegg


Level 5
8100
Level 3
5400
Level 2
2870
Level 0
-237
1 Fasade sørøst
1 : 100
NNBK
NORDNORSK
BYGGEKONTROLL AS
Klevervelen 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Storvannstunet
Hammerfest
Nr
Beskrivelse
Dato
Hus 2, fasade SØ
Project number
Date
25.10.04
Drawn by
ad
Checked by
Scale
A207D

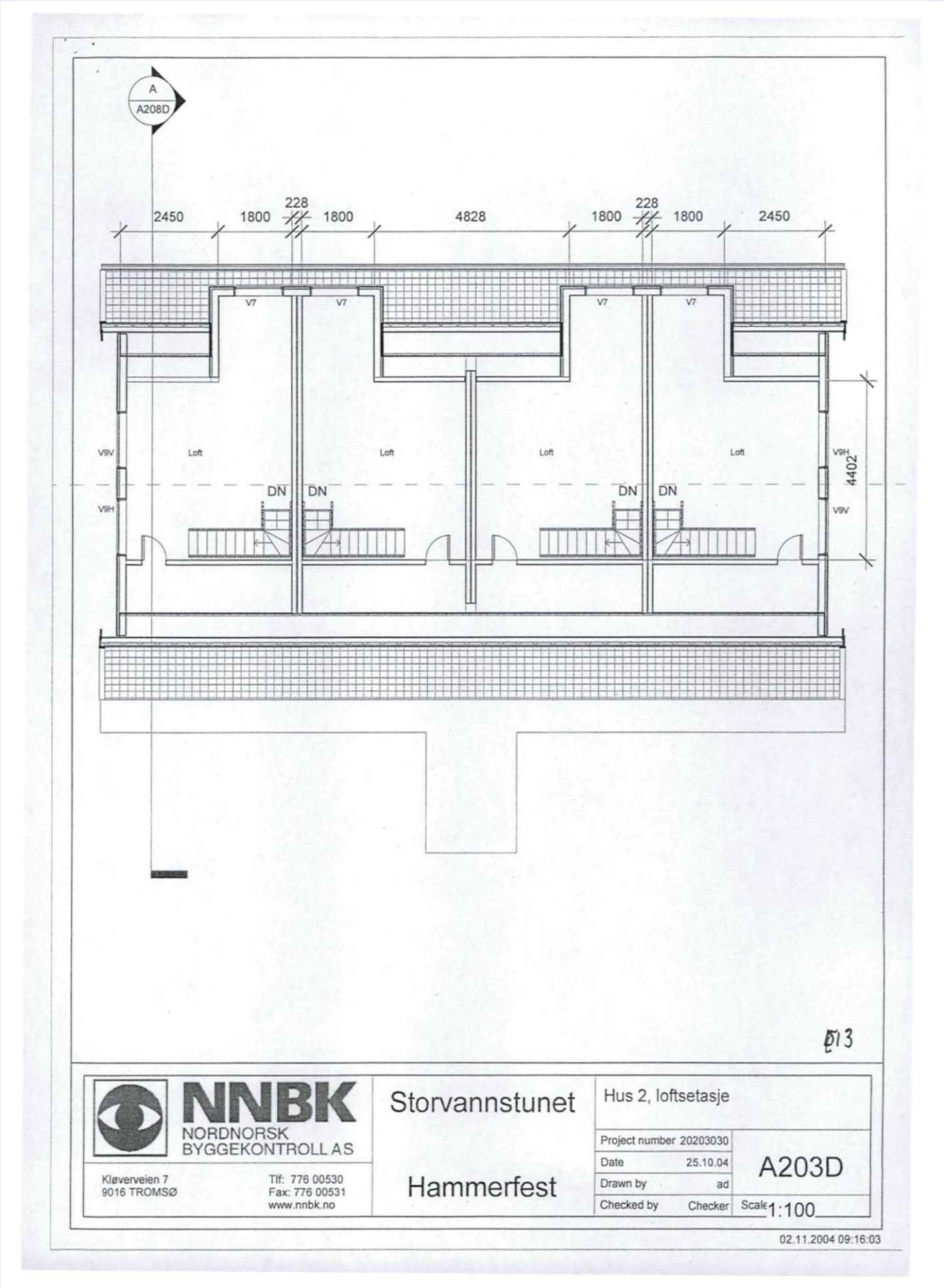
Vedlegg


NNBK
NORDNORSK
BYGGEKONTROLL A/S
Kløverveien 7A
9016 Tromsø
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
No.
Description
Date
A - E
Div. korrigeringer
F
Slått sammen 2 små leilgh.i Enh. til livsløpsstandard
20.12.24
G
Div. endr. livsløpsstandard
28.12.24
Storvannsveien
Hammerfest
Hus 2, 1 etasje
Project number
20203030
Date
12.11.04
Drawn by
Author
Checked by
Checker
Scale
A201G
1 Level 1
1 : 100
B
C
17384
228
8578
8578
4342
2723
6880
1256
1150
7400
2584
7400
Bad 5.2 m²
Gang 3.8 m²
Sov. 13.3 m²
Sov. 6.7 m²
Kjøkkenstue 29.6 m²
Leilgh. 211 Bod 5.0 m²
Leilgh. 212 Bod 5.0 m²
UP
Carport leilighet 211
Carport leilighet 212
Carport leilighet 221
Carport leilighet 224

Vedlegg


A
A208D
17384
4250
4100
4100
4250
YD1H
YD1V
V7
V5
Stue/kjøkken
21.7 m²
K
W
Bad
4.3 m²
VVB
UP
Sov
8.2 m²
VF
2.5 m²
Sov. 8,5m2
YD2V
YD2H
SVALGANG
DN
V12
9600
NNBK
NORDNORSK
BYGGEKONTROLL AS
Kløverveien 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Storvannstunet
Hammerfest
Hus 2, 2.etasje
Project number 20203030
Date 12.11.04
Drawn by Author
Checked by Checker
Scale
A202E
11.11.2004 18:41:24

Vedlegg


A
A208D
2450
1800
228
1800
4828
1800
228
1800
2450
V7
V9V
V9H
Loft
DN
4402
NNBK
NORDNORSK
BYGGEKONTROLL AS
Kløverveien 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Storvannstunet
Hammerfest
Hus 2, loftsetasje
Project number 20203030
Date 25.10.04
Drawn by ad
Checked by Checker
A203D
Scale 1:100
02.11.2004 09:16:03

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 99 nr. 1

Byggested:	Storvannstunet Storvannsvn 110, 114 og 116	Gnr/Bnr:	23/31
Tiltakshaver:	Sameiet Storvannstunet Att: Marit Jensen	Adresse:	Storvannsvn 116 H202, 9600 Hammerfest
Ansvarlig søker:	NNBK AS	Adresse:	Pb 2253, 9269 Tromsø
Tiltakets art:	Oppføring av 3 leilighetsbygg m/garasjer		

Ferdigattesten gis i henhold til ferdigmelding fra ansvarlig søker stemplet Hammerfest kommune 11.03.2008.

Det er innsendt kontrollerklæring fra NNBK AS, Autronica Fire and Security AS, Jørgen E.Øvergård.
I den innsendte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker §§ 33 og 34.

Eventuelle merknader fra Hammerfest brannvesen skal ivaretas i bruksfasen.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2008/385.

Vedtaket kan påklages til Hammerfest kommunes klagenemnd, Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

En eventuell klage skal sendes skriftlig til den sektor som har truffet vedtaket).

Partene har rett til innsyn i sakens dokumenter, jf. Forvaltningslovens §§ 18 og 19.

Med hilsen

HAMMERFEST KOMMUNE

Bjarne Hammervoll
bygningssjef

Gunnhild Henriksen
byggesaksbehandler

Kopi til:
Autronica Fire and Security AS Verkstedvn 1, 9406 Harstad
Jørgen E.Øvergård Markdalsvn 54, 9517 Alta
Sameiet Storvannstunet Att: Marit Jensen Storvannsveien 116, H202. 9600 Hammerfest
Arild j.Johansen, Forebyggende brann og beredskap

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/2535/83
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:46

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
19 JULI 2005
HAMMERFEST TINGRETT
DAGBOKNR.: 2535

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
2004	HAMMERFEST	23	31		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell and
9 3 1 2 7 3 8 4 5	NORDIC INVESTMENT AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	38	BG	13	B	62	BG	25				37				49			
2	B	38	BG	14	B	59	BG	26				38				50			
3	B	71	BG	15	B	71	BG	27				39				51			
4	B	83	BG	16	B	71	BG	28				40				52			
5	B	83	BG	17	B	62	BG	29				41				53			
6	B	59	BG	18	B	62	BG	30				42				54			
7	B	59	BG	19	B	62	BG	31				43				55			
8	B	119	BG	20	B	59	BG	32				44				56			
9	B	71	BG	21				33				45				57			
10	B	71	BG	22				34				46				58			
11	B	62	BG	23				35				47				59			
12	B	62	BG	24				36				48				60			

Sum tellere: 1324 = nevner: 1324

HAMMERFEST TINGRETT

x Påtegning i kun
tilf. S. Sandstrøm
H. fest kommune

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 2535 Tinglyst: 19.07.2005 Emb. 083
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
HARSTAD 05.07.05	ØTTAR BJARNE NILSEN NORDIC INVESTMENT AS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
23	31		

Hammerfest kommune

Dato	Stempel og underskrift
14.07.05	Svanhild Samuelsen

HAMMERFEST KOMMUNE Kultur og utvikling

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

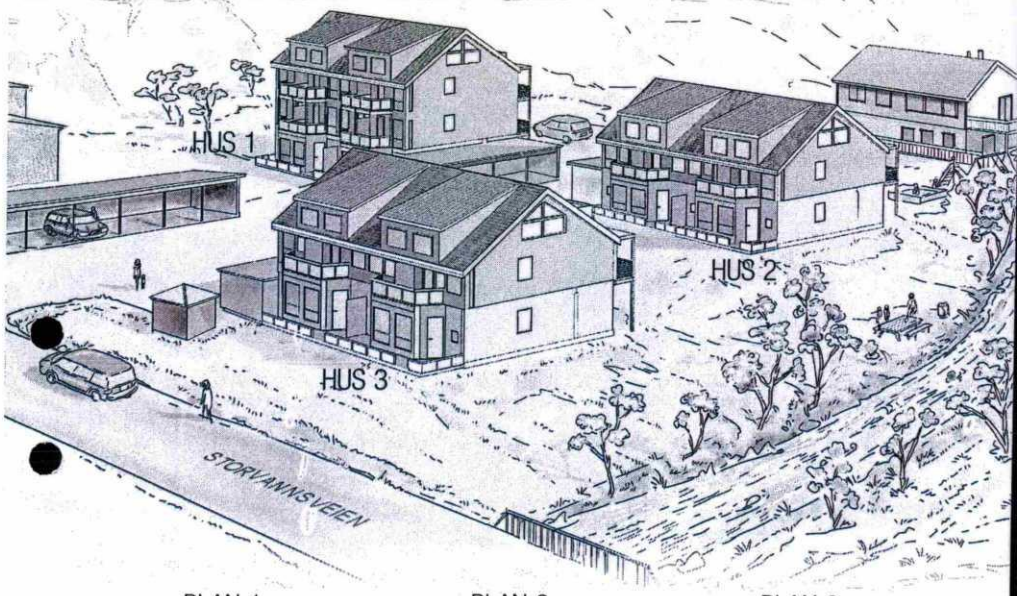
Vedlegg


23/31
X-1411500
X-1411400
Y-43200
Y-43100
23/309
23/398
23/380
23/241
23/305
Dato: 18/02/04
Målestokk 1:1000

