

Velkommen til

Storvannsveien 92 Leil. 330, 9603 Hammerfest

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storvannsveien 92 Leil. 330
9603 Hammerfest

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 390 000,-	**BRA/BRA-i**	93 / 93 m²
Omkostninger	kr	1 000,-	**Soverom**	2
Totalpris inkl. omk.	kr	1 391 000,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	84 490,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	1 475 490,-	**Byggeår**	1961
Felleskostnader pr. mnd.	kr	8 564,-		

Energimerke F

Eiendomsmegler 1 presenterer Storvannsveien 92 Leil. 330

Flott 3-roms andelsleilighet over to plan i attraktive Elvestrand borettslag. Leiligheten er over to plan, og inneholder blant annet to soverom, to boder med god lagringsplass, bad, hyggelig kjøkken med integrerte hvitevarer, samt romslig stue med lyse overflater og godt lysinnslipp. Innglasset balkong er omgjort til spisestue, dette er ikke omsøkt og godkjent av kommunen.

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

Velkommen på visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Fred Johansen
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Storvannsveien 92 Leil. 330, 9603 Hammerfest

Registerbetegnelse
Andelsnr. 64 i Elvestrand Borettslag, org.nr. 952487183, Hammerfest kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	1 474 490,-
Prisantydning	kr	1 390 000,-
Andel fellesgjeld	kr	84 490,-
Omkostninger	kr	1 000,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	1 475 490,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 481 690,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 500,-
Tinglysing pantedokument kr 500,-

Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-
Egenandel på kr 4 000,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.

Sum omkostninger kr 1 000,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

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

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

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 8 564,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Avdrag felleslån kr 670
Rente felleslån kr 314
Grunnleie kr 7 580

Grunnleie/felleskostnader inkluderer forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, strøm i boligen, oppvarming, internett kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar m.v.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 9 977 921,- pr 11-12-2024

Renter og avdrag
Borettslagets fellesgjeld består av følgende lån og betingelser:
Husbanken
Serielån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.12.2024: 4.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 1
Saldo per 11.12.2024: 306 000
Andel av saldo: 2 664
Første termin/første avdrag: 01.06.2014 (siste termin 01.06.2025)
Flytende rente, serielån

Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 11.12.2024: 4.70% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 11.12.2024: 8 864 869
Andel av saldo: 77 183
(siste termin 01.02.2038)
Flytende rente
Utbedringslån

DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.12.2024: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 15
Saldo per 11.12.2024: 533 257
Andel av saldo: 4 643
Første termin/første avdrag: 20.09.2018 (siste termin 20.06.2028)
Flytende rente
Ny heis

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

Borettslagets regnskap for 2023 viser et overskudd på kr. 1 541 760.
Borettslaget budsjetterer 2024 med et overskudd på kr. 1 382 166.

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

Sikringsordning
Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

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

Forretningsfører
Bonord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640
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: 93 m²
BRA totalt: 93 m²

Meglers kommentar til areal:

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

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

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

Boligtype
Leilighet

Parkering

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

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

Lading av el-bil/hybrid:
Megler har ikke undersøkt om det er tilrettelagt for lading av el-biler og hybrider i borettslaget/sameiet. Hvorvidt det er mulighet for slike anlegg eller installasjoner må kjøper selv undersøke.

Borettslagets eiendom
Gnr. 23, Bnr. 303, Hammerfest kommune.
Tomtestørrelse 31 946 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Asfaltert og gruset fellesparkering i front av blokken. I bakgården er det lekeplass og grøntområdet bestående av gress og lyngvekster.

Tomten er felles og disponeres av andelseiere i henhold til vedtekter.

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

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

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

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

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

Byggeår
Boligblokk oppført i ca. 1961 ifølge kommunen.

Innhold

3. etasje
BRA-i 41 m²: To boder, to soverom, gang trapperom og bad.

Etasje
BRA-i 52 m²: Kjøkken, trapperom, stue og spisestue.

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

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

Dagens bruk samsvarer ikke med bygningsgodkjente tegninger. Dette gjelder soverom omgjort til utvidelse av eksisterende stue, samt vegg mellom innglasset balkong og kjøkken er fjernet og rommet er tatt i bruk som spisestue.

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

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt med normal standard i henhold til byggeår.

- Ca. 2020, modernisering: Malt fronter og lagt kontakt plast på benkeplate.
- Ca. 2024, modernisering: Overflater malt på badet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplaten er av laminat og det er frittstående hvitevarer. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Bad:
Malte betong gulv, vegg og tak.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Boligen har malt tretrapp og dørene er formpressede fabrikkmalte dørblad med malte karmer.