Vedlegg

23/31

20 leiligheter med carport i 3 arkitekt-tegnede boliger ved populære Storvannet



PLAN 1 PLAN 2 PLAN 3

HUS 1

	3AB 71 m² 3	1B 38 m² 2	1A 31 m² 1		3EF 77 m² 5	3EF 77 m² 4	4CD 119 m² 8	3C 59 m² 7	3D 59 m² 6
Leilighetsnr.	113	112	111		122	121	133	132	131

HUS 2

3AB 71 m² 10	3AB 71 m² 9		3D 62 m² 14	3C 62 m² 13	3D 62 m² 12 (4CD)	3C 62 m² 11	
Leilighetsnr. 212	211		224	223	222	221	

HUS 3

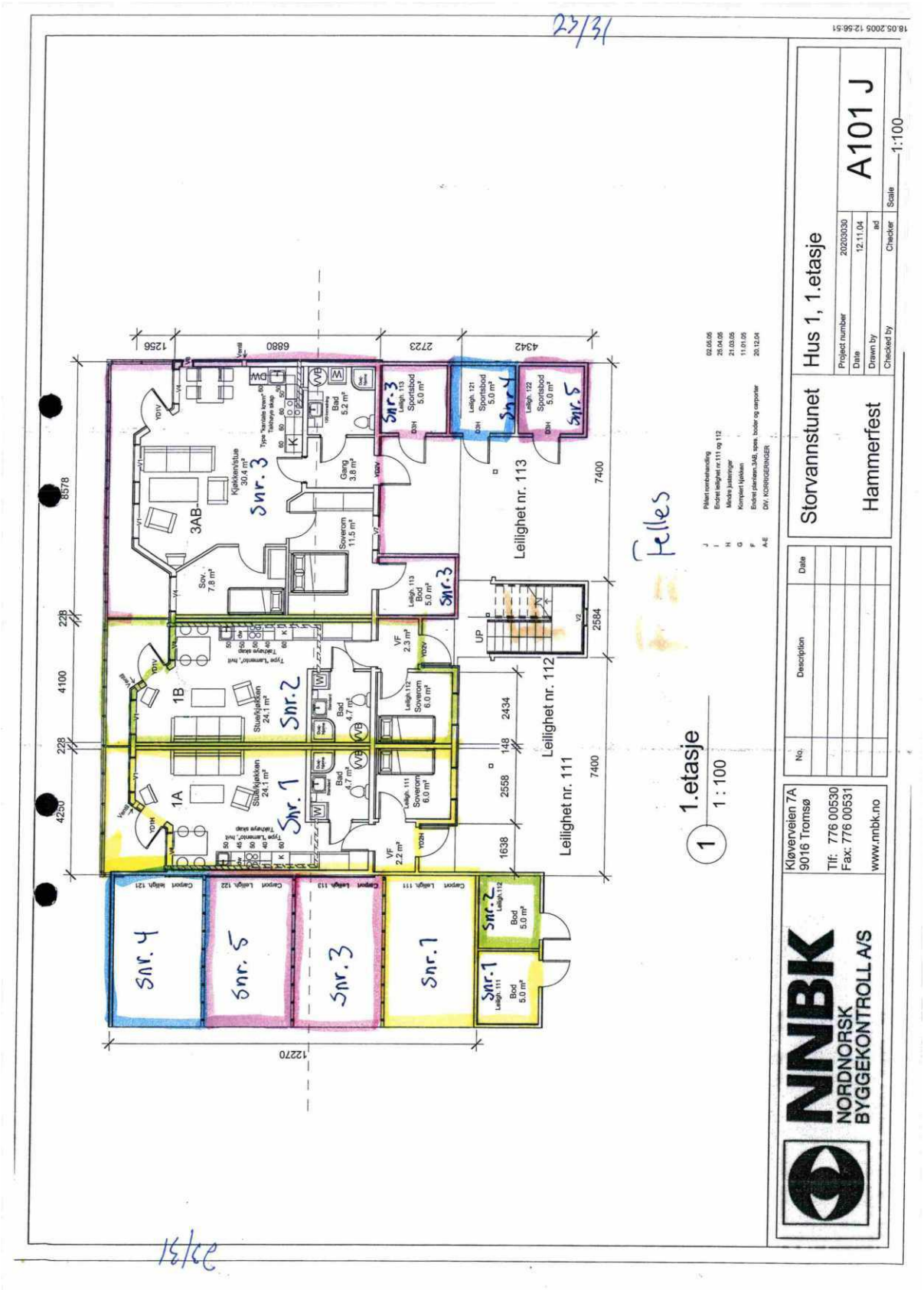
3AB 71 m² 16	3AB 71 m² 15		3C 62 m² 20	3C 62 m² 19	3D 62 m² 18	3C 62 m² 17	
Leilighetsnr. 312	311		324	323	322	321	

NNBK

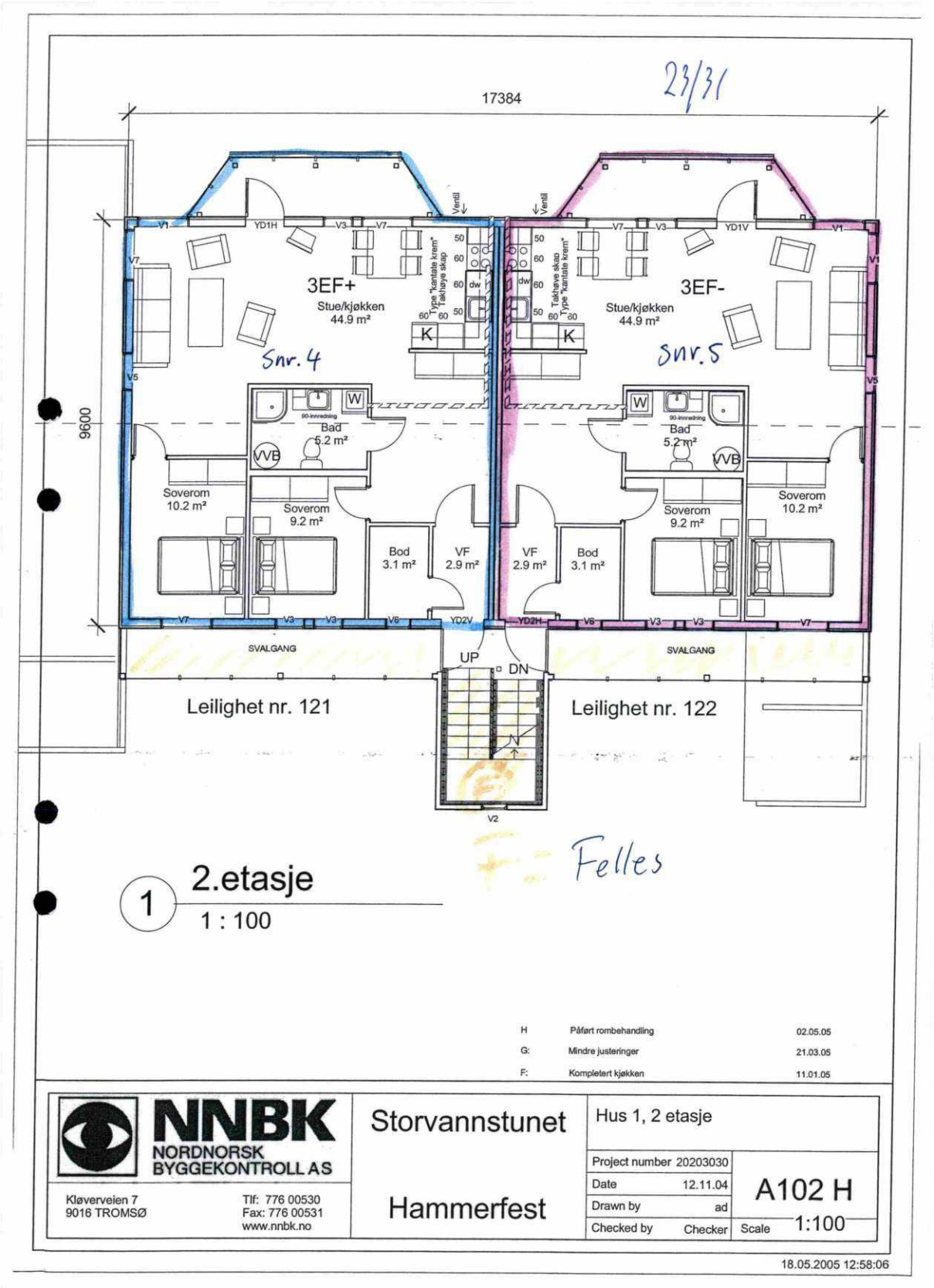
EiendomsMegler 1 PROSJEKTMEGLING

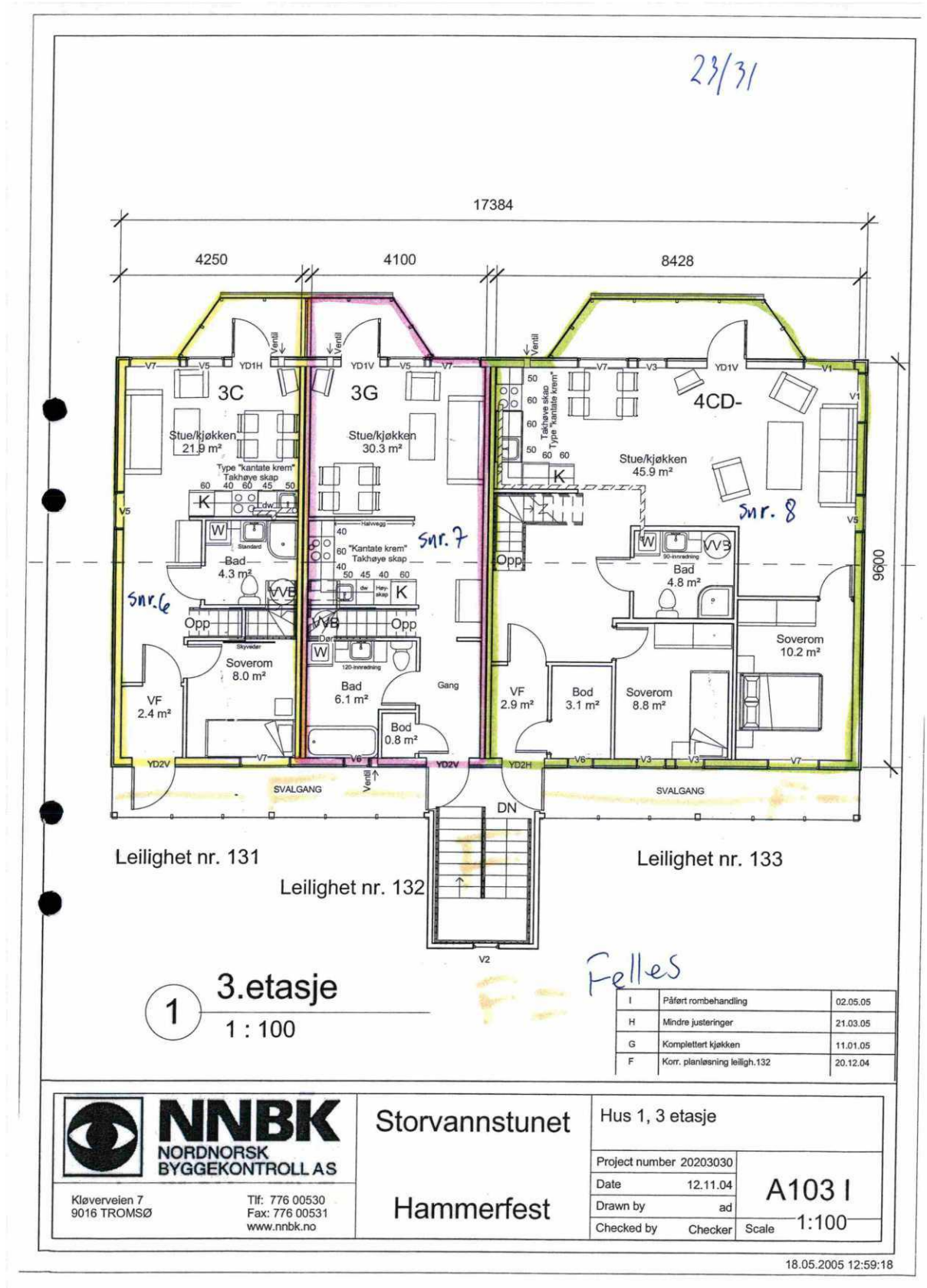
NORDIC INVESTMENT AS

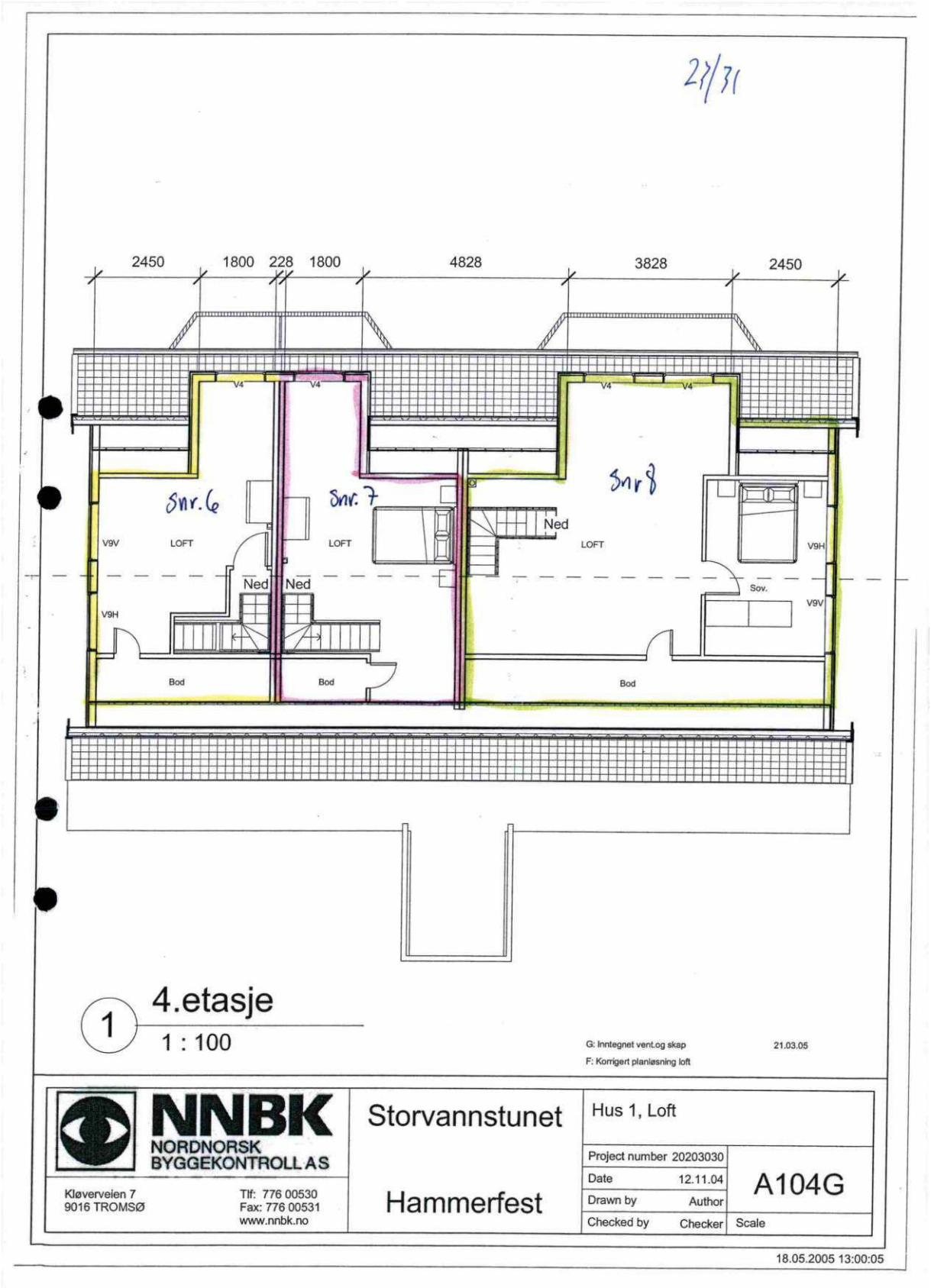
● Solgt ○ Reservert

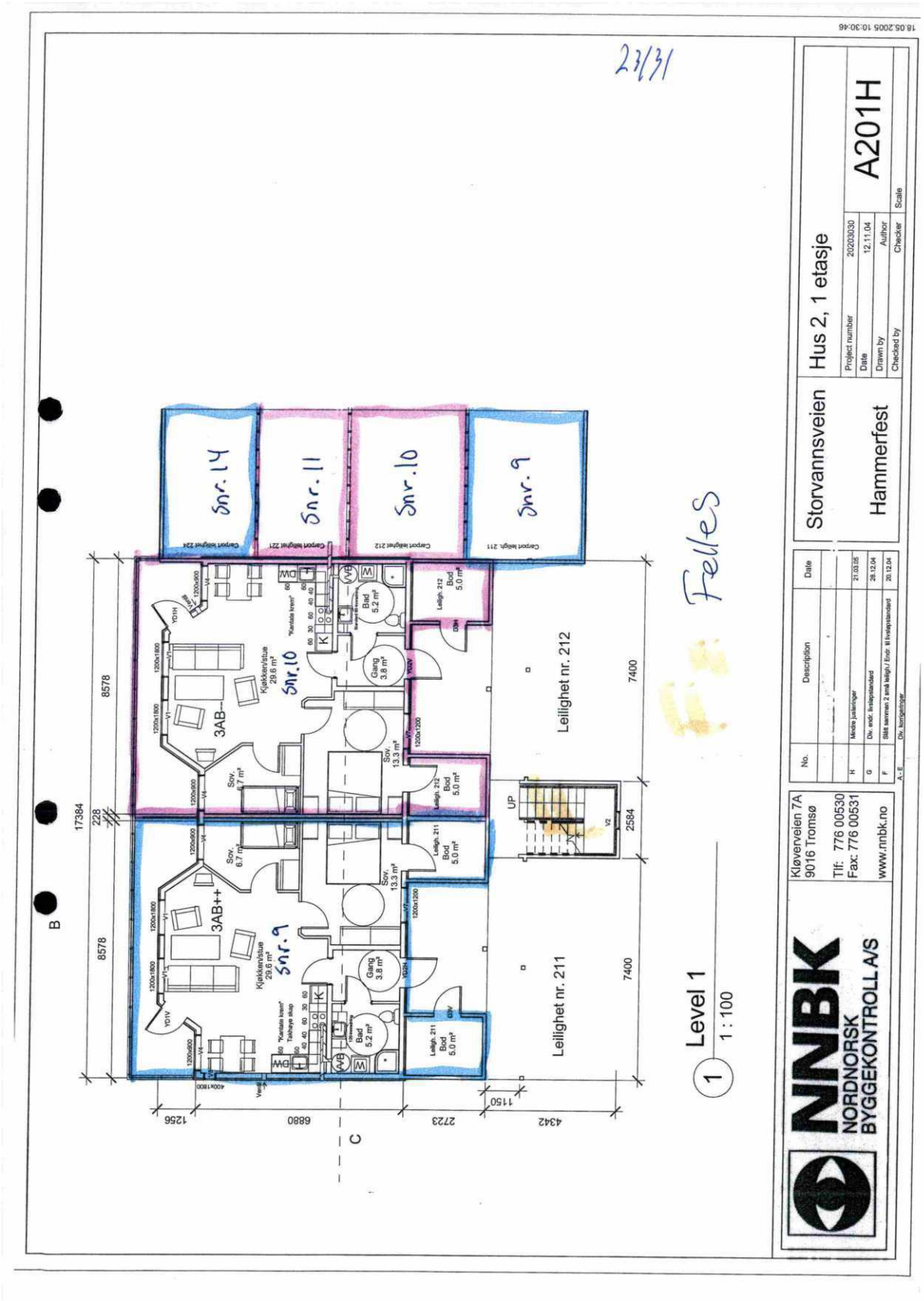

23/31
1.etasje
1 : 100
Leilighet nr. 113
Leilighet nr. 112
Leilighet nr. 111
Felles
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 3
Snr. 4
Snr. 5
Storvannstunet
Hus 1, 1.etasje
Hammerfest
A101 J
1:100
NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL A/S
Kløverveien 7A
9016 Tromsø
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