Andre innvendige forhold:
Innvendig boder med overflater fra byggeår.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av støpejern samt plast.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank:
Sentralt varmvannsanlegg i boligen.

Vannbåren varme:
Radiator varme i boligen fra felles varmeanlegg.

Elektrisk anlegg:
Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer. Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold:
Brannslukningsapparat pulvertype og røykvarsler montert i boligen

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

TG2 – Utvendig:
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke, det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass, karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket og det er stedvis fuktskader i treforinger.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Sprekk i tak, skader i gulv og ujevnheter i overflater.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Gjennomgående høydeforskjell som ikke er i henhold til dagens krav.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper, åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper og det er skader på overflater.
- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører, skader på terskel.
- Andre innvendige forhold: Eldre overflater fra byggeår på boder. Den innglassede balkongen er tatt i bruks som innvendig areal og det må påregnes dårlig isolering av vegger/gulv og tak, samt kald trekk fra vinduer.
- Kjøkken: Skader på benkeplater, skader på vinyl fliser mellom benk og overskap, overflateavflassing og fuktskjolder.
- Vannledninger: Aldersmessig vurdering.
- Avløpsrør: Aldersmessig vurdering.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Vannbåren varme: Aldersmessig vurdering.

TG3 – Innvendig:
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent våtromsmaling, manglende tettesjikt rundt sluk, åpninger rundt rørføringer, sprekker i gulv som er nymalt og skade på dusjkabinett.
- Elektrisk anlegg: Aldersmessig vurdering. Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske 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. 3: Det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp.

Pkt. 28: Det er planlagt oppussing både innvendig og utvendig.

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

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

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i barnevennlige og naturskjønne omgivelser, i den ikoniske hesteskoblokka på Bybo, få meter fra Storvannet i Hammerfest kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, lekeområder, gode servicetilbud og fine rekreasjonsområder. Kort vei fra boligen finner du blant annet Hammerfest stadion med både fotball- og friidrettsbane. Byen byr også på treningssenter, samt basseng i Isbjørnhallen.

Rundt Storvannet er det naturskjønne omgivelser, og her finner du blant annet Nissenskogen. I tillegg ligger Storvannet camping i nærheten, med både tennisbane og andre fine tilbud. Nede ved fjorden finner du Mollafjæra, en nylig oppgradert strandperle. Fjæra blir brukt til tur og lek hele året, og her er det utplassert benker hvor du kan sitte og nyte utsikten og fuglelivet i vannkanten. Eiendommen har også nærhet til andre flotte tur- og friluftsområder, blant annet Tunellbakken som ligger noen hundre meter unna. Herfra kan man gå til plasser som Tyven, Rundvannshytta, Glimmervannet og Rumpetrollvannet. Ved sistnevnte står det oppført en gamme. Salen utkikkspunkt gir deg en imponerende utsikt over bukten, sundet, samt naboøyene Sørøya og Seilan.

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

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

Oppvarming
Boligen oppvarmes med vannbåren felles varme via radiator ovner og annen elektrisitet.

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

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år (se vedtekter § 4-2). Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker.

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret jfr. § 5-4 i burettslagslova. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager.

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

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

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, veg og offentlig eller privat tjenesteyting i kommuneplanens arealdel for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025 med plan-ID 20130002, datert 19.06.2014, samt skal reguleringsplan fortsatt gjelde.
Eiendommen er registrert å ligge innenfor hensynssone for frisikt, samt ras- og skredfare i detaljregulering for området ved Hesteskoblokka med plan-ID 20110003.

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

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

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

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

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er innhentet fra Altinn.
kr 394 725,- for 2023
Sekundærverdi kr 1 578 900,-.

Andel felles formue
kr 29 530,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31-12-2023

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

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

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

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

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

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

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

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

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

Forkjøpsrett/godkjenning
Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett. Frist for å melde forkjøpsretten er 20 dager etter at forretningsfører har fått melding om salget. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

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

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

Eier
Lena Hågensen

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

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

Andre relevante opplysninger
Elvestrand Borettslag
Borettslaget består av 124, styreleder er Kine Egeberg Stoa, kontaktinfo: elvestrand.borettslag@outlook.com. Dyrehold er tillatt, men dette må søkes om til styret.

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

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 50 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Markedspakke Premium kr 10 990,- (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 8 900,- (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.

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 19-12-2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 19.12.2024
Selgers egenerklæring, datert 17.12.2024
Energiattest, datert
Vedtekter, datert 18.06.2009
Husordensregler, udatert
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2023
Innkalling ekstraordinær generalforsamling, udatert
Protokoll fra årsmøte, datert 24.04.2024
Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling, datert 30.05.2024
Bygningstegninger, datert 21.10.1960
Matrikkelrapport, datert 11.12.2024
Grunnkart, datert 11.12.2024
Kommuneplan, datert 11.12.2024
Reguleringsplan, datert 11.12.2024
Festekontrakt, datert 26.07.1961
Nabolagsprofil
HELP Boligselgerforsikring

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

Forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

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

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



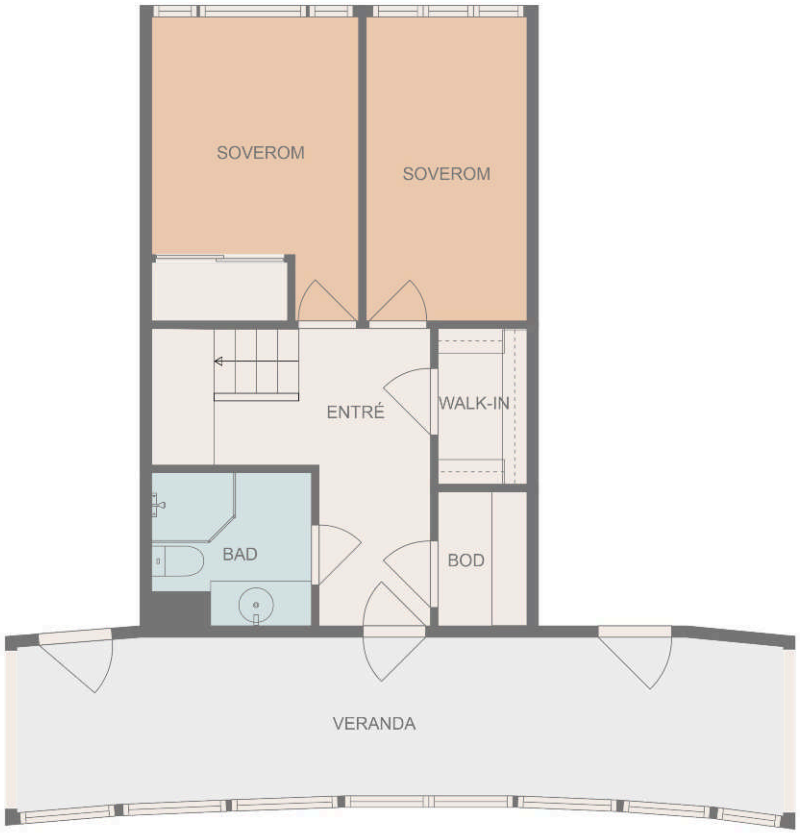







LOVE

Plantegning



1. ETASJE



2. ETASJE

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

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storvannsveien 92 Leil. 330 , 9603 HAMMERFEST
HAMMERFEST kommune
gnr. 23, bnr. 303
Andelsnummer 64

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 18.12.2024 **Rapportdato:** 19.12.2024 **Oppdragsnr.:** 21852-1130 **Referansenummer:** IY1087

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

Byggtakst AS

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

Byggtakst as.

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

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



Rapportansvarlig

Ragnvald Berntsen.

Ragnvald Berntsen

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

Byggtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Storvannsveien 92 Leil. 330 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Borettslag leilighet i Bybo i Baksalen
De fleste bygningsdeler er av eldre dato slik som bad og kjøkken, der kun overflate behandling i form av maling og tapet er utført i nyer tid.
Det må påregnes oppgraderinger av bad skal det tilfredsstille dagens krav til tetthet samt mindre utskiftninger på kjøkken og øvrig bygningsdeler.
For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hoved ytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har tapet,trepanel,malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har malt tretrapp.
De innvendige dørene er formpressede fabrikkmalte dørblad med malte karmer

Innvendig boder med overflater fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Malte betong gulv, vegg og tak.
Eier har opplyst av overflater er nymalt men det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent våtroms maling.
Manglende tettte sjikt rundt sluk samt åpninger rundt rør føringer
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Malte betong vegger,gulv og tak.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Frittstående hvitevarer
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern samt plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Sentralt varmvannsanlegg i boligen
Radiator varme i boligen fra felles varmeanlegg
Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