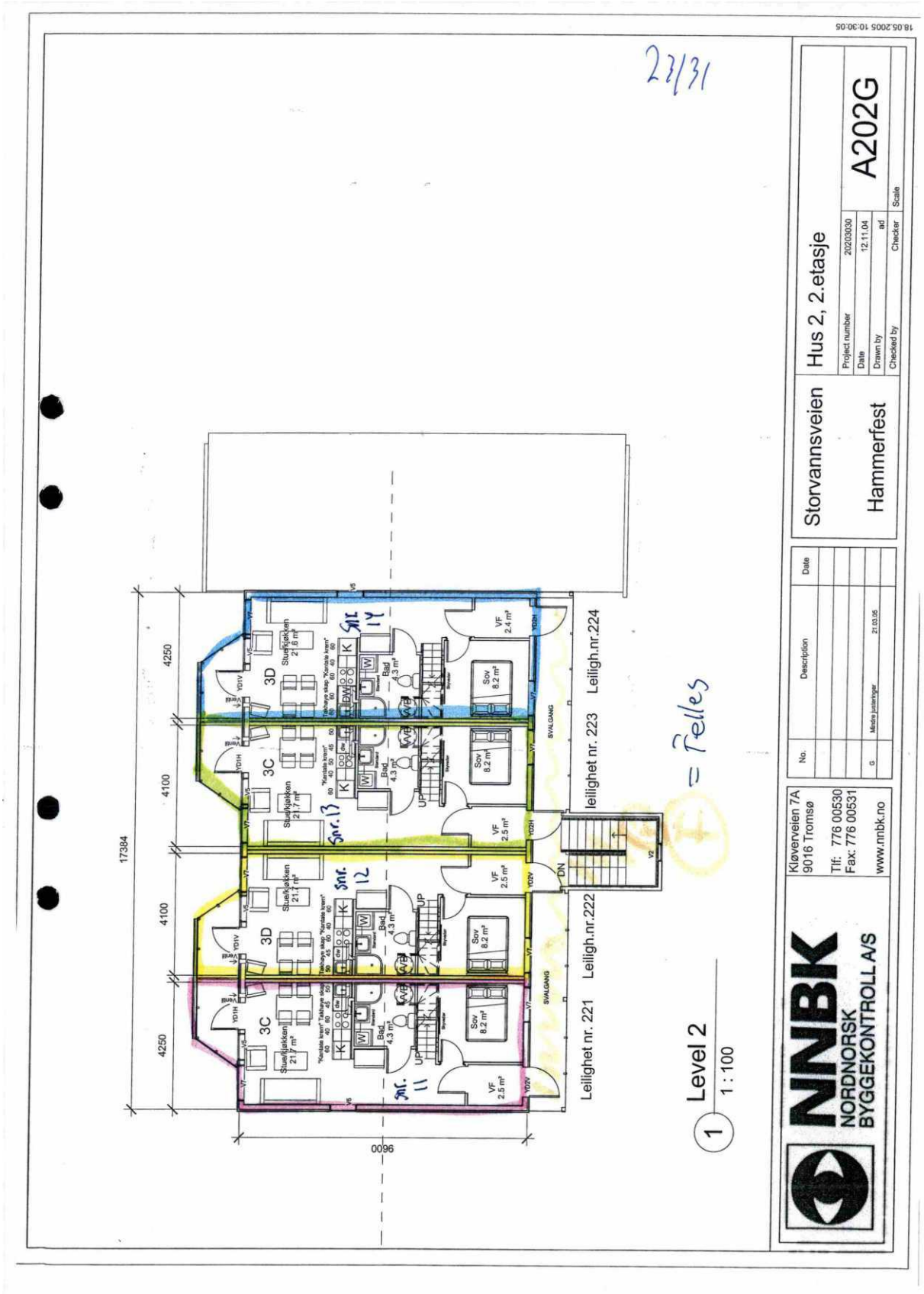
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/2535/83
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:46



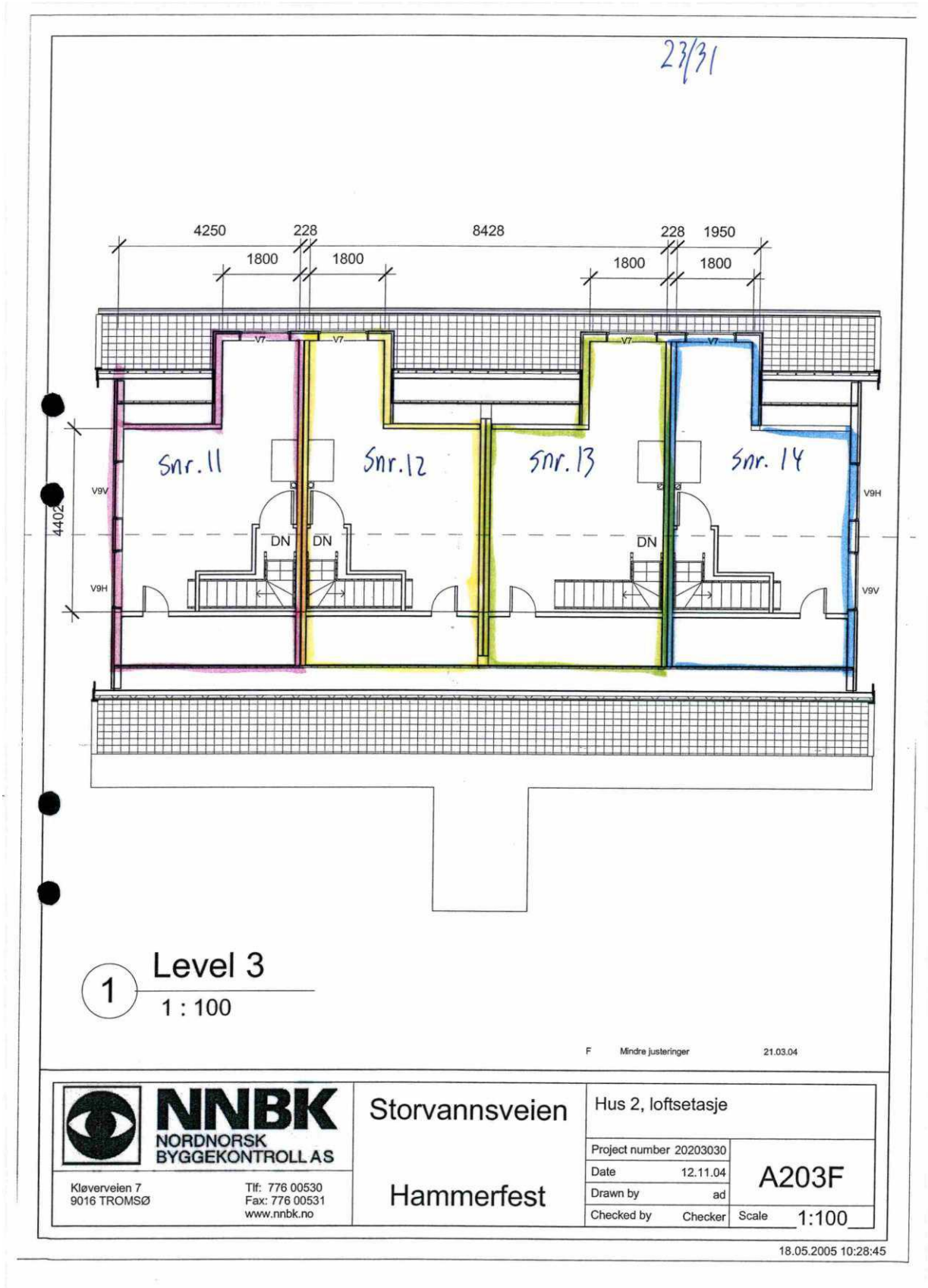

23/31
17384
4250
4100
8428
9600
3C
3G
4CD-
Stue/kjøkken 21.9 m²
Stue/kjøkken 30.3 m²
Stue/kjøkken 45.9 m²
Bad 4.3 m²
Bad 6.1 m²
Bad 4.8 m²
Soverom 8.0 m²
Soverom 10.2 m²
Soverom 8.8 m²
VF 2.4 m²
VF 2.9 m²
Bod 0.8 m²
Bod 3.1 m²
Gang
SVALGANG
SVALGANG
DN
Opp
Opp
Opp
Snr. 6
Snr. 7
Snr. 8
Leilighet nr. 131
Leilighet nr. 132
Leilighet nr. 133
Felles
1
3.etasje
1 : 100
I Påført rombehandling 02.05.05
H Mindre justeringer 21.03.05
G Komplettert kjøkken 11.01.05
F Korr. planløsning leiligh.132 20.12.04
NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS
Kløverveien 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Storvannstunet
Hammerfest
Hus 1, 3 etasje
Project number 20203030
Date 12.11.04
Drawn by ad
Checked by Checker
A103 I
Scale 1:100
18.05.2005 12:59:18

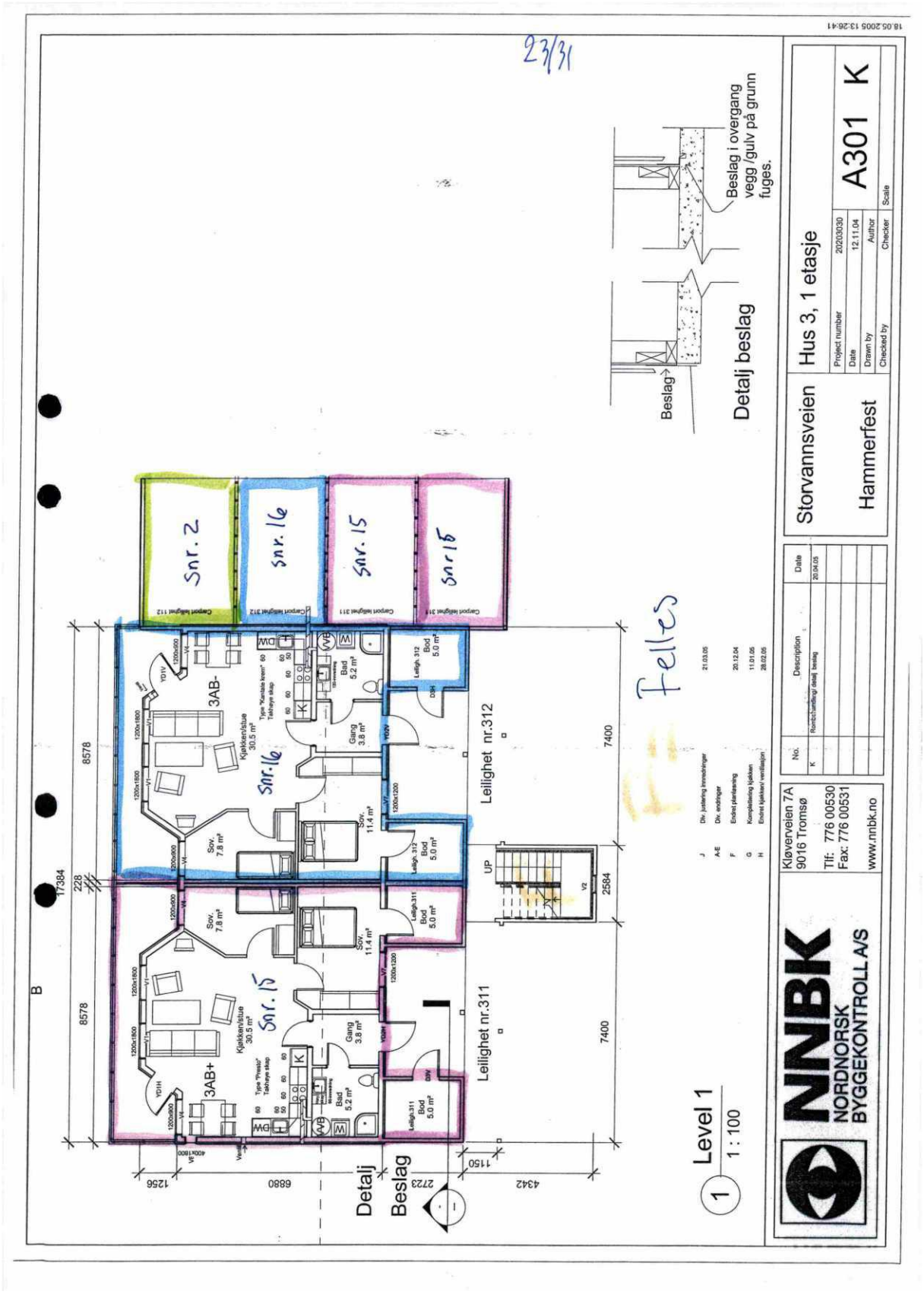

27/31
2450
1800
228
1800
4828
3828
2450
V4
V4
V4
V4
Snr.6
Snr. 7
Snr 8
V9V
LOFT
LOFT
Ned
LOFT
V9H
Ned
Ned
Sov.
V9V
V9H
Bod
Bod
Bod
1
4.etasje
1 : 100
G: Inntegnet vent.og skap
F: Korrigert planløsning loft
21.03.05
NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS
Kløverveien 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Storvannstunet
Hammerfest
Hus 1, Loft
Project number 20203030
Date 12.11.04
Drawn by Author
Checked by Checker
A104G
Scale
18.05.2005 13:00:05