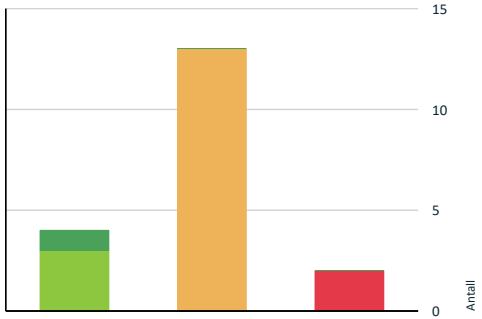
Vegg mellom innglasset balkong og kjøkken er fjernet og rommet er tatt i bruk som spisestue.

Storvannsveien 92 Leil. 330 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

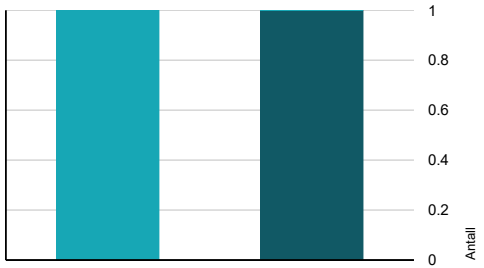
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig vil ikke bli anført som egne
punkter på de respektive overflater. Slike forhold som er synlig for enhver ved egen befaring vil
ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten.
Skjulte konstruksjoner er ikke kjent, og ved befaring er det ikke fremlagt dokumenter som
beskriver disse forhold. Beskrivelse av skulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessige
byggeskikk fra byggetiden, dette kan inneholde avvik og forbehold tas derfor. Før rapporten tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant.
Dersom rapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer.
Sikringsskap med automatsikringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Skader på overflater

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skader på terskel

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side
Det er avvik:

Eldre overflater fra byggeår på boder.
Den inn glassede balkongen er tatt i bruks som innvendig areal og det må påregnes dårlig isolering av vegger/gulv og tak, samt kald trekk fra vinduer

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
Det er avvik:

Skader på benkeplater
Skader på vinyl fliser mellom benk og overskap
Overflate avflassing
Fukt skjolder

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1961

Kommentar
Byggeår er i henhold til eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Overflater malt på badet
2020	Modernisering	Malt fronter og lagt kontakt plast på benkeplate

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Fuktskader i tre foringer stedvis



Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.



Antydning til innvendig kondensering på enkelte glass

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet,trepanel,malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater.

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Storvannsveien 92 Leil. 330 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

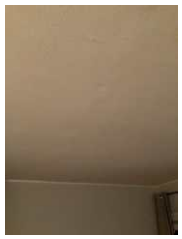
Tilstandsrapport



Sprekk i tak



Skader i gulv



Ujevnheter i overflater



Skader i gulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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

TG 2 Radon

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.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Skader på overflater

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Utbedring av overflater må påregnes



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Skader på overflater



Skader på overflater

TG 2 Innvendige dører

De innvendige dørene er formpressede fabrikkmalte dørblad med malte karmer

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skader på terskel

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dør tar i karm



Skader på terskler

TG 2 Andre innvendige forhold

Innvendig boder med overflater fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Storvannsveien 92 Leil. 330 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Eldre overflater fra byggeår på boder.
Den inn glassede balkongen er tatt i bruks som innvendig areal og det må påregnes dårlig isolering av vegger/gulv og tak, samt kald trekk fra vinduer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer av overflater må påregnes samt isolering og tilstrekkelig tetting av vindusglass



Boder med overflater fra byggeår

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Ingen dokumentasjon.
Malte betong gulv, vegg og tak.
Eier har opplyst av overflater er nymalt men det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent våtroms maling.
Manglende tettte sjikt rundt sluk samt åpninger rundt rør føringer

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Manglende tettesjikt rundt sluk



Sprekker i gulv som er nymalt



Skader på dusjkabinett



Oversikt bilde

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Malte betong vegger,gulv og tak.



Fuktsøk ble utført uten funn av forhøyede fuktverdier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skader på benkeplater
Skader på vinyl fliser mellom benk og overskap
Overflate avflassing
Fukt skjolder

Storvannsveien 92 Leil. 330 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer og utskiftninger må påregnes



Overflateavflassing



Fuktskader



Skader på benekplate



Skader på vinyl fliser

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern samt plast.

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Sentralt varmvannsanlegg i boligen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 Vannbåren varme

Radiator varme i boligen fra felles varmeanlegg

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Både nyere og eldre elektrisk anlegg med åpne og skjulte føringer.
Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

   Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Storvannsveien 92 Leil. 330 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapport

6. **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Eldre elektrisk anlegg bør sjekkes av elektriker da det registreres ikke fagmessig utførsel av på ledningsnettet

    Kostnadsestimatet er kun bassert seg på selve el- kontrollen, evt avvik som oppdages kommer som tillegget til estimert pris.

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ikke fagmessig utførsel på ledningsnettet

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

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

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

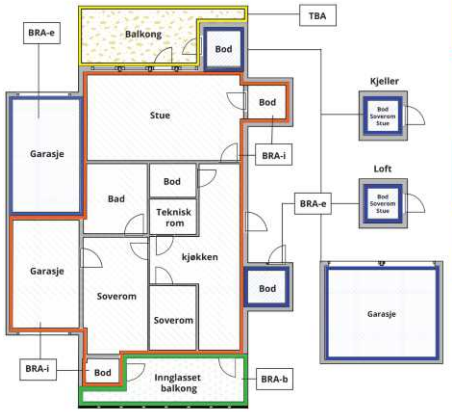
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3 Etasje	41			41	
Etasje	52			52	
SUM	**93**				
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Bod , Soverom , Soverom 2, Gang , Trapperom , Bad , Bod 2		
Etasje	Kjøkken , Trapperom , Stue , Spisestue		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vegg mellom innglasset balkong og kjøkken er fjernet og rommet er tatt i bruk som spisestue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	36	57

Kommentar

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

Storvannsveien 92 Leil. 330 , 9603 HAMMERFEST
Gnr 23 - Bnr 303
5603 HAMMERFEST

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2024	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør
	Lena Hågensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	23	303		0	31946.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storvannsveien 92 Leil. 330

Hjemmelshaver
Elvestrand Borettslag, Hammerfest Kommune

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ELVESTRAND BORETTSLAG	952487183			Hågensen Lena

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
64

Årsregnskap

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

Kommentar
Regnskapet for borettslaget er ikke undersøkt da det ikke er fremlagt, Ytterligger undersøkelser anbefales.
Bolig blokken står fremfor en betydelig oppgradering i nær fremtid, så en må påregnes høyere felleskostnader i årene som kommer sett i forhold til dagens felleskostnader.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i barnevennlige og naturskjønne omgivelser, i den ikoniske hesteskoblokka på Bybo, få meter fra Storvannet i Hammerfest kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, lekeområder, gode servicetilbud og fine rekreasjonsområder. Kort vei fra boligen finner du blant annet Hammerfest stadion med både fotball- og friidrettsbane. Byen byr også på treningssenter, samt basseng i Isbjørnhallen. Rundt Storvannet er det naturskjønne omgivelser, og her finner du blant annet Nissenskogen. I tillegg ligger Storvannet camping i nærheten, med både tennisbane og andre fine tilbud. Nede ved fjorden finner du Mollafjæra, en nylig oppgradert strandperle. Fjæra blir brukt til tur og lek hele året, og her er det utplassert benker hvor du kan sitte og nyte utsikten og fuglelivet i vannkanten.
Eiendommen har også nærhet til andre flotte tur- og friluftsområder, blant annet Tunellbakken som ligger noen hundre meter unna. Herfra kan man gå til plasser som Tyven, Rundvannshytta, Glimmervannet og Rumpetrollvannet. Ved sistnevnte står det oppført en gamme. Salen utkikkspunkt gir deg en imponerende utsikt over bukten, sundet, samt naboøyene Sørøya og Seilan

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Grunnforhold er ikke kjent.
31 949 m² eiet fellestomt
Asfaltert og gruset fellesparkering i front av blokken.
I bakgården er det lekeplass og grøntområdet bestående av gress og lyngvekster.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst forhold er ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	16.12.2024		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.12.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

bankID SIGNERT 17.12.2024 Hågensen, Lena

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

Lena Hågensen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storvannsveien 92 Leil. 330
9603 HAMMERFEST

5603-23/303/0/0

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

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

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

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

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, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er 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 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 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 øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Ja**

Det er planlagt oppussing både innvendig og utvendig

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

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

Vedtekter

for ELVESTRAND borettslag org nr 952 487 183.

tilknyttet
BYBO Hammerfest Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 17.01.1961, sist endret 18.6.2009.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

12. Bygningsmessige forhold

12-1 Varmepunkter i leilighetene.