23/31
Snr. 14
Snr. 11
Snr. 10
Snr. 9
Carport Leilgh. 214
Carport Leilgh. 213
Carport Leilgh. 212
Carport Leilgh. 211
Leilighet nr. 212
Leilighet nr. 211
7400
2584
8578
17384
228
1256
6880
2723
1150
4342
3AB--
3AB++
Kjøkken/stue 29.6 m²
Gang 3.8 m²
Bad 5.2 m²
Sov. 13.3 m²
Sov. 6.7 m²
Leilgh. 212 Bod 5.0 m²
Leilgh. 211 Bod 5.0 m²
UP
Felles
Level 1
1 : 100
Storvannsveien
Hammerfest
Hus 2, 1 etasje
A201H
Project number 20203030
Date 12.11.04
Drawn by Author
Checked by Checker
Scale
NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL A/S
Kløverveien 7A
9016 Tromsø
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Description
Date
H Mindre justeringer 27.03.05
G Div. endr. leveransestandard 28.12.04
F Slått sammen 2 små leilgh./ Endr. til leveransestandard 20.12.04
A - E Div. kontorgjenger
18.05.2005 10:30:46

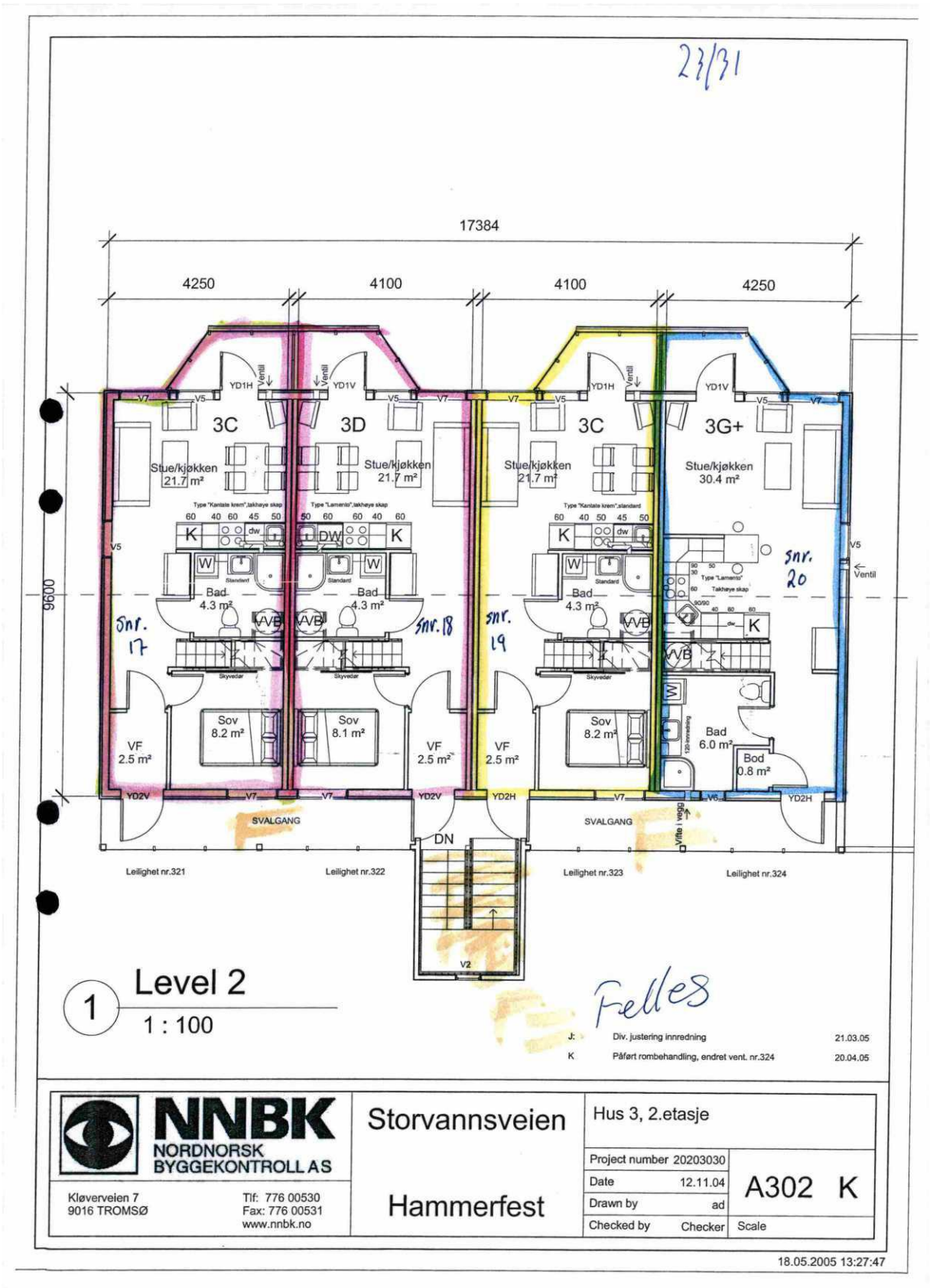

18.05.2005 10:30:05
27/31
Storvannsveien
Hammerfest
Hus 2, 2.etasje
A202G
Project number 20203030
Date 12.11.04
Drawn by ad
Checked by
Checker
Scale
No.
Description
Date
G Mindre justeringer 21.03.05
NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL A/S
Kjøerveien 7A
9016 Tromsø
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Leilighet nr. 221
Leilighet nr. 222
Leilighet nr. 223
Leilighet nr.224
Leilighet nr. 13
Leilighet nr. 12
Leilighet nr. 11
SVALGANG
3C
3D
Stue/kjøkken
Sov
Bad
VF
UP
DN
17384
4250
4100
4100
4250
9600
1 Level 2
1 : 100
= Felles

Vedlegg

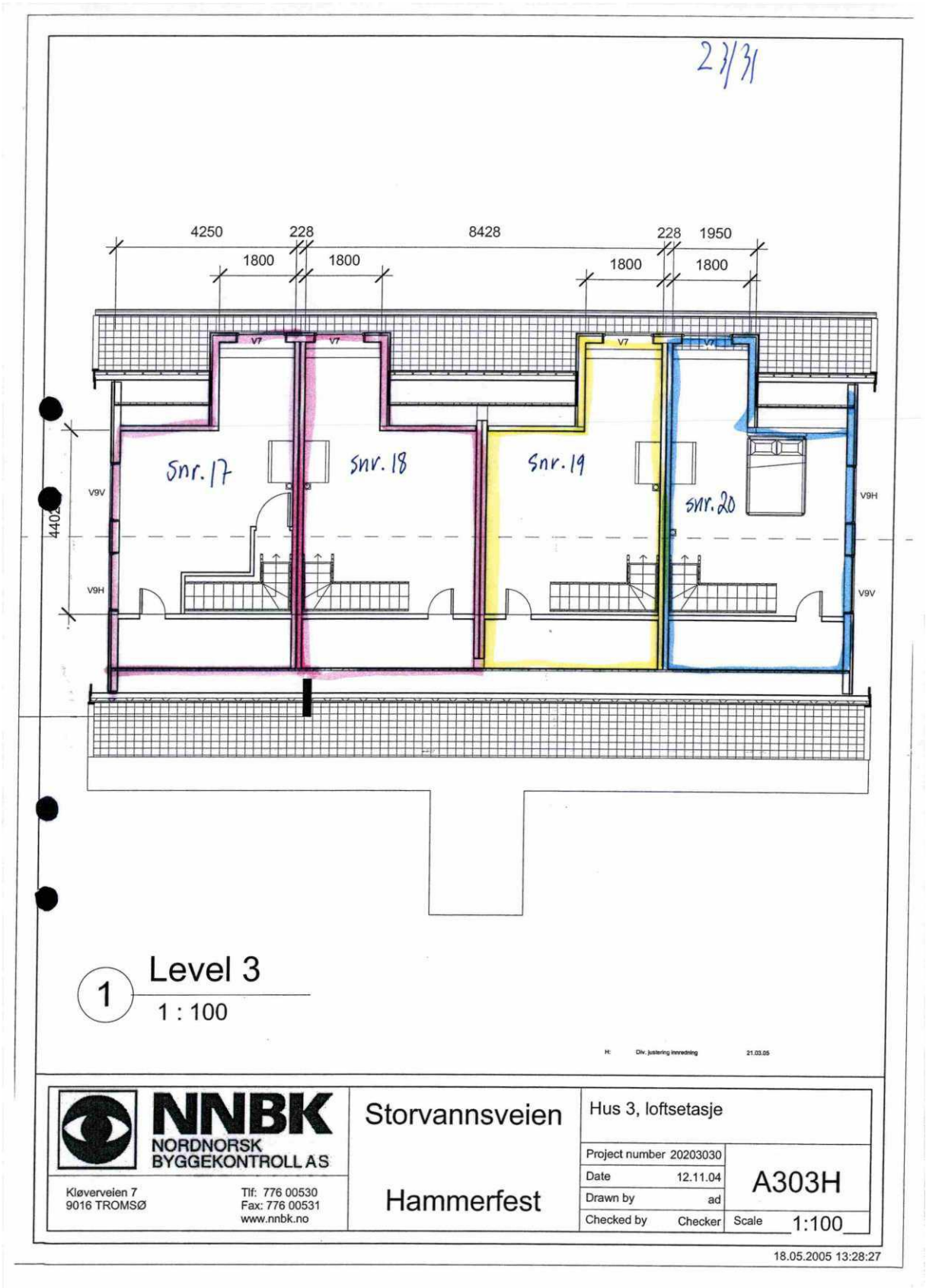

23/31
4250
228
8428
228
1950
1800
1800
1800
1800
V7
V7
V7
V7
Snr.11
Snr.12
Snr.13
Snr. 14
V9V
V9H
4402
DN
DN
DN
V9H
V9V
Level 3
1 : 100
F Mindre justeringer 21.03.04
NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS
Kløverveien 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Storvannsveien
Hammerfest
Hus 2, loftsetasje
Project number 20203030
Date 12.11.04
Drawn by ad
Checked by Checker
A203F
Scale 1:100
18.05.2005 10:28:45