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

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

12-2 Overvåking av borettslagets områder.

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

12-3 Utleie av garasjer

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

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

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

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

Elvestrand borettslag

HVA ER BORETTSLAGET?

1. HISTORIKK

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

2. HVA ER ET BORETTSLAG

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

3. GENERALFORSAMLING

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

4. STYRET

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

PRAKTISKE OPPLYSNINGER

5. AVFALL

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

6. KABEL-TV

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

7 TELEFON

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

8 SYKKEL-SKUR

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

9 PARKERING

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

10 DYREHOLD

Borettslaget har i utgangspunktet forbud mot dyrehold.

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

11 DUGNAD

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

12. VAKTMESTER

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

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

ØKONOMI – HVEM SKAL BETALE

13. ANDELSEIERS ANSVAR

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

14. BORETTSLAGETS ANSVAR

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

15. YTRE VEDLIKEHOLD

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

16. HUSLEIEN

Husleien dekker:

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

PARKERING

17. PARKERINGSREGLER

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

ORDENSREGLER

18. HUSORDENSREGLER

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

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

2. Vern om plener og beplantning.

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

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

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

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

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

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 24.04.2024 kl. 18:00
Sted: BlackBox ved Baksalen skole (hovedinngang ved parkeringsplass)

Etter generalforsamling arrangeres beboermøte om forprosjekt renovering av Elvestrand.

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2023. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

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

Hvem kan delta?

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

03.04.2024

Med vennlig hilsen
Styret i Elvestrand Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 24.04.2024

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Elvestrand Borettslag onsdag 24.04.2024.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Elvestrand Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 24.04.2024 kl. 18:00
Sted: Baksalen skole, Blackboks

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

03.04.2024

Med vennlig hilsen

Styret i Elvestrand Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____er valgt til møteleder.

Styrets innstilling: Kine Egeberg Stoa foreslås valgt som møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

Styrets innstilling: Mona Rakfjord foreslås som protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Forslag til vedtak: _____velges til å signere protokollen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 04.04.2024.

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2023 er godkjent.

Av disponible midler overføres til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomitéen innstiller videre på at honorar til styret beholdes på samme nivå som ble vedtatt i fjor.

Til info har valgkomiteen gjort et enkelt søk, og funnet at gjennomsnittlig styrehonorar i borettslag med 81-250 enheter er kr 1560 pr bolig. For vårt borettslag, med 124 enheter, vil samme honorar utgjøre totalt kr 193 440. Budsjett for 2022 var kr 189400. Vi har ikke regnskap/budsjett for 2023, men vi regner med at det utgjør mer når man tar med møtegodtgjørelse. Det kommer ikke fram av søk at det er normalt med møtegodtgjørelse i borettslag i tillegg til styrehonorar, men valgkomitéen ønsker ikke å gjøre endringer på det som tidligere er vedtatt.

Styrehonorar vedtas med kr 165 000 og møtegodtgjørelse pr medlem med kr 600 pr møte.

25.03.2024/Sissel Bårdsen og Monica Zachariassen

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

4. VALG

Det skal stemmes over valgkomiteens innstilling.

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

Et styremedlem skal velges for et år. Grunnen til dette er at et tidligere styremedlem valgt for 2 år ikke ønsker å være med videre i styret det kommende året. Styremedlem Mona Rakfjord er forespurt og ønsker gjenvalg. Styremedlem Emilie Johnsen tar ikke gjenvalg og styremedlem Bård Sverre Halvorsen ønsker å trekke seg.

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

Mona Rakfjord, styremedlem, velges for 2 år.
Nicolay Zachariassen, styremedlem, velges for 2 år.
Gabriel André Larsen, styremedlem, velges for 1 år (for Bård Sverre Halvorsen).

25.03.2024/Sissel Bårdsen og Monica Zachariassen

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år.

Generalforsamlingen stemmer over valgkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak: Valgkomiteens innstilling for varamedlemmer kommende år:
Inger Larsen
Ole-Petter Wiik
Joakim Emaus

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomité.

Sissel Bårdsen og Monica Sakse Zachariassen har vært i valgkomiteen siden forrige generalforsamling, og begge stiller til gjenvalg.

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

_____ og _____ velges som valgkomité for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

Årsmelding 2023 for Elvestrand Borettslag

Generelle opplysninger

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

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

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

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2023 er kr 1.541.760,-.
Endring i disponible midler i 2023 er kr 183.284,-.
Totale disponible midler pr 31.12.2023 er kr 2.896.206,-.

1 andel ett romsleilighet er omsatt i 2023 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 850.000,-.

4 andeler tre romsleiligheter er omsatt i 2023 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 1.226.000,-.

2 andeler fire romsleiligheter er omsatt i 2023 til en gjennomsnittlig salgsverdi på kr 1.670.000,-.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder - Kine Egeberg Stoa
Styremedlem - Mona Jensen Rakfjord
Styremedlem - Liv-Astri Sandnes
Styremedlem - Bård Sverre Halvorsen
Styremedlem - Emilie Johnsen

Varamedlem - Ingela Alatalo
Varamedlem - Kåre-Erik Stenvoll
Varamedlem - Nicolay Zachariassen

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 19 møter hvor 25 protokollførte saker har vært behandlet.

Styret har i 2023 arbeidet med følgende:

Styret har arbeidet for en midlertidig bedring av tilbud for barn og unge ved blokka ved blant annet innkjøp av trampoline og lekekasse med div. innhold.

Styret søkte Bonord sin bomiljøpris og vant 100 000kr til bedring av fellesareal (styret har valgt å avvente oppgradering i påvente av en mulig stor renovering av blokka).

Styret har i år gjennomført dugnad for alle beboere, samt en intern dugnad i forbindelse med utbedring av reingjerdet (dessverre kom reinen seg inn i bakgården i år også).

Styret har hatt årlig oppfølging av våres ansatte med samtaler og HMS.

Styret har vært i dialog med polarkraft om ny strømavtale og byttet til det.

Styret har dette året hatt tre advokatsaker som er fulgt opp og avsluttet (forsikring har dekket dette, og borettslaget er ikke belastet økonomisk for bruk av advokat i disse sakene).

Styret har jobbet med garasjebytte og løsninger for bedring av parkering rundt blokka (ved en stor renovering vil parkeringstilbudet rundt blokka kunne bedres betraktelig).

Styret har i samarbeid med Bonord jobbet med forprosjektet gjennom hele året.

Styrets planer i 2024

Ekstraordinær generalforsamling mai 2024; stemme over renovering av blokka.
Ta i bruk bomiljøprisen vi vant i 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	9 651 652	9 673 920	9 383 116	10 182 095
Andre driftsinntekter	2	100 000	0	60 000	0
Sum inntekter		9 751 652	9 673 920	9 443 116	10 182 095
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	1 033 682	904 775	999 630	1 105 592
Styrehonorar	4	211 200	189 400	201 600	230 000
Revisjonshonorar	5	6 875	8 000	6 563	8 000
Forretningsførerhonorar		299 411	288 450	288 451	314 400
Konsulenttjenester	6	938 694	18 000	38 080	215 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	492 791	613 000	578 964	1 100 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	50 600	43 000	330 601	50 000
Annet vedlikehold	9	242 595	32 000	147 520	99 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	29 783	0	21 085	30 000
Kostnader TV/Internett		485 944	448 500	448 561	445 000
Forsikringsskader	11	20 000	0	40 000	0
Forsikring	12	949 437	983 593	930 221	1 006 149
Kontingenter		40 692	37 200	50 067	37 200
Eiendomsavgift og renovasjon	13	1 723 811	2 011 443	1 589 988	2 340 900
Energi og brensel	14	1 245 632	1 569 000	1 185 612	1 300 000
Andre driftskostnader	15	155 891	111 000	82 563	153 000
Avskrivninger	19	9 504	0	9 504	9 504
Sum kostnader		7 936 541	7 257 361	6 949 009	8 443 745
Driftsresultat		1 815 111	2 416 559	2 494 107	1 738 350
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	99 351	1 851	40 480	65 000
Finanskostnader	17	372 702	267 969	167 208	421 184
Resultat finansposter		-273 352	-266 118	-126 728	-356 184
Ordinært resultat før skatt		1 541 760	2 150 441	2 367 380	1 382 166
Årets resultat		1 541 760	2 150 441	2 367 380	1 382 166
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 541 760	0	2 367 380	0
Sum disponeringer		1 541 760	0	2 367 380	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 712 922	2 712 922	1 814 279	2 896 206
Periodens resultat		1 541 760	2 150 441	2 367 380	1 382 166
Tilbakeføring av avskrivninger/nedskrivning		9 504	0	9 504	9 504
Avdrag på lån		-1 367 980	-1 462 619	-1 478 241	-1 393 039
Endring i disponible midler		183 284	687 822	898 643	-1 369
Sum disponible midler		2 896 206	3 400 744	2 712 922	2 894 837