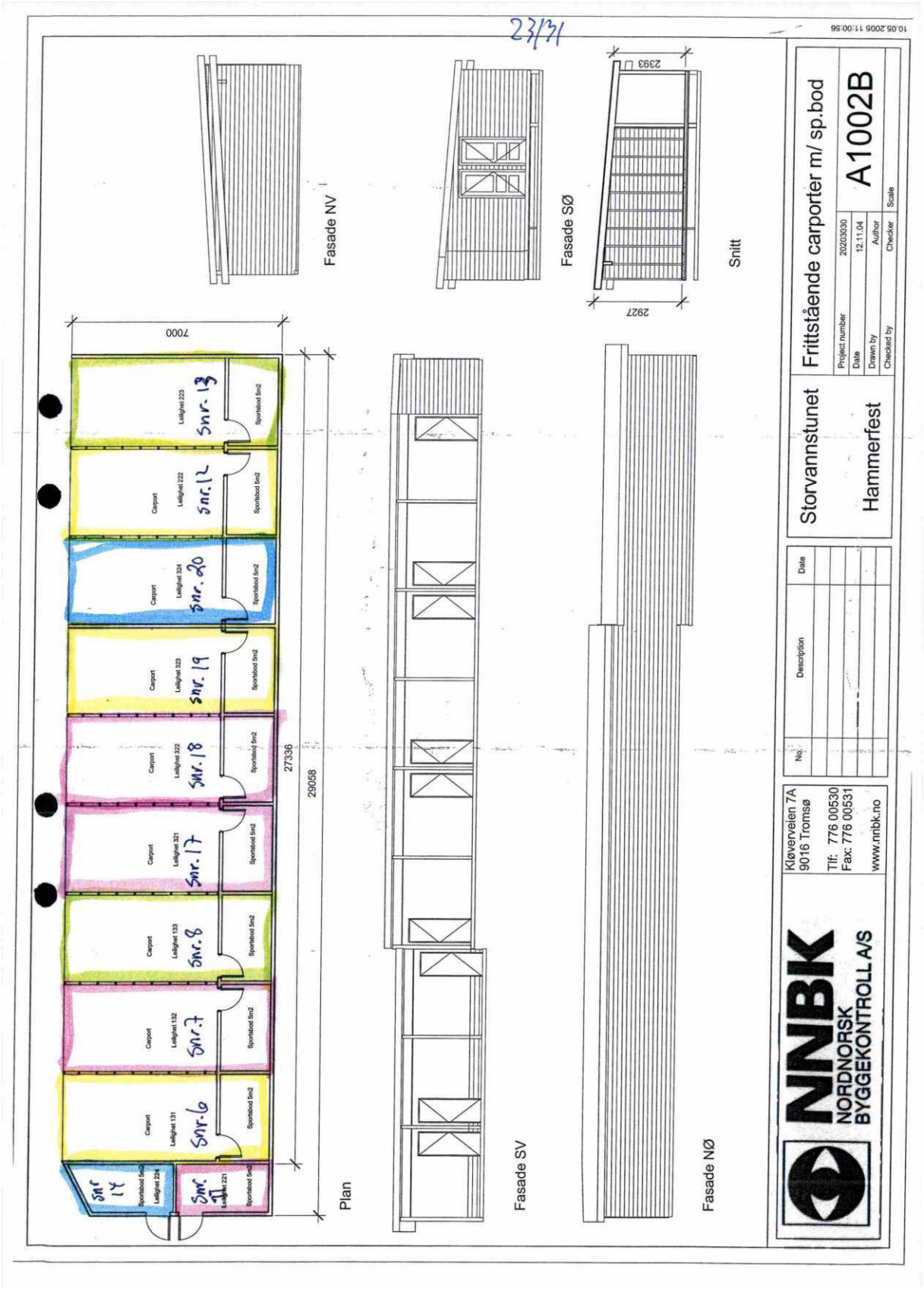

18.05.2005 13:26:41
23/31
Detalj beslag
Beslag i overgang vegg /gulv på grunn fuges.
Beslag
Storvannsveien
Hammerfest
Hus 3, 1 etasje
A301 K
Project number 20203030
Date 12.11.04
Drawn by Author
Checked by Checker
Scale
NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL A/S
Kløverveien 7A
9016 Tromsø
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Description
Date
Rentskriftlegg detalj beslag 20.04.05
Div. justering innredninger 21.03.05
Div. endringer 20.12.04
Endret plantegning 11.01.05
Komplettering kjøkken 28.02.05
Endret kjøkken/ventilasjon
Level 1
1 : 100
Leilighet nr.312
Leilighet nr.311
Snr. 2
Snr. 16
Snr. 15
Snr 15
Felles
3AB-
3AB+
Kjøkken/stue 30.5 m²
Sov. 7.8 m²
Sov. 11.4 m²
Bad 5.2 m²
Gang 3.8 m²
Bod 5.0 m²
Carport leilighet 112
Carport leilighet 312
Carport leilighet 311
Carport leilighet 315
UP
8578
17384
228
7400
2584
1256
6880
2723
1150
4342
Detalj
Beslag

Vedlegg


23/31
17384
4250
4100
4100
4250
3C
3D
3C
3G+
Stue/kjøkken 21.7 m²
Stue/kjøkken 21.7 m²
Stue/kjøkken 21.7 m²
Stue/kjøkken 30.4 m²
Bad 4.3 m²
Bad 4.3 m²
Bad 4.3 m²
Bad 6.0 m²
Bod 0.8 m²
Sov 8.2 m²
Sov 8.1 m²
Sov 8.2 m²
VF 2.5 m²
VF 2.5 m²
VF 2.5 m²
SVALGANG
SVALGANG
DN
Leilighet nr.321
Leilighet nr.322
Leilighet nr.323
Leilighet nr.324
9600
snr. 17
snr. 18
snr. 19
snr. 20
Ventil
Vifte i vegg
Level 2
1 : 100
Felles
J: Div. justering innredning 21.03.05
K Påført rombehandling, endret vent. nr.324 20.04.05
NNBK NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS
Kløverveien 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Storvannsveien
Hammerfest
Hus 3, 2.etasje
Project number 20203030
Date 12.11.04
Drawn by ad
Checked by Checker
A302 K
Scale
18.05.2005 13:27:47

Vedlegg


2/31
4250
228
8428
228
1950
1800
1800
1800
1800
V7
V7
V7
V7
snr. 17
snr. 18
snr. 19
snr. 20
V9V
V9H
V9H
V9V
4402
1
Level 3
1 : 100
H: Div. justering innredning 21.03.05
NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS
Kløverveien 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no
Storvannsveien
Hammerfest
Hus 3, loftsetasje
Project number 20203030
Date 12.11.04
Drawn by ad
Checked by Checker
A303H
Scale 1:100
18.05.2005 13:28:27


23/31
10.05.2005 11:00:56
Fasade NV
Fasade SØ
Snitt
2393
2927
7000
27336
29058
Plan
Fasade SV
Fasade NØ
Carport
Sportsbod 5m2
Snr. 13
Snr. 12
Snr. 20
Snr. 19
Snr. 18
Snr. 17
Snr. 8
Snr. 7
Snr. 6
Snr. 14
Snr. 21
Frittstående carporter m/ sp.bod
A1002B
Storvannstunet
Hammerfest
Project number 20203030
Date 12.11.04
Drawn by Author
Checked by Checker
Scale
No. Description Date
NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL A/S
Kløverveien 7A
9016 Tromsø
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

Seksjonskjøpere.xls

Oversikt kjøpere. **Oppdatert pr. 30.06.05**

Seksjonsnr	Leilnr.	Navn	Adresse (eier)	Postnr	Poststed	Telefon	
1	111	Jørstad og Bock	Sjøgata 6	9615	Hammerfest	48016518	
2	112	Jørstad og Bock	Sjøgata 6	9615	Hammerfest	48016518	
3	113	Statoil					
4	121	Statoil					
5	122	Statoil					
6	131	Statoil					
7	132	Torhild Svendsen	Sukkertoppen 4	9600	Hammerfest	91571075	
8	133	Statoil					
9	211	Statoil					
10	212	Nordic Investment AS					
11	221	Statoil					
12	222	Statoil					
13	223	Jan Steve Sørensen	Salheimsveien 15	9600	Hammerfest	90824842	
14	224	Eirik Sjømæling	Lakseveien 1	9610	Rypefjord	41128160	
15	311	Knut Einan	Postboks 95	9600	Hammerfest	90922339	
16	312	Statoil					
17	321	Statoil					
18	322	Anders Bjørke-Olssen	Cornelius Moesgt. 9A	9600	Hammerfest	93204852	
19	323	Tommy Roger Framnes-Hansen	Ringveien 15	9515	Alta	47010552	
20	324	Ove Myrkaskog		6893	Vik i Sogn	95237079	

side 1 av 1

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2005/3194/83
Attesteringstidspunkt 2026-09-23 13:46

Doknr: 3194 Tinglyst: 29.08.2005 Emb. 083
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
29 AUG. 2005
HAMMERFEST TINGRETT
DAGBOKNR.: 3194

Ret

Skjøte[1)]

Eiendomsmegleren Nord-Norge AS
9298 TROMSØ

2404160

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1.Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
2004	Hammerfest	23	31		11	1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i h.h.t. tomtefesteloven § 32, 1.ledd nr. 5 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet:
☒ 1: Bebygd ☐ 2: Ubebygd

Bruk av grunn:
☒ B Boligeiendom ☐ F Fritidseiendom ☐ V Forretning/Kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type Bolig:
☐ FB Frittligg. Enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☒ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.282.500,-
***enmilliontohundreåttitotusenogfemhundre00/100

Utlyst til salgs på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetning
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt/delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4. Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr 138.000,-. Førstegangsoverføring. Andek av tomte verdi.

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siff	Navn	Ideell andel
931 273 345	Nordic Investment AS	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr (11/9 siff	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
923 609 016	Statoil ASA	☐ Ja ☐ Nei ☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei ☐ Ja ☐ Nei	1/1

6. Særskilte avtaler

OBS! Her føres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

GNR 23, BNR 360 HAR JERETT OVER DENNE EIENDOM

Kan tinglyses
Eiendomsmegleren
Nord-Norge AS
Bård B. Pedersen

Side 1

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7.Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 22 tredje ledd i lov av 23. mai 1997 nr. 31 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet."

Sted, dato Stavanger 06.07.2005

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jofrid Klokkehaug	JOFRID KLOKKEHAUG

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utsteder/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen eiendom som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrift og bekreftelser

Sted, dato HARSTAD 15-07-05

Utsteders underskrift [7]	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Ottar Bjarne Nilsen for Nordic Investment AS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Hilde K. Aasarød	HILDE K. AASARØD
Adresse Marineveien 3, 9406 Harstad	
2.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Jørun S. Øvren	JØRUN S. ØVREN
Adresse Kirkegt. 18 A, 9405 Harstad	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Side 2

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utstedere? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrerte partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrift og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato Ektefelle/registrert partners underskr	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
[8] Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokumentet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2.vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Med dokumentet til tinglysning skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgs-verdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetssregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte/registrerte partnere, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepålegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt pålegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Side 3

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Seksjon 5603-23/31/0/11

Norkart
Utskriftsdato: 23.09.2026 12:41

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.07.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	62/1324	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	23/31, 23/31/0/1, 23/31/0/2, 23/31/0/3, 23/31/0/4, 23/31/0/5, 23/31/0/6, 23/31/0/7, 23/31/0/8, 23/31/0/9, 23/31/0/10, 23/31/0/11, 23/31/0/12, 23/31/0/13, 23/31/0/14, 23/31/0/15, 23/31/0/16, 23/31/0/17, 23/31/0/18, 23/31/0/19, 23/31/0/20
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	23/31, 23/31/0/1, 23/31/0/2, 23/31/0/3, 23/31/0/4, 23/31/0/5, 23/31/0/6, 23/31/0/7, 23/31/0/8, 23/31/0/9, 23/31/0/10, 23/31/0/11, 23/31/0/12, 23/31/0/13, 23/31/0/14, 23/31/0/15, 23/31/0/16, 23/31/0/17, 23/31/0/18, 23/31/0/19, 23/31/0/20
Seksjonering Seksjonering	14.07.2005			23/31, 23/31/0/11

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
[redacted]	Hjemmelshaver (H) 1/1	MÅSØYVEIEN 8D 9602 HAMMERFEST	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storvannsveien 114	H0201	23/31/0/11	62	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Storvannsveien 114

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23927853		Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141)	Tatt i bruk (TB)	11.12.2006

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Seksjon 5603-23/31/0/11

Norkart
Utskriftsdato: 23.09.2026 12:41

1: Bygning 23927853: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Tatt i bruk 11.12.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	387
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	387
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	411
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	411
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	290
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.10.2004	22.10.2004	
Igangsettingstillatelse	19.10.2004	22.10.2004	
Tatt i bruk	11.12.2006	22.04.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storvannsveien 114	H0201	23/31/0/11	62	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	96	0	96	100	0	100
H02	4	149	0	149	159	0	159
H01	2	142	0	142	152	0	152

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 23/31

Bruksnavn		Beregnet areal	4778.3
Etablert dato	20.04.1938	Historisk oppgitt areal	4831,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7842637.73	378587.58	0	Ja	4778.3	

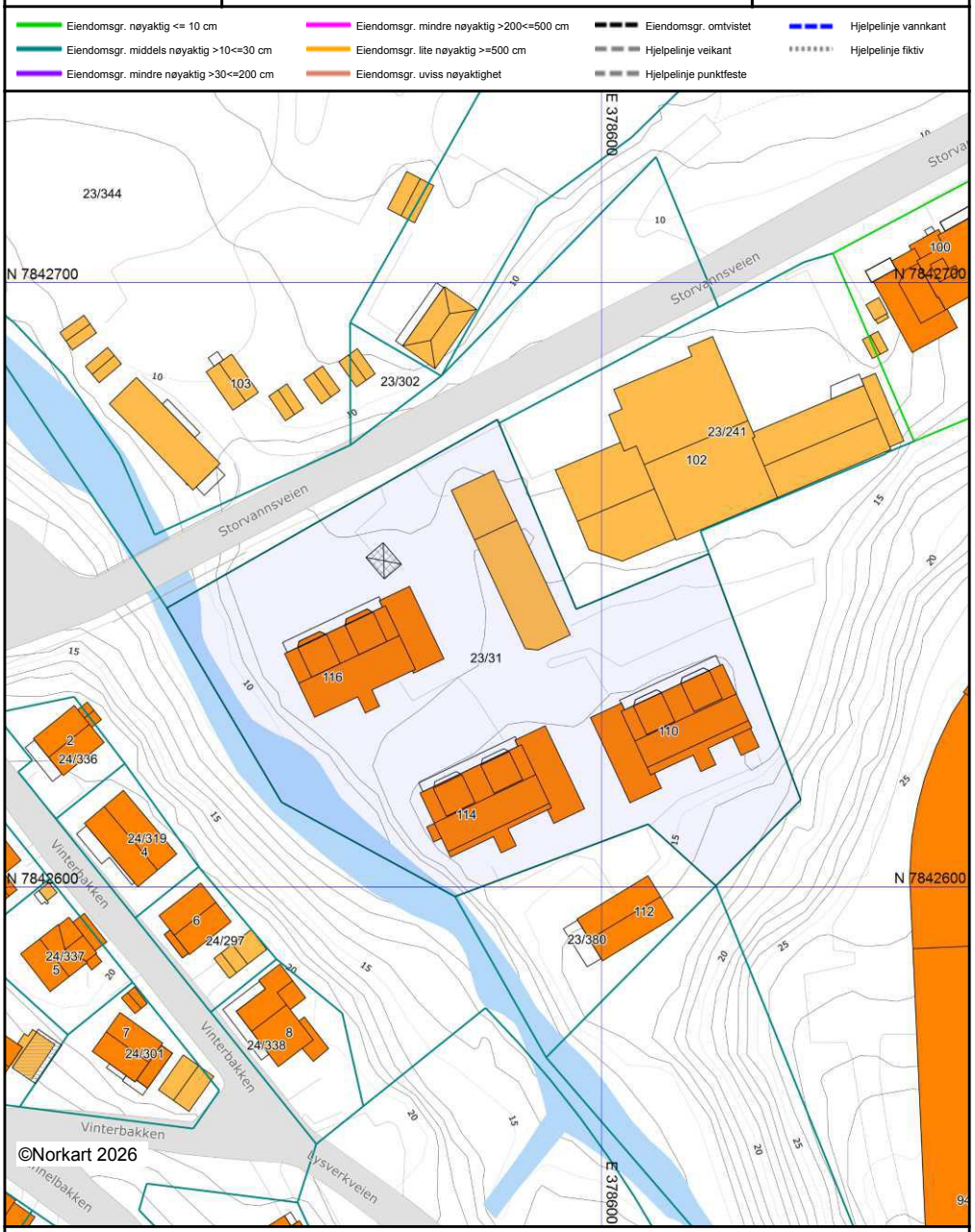
Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/31/0/11
Adresse: Storvannsveien 114
Dato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

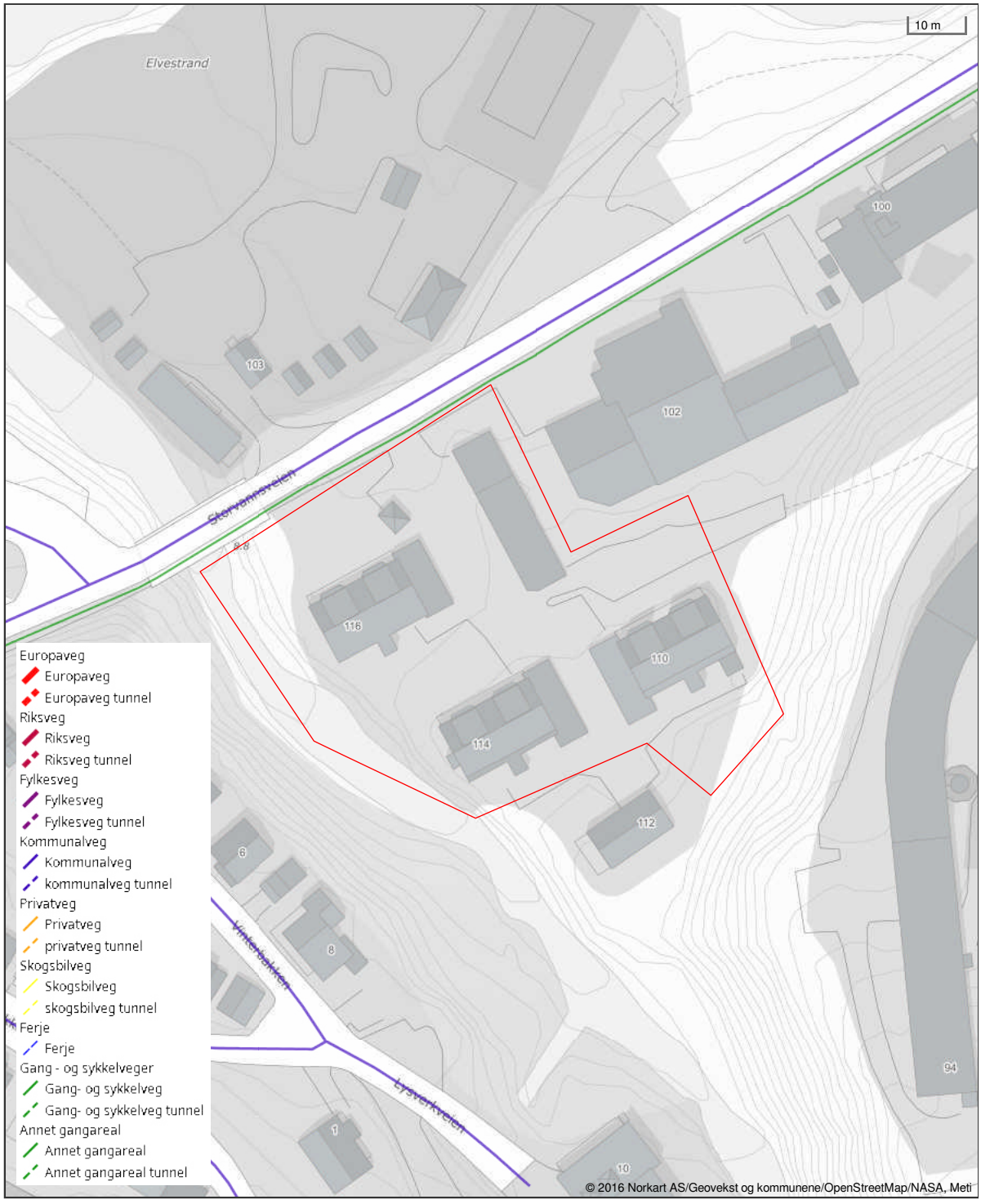
UTM-35



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

Utskriftsdato: 23.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 23/31//



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

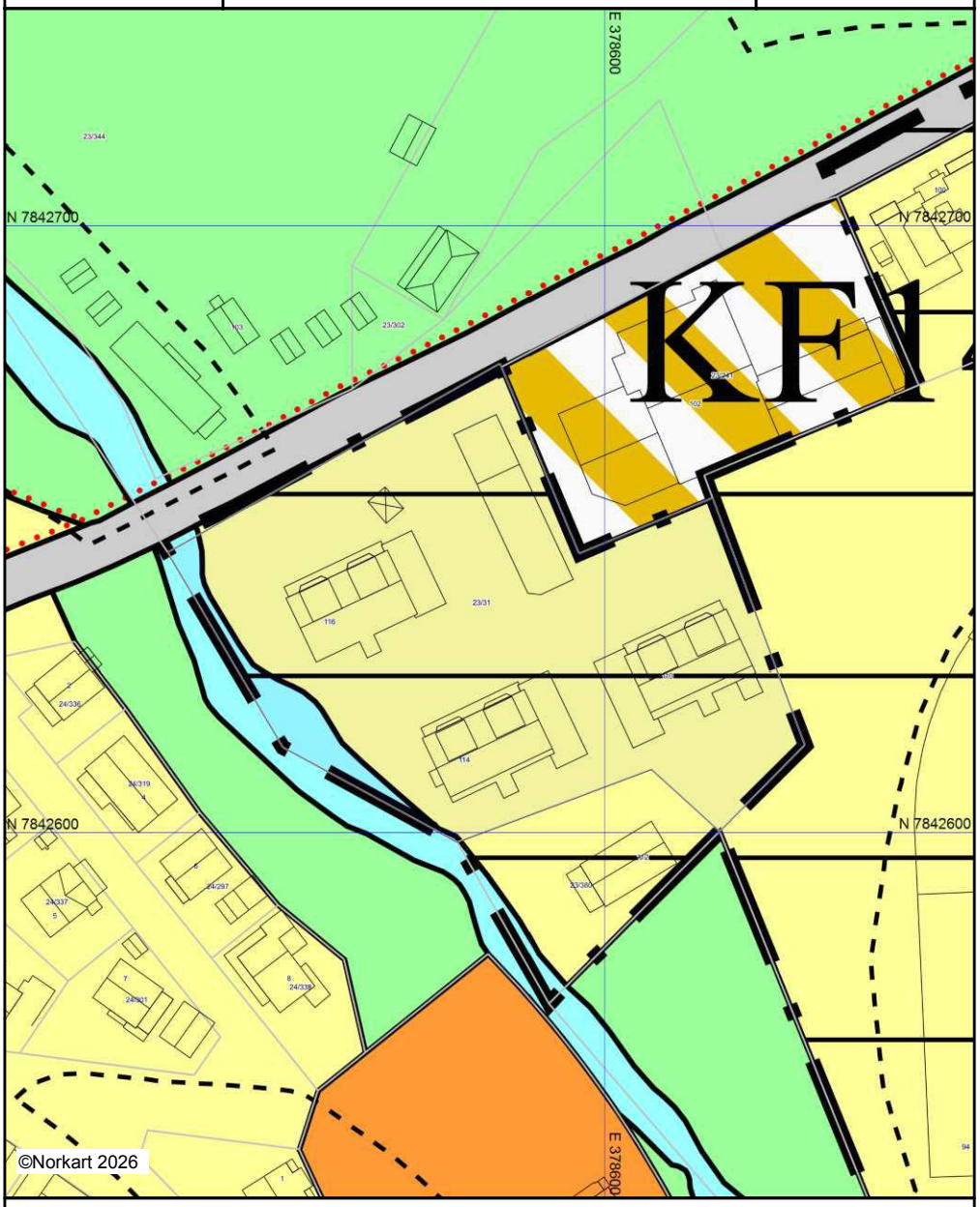
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/31/0/11
Adresse: Storvannsveien 114
Utskriftsdato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



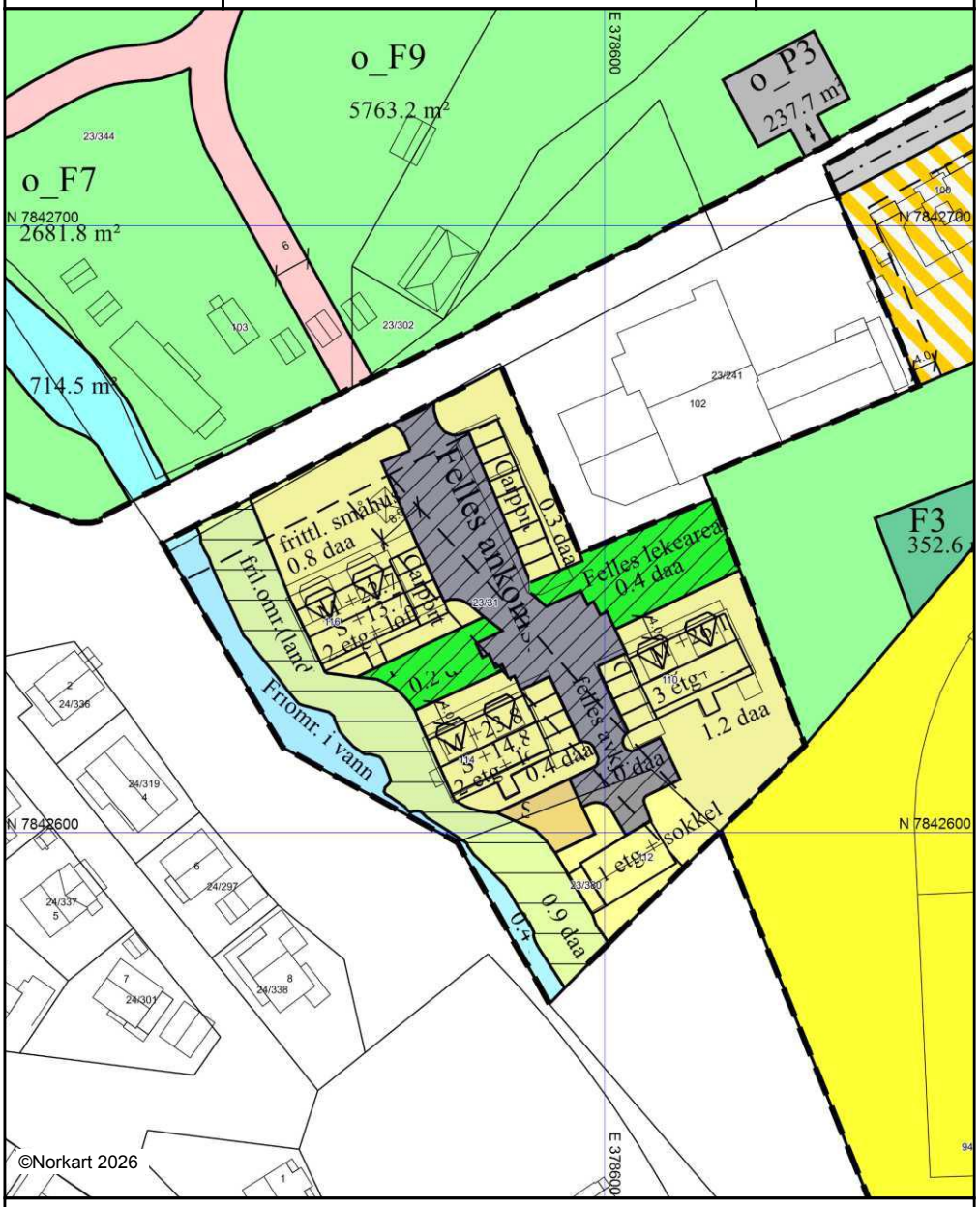
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/31/0/11
Adresse: Storvannsveien 114
Utskriftsdato: 23.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



HAMMERFEST KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN STORVANNSVEIEN 104 OG 104A.

Dato for siste revisjon: 25.10.04
Dato for vedtak: 07.10.04

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også Plan- og bygningsloven samt kommunens vedtekter og Teknisk forskrift til denne.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 25 er planområdet regulert til følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER:

   1.1 Boliger

6 FELLESOMRÅDER

   6.1 Felles adkomst og parkering
   6.2 Felles leke- og oppholdsareal

7 SPESIALOMRÅDER

   7.1 Spesialområde Friluftsområde

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 26 gis følgende bestemmelser om utforming og bruk av arealer og bygninger innenfor planområdet:

1. BYGGEOMRÅDER:

1.1 Boliger:

a) På boligareal innenfor planområdet kan det, i tillegg til eksisterende bolighus, som vist på plankartet oppføres 3 stk. boligbygg med tilhørende garasjer/carports. Bebyggelsens sokkelhøyde og maks mønehøyde er angitt på reguleringskartet. Nybygg må ikke bli til uakseptabel sjenanse for naboer når det gjelder utsikt og solinnfall på tomta.

b) Graden av utnytting i området skal, inkludert garasjer/carports, ikke overstige BYA=25 %. Ved beregning av graden av utnytting skal hele tomtearealet innenfor reguleringsgrensen tas med uavhengig av reguleringsformål.

c) Nye bolighus skal oppføres med saltak med takvinkel mellom 22 og 40 grader med møneretning tilnærmet parallelt med Storvannsveien som vist på plankartet, og utformes slik at den fremstår som en helhet sammen med bebyggelsen for øvrig i området. Garasjer/carports kan oppføres med flate tak.

d) Til hver boligenhet skal det avsettes bilplass i henhold til Hammerfest kommunes vedtekter til plan og bygningslovens § 69 nr. 3. Bilplassene anlegges delvis som garasjer/carports som vist på plankartet. For hver boenhet med livsløpsstandard skal min. 1 stk av p- plassene som kreves iht. kommunens parkeringsvedtekt, være en HC- parkeringsplass.

6. FELLESOMRÅDER:

Generelt:

Alle fellesområder vist på plankartet skal opparbeides som del av feltutbyggingen etter kommunens retningslinjer og gjeldende forskrifter, og etter planer godkjent av kommunen. Fellesområdene skal ferdigstilles samtidig med at boligene tas i bruk. Fremføring av el. kabler og vann- og avløpsledninger kan legges i fellesområdene.

6.1 Felles adkomst og parkering:

Felles adkomst med parkering skal opparbeides som vist på plankartet og være felles for de boligtomter som får sin adkomst over den felles adkomsten.

6.2 Felles leke og oppholdsareal:

Felles leke- og oppholdsareal skal være felles for alle boligene i området. Arealene utstyres etter planer av kommunen. Rigging, lagring og deponering på leke- og oppholdsarealet tillates ikke.

7. SPESIALOMRÅDER

7.1 Friluftsområder:

Terrengform som i dag skal opprettholdes ved utbygging. Ved utbygging av eiendommen som fører til graving i friluftsområdet, skal terrenget tilbakeføres, og ferdigstilles samtidig med byggearbeidene. All vegetasjon skal så langt det er mulig bevares.

IV

FELLESBESTEMMELSER:

a) Ved opparbeidings- og utbyggingstiltak i planområdet skal tilgjengelighet for bevegelseshemmede ivaretas. 10% av boenhetene skal utformes i tråd med Husbankens livsløpsstandard.

b) Dersom det i forbindelse med arbeider innenfor planområdet kommer fram levninger, gjenstander eller andre spor fra eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses umiddelbart og melding gis til kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminnelovens § 8. Arbeidet kan først gjenopptas etter at kulturminne-myndighetene har gitt sitt samtykke.

c) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent eller stadfestet, kan det ikke gjennomføres privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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 EL-BIL 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



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

Gratulerer med ny bolig!

Sikre det nye hjemmet ditt med Boligeierfordelen fra SpareBank 1 og EiendomsMegler 1



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik forsikringsfordel som gir deg 20 prosent rabatt på din nye bolig kjøpt gjennom EiendomsMegler 1.

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder 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


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Det lønner seg å ta miljøvennlige valg

Ønsker du å oppgradere boligen din med energisparende tiltak er miljølån noe for deg med rente fra 5,39 % (eff. 5,70 %).

Har boligen din allerede energimerke A eller B kan du få grønt boliglån med bankens beste rente fra 5,29 % (eff. 5,51 %).

Kontakt din lokale bankrådgiver eller les mer på snn.no/gront-boliglan

Priseksempel grønt boliglån: Effektiv rente 5,51 %, 2 mill. over 25 år, kostnad 1.634.460 kr, totalt 3.634.460 kr



SpareBank 1

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!

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

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4260178 / Inge Bock, tlf. 905 54 243
Storvannsveien 114-201, 9603 Hammerfest
Gnr. 23, Bnr. 31, Snr. 11, 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 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Inge Bock
Eiendomsmegler

905 54 243
inge.bock@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

Org.nr.: 931262041
eiendomsmegler1.no