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 21	29 875 798	29 875 798
Andre driftsmidler	19	14 256	23 760
Sum varige anleggsmidler		29 890 054	29 899 558
Sum anleggsmidler		29 890 054	29 899 558
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		128 091	145 782
Fordringer forsikringsoppgjør		30 500	222 798
Forskuddsfakturerte kostnader		998 528	1 122 438
Sum fordringer		1 157 119	1 491 018
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 867 827	3 394 635
Innestående på skattetrekkskonto		28 534	68 886
Sum bankinnskudd og kontanter		3 896 361	3 463 521
Sum omløpsmidler		5 053 480	4 954 539
SUM EIENDELER		34 943 534	34 854 097

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		12 400	12 400
Opptjent egenkapital 01.01		17 940 419	15 573 039
Årets endringer i egenkapital		1 541 760	2 367 380
Sum egenkapital 31.12		19 494 578	17 952 819
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	21, 22	10 694 792	12 062 771
Borettsinnskudd	20, 21	2 596 890	2 596 890
Sum langsiktig gjeld		13 291 682	14 659 661
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 649	26 500
Leverandørgjeld		1 396 361	1 493 523
Skyldig off. myndigheter		29 410	42 311
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		122 030	118 372
Påløpne renter		144 327	66 758
Påløpne avdrag	21, 22	337 056	368 639
Gjeld finansieringsforetak		114 442	125 514
Sum kortsiktig gjeld		2 157 274	2 241 617
Sum gjeld		15 448 956	16 901 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 943 534	34 854 097

31.12.23
Elvestrand Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Kine Egeberg Stoa Styreleder	Liv-Astri Sandnes Styremedlem	Emilie Johnsen Styremedlem
Mona Jensen Rakfjord Styremedlem	Bård Sverre Halvorsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omlŋpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende.

Omlŋpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres med nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

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

Tomt:
Tomten er bokfŋrt med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppfŋrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p³ kostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen p³ bygningen, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for ³ rsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Felleskostnader	7 864 508	7 883 332	7 653 528	8 277 872
Garasjeleie	59 000	60 000	59 500	90 000
Renter l³ n	267 600	267 969	232 512	421 184
Avdrag l³ n	1 460 544	1 462 619	1 437 576	1 393 039
Sum	9 651 652	9 673 920	9 383 116	10 182 095

Borettslaget best³ r av 124 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Andre inntekter	100 000	0	60 000	0
Sum	100 000	0	60 000	0

Andre inntekter er Bomiljŋprisen 2023 fra Bonord.

Note 3 - Lŋnn og andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Lŋnn	834 582	756 918	819 756	837 392
Overtid	19 792	40 000	12 411	135 000
P³ lŋpte feriepenger	122 030	91 200	118 375	91 200
Andre honorarer	16 364	0	15 555	0
Pensjonskostnader	39 993	16 657	17 014	42 000
LO/NHO (O&U+Sliterordningen) (Faktura)	0	0	15 448	0
Annen personalkostnad	922	0	1 071	0
Sum	1 033 682	904 775	999 630	1 105 592

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

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Godtgjŋrelse til styre- og bedriftsforsamling	211 200	189 400	201 600	230 000
Sum	211 200	189 400	201 600	230 000

Belŋpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Revisjon	6 875	8 000	6 563	8 000
Sum	6 875	8 000	6 563	8 000

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

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Honorar for ŋkonomisk rª dgivning	25 282	0	6 238	60 000
Honorar for juridisk rª dgivning	16 151	0	5 281	5 000
Teknisk rª dgivning	897 261	18 000	26 562	150 000
Sum	938 694	18 000	38 080	215 000

đ konomisk rª dgivning er styrebistand levert av Bonord.
J uridisk rª dgivning er bistand fra juridisk avdeling hos Bonord.
Teknisk rª dgivning er ³ rlig oppdatering HMS perm fra NBBL, kr 913 og kr 6 419 for taksjekk utfŋrt av Propan Takservice. Borettslaget er i gang med forprosjekt; kr 643 498 er bistand fra RambŋII og kr 246 431 er bistand fra Bonord ifm prosjekt.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold bygg	187 145	613 000	295 351	1 100 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	282 154	0	240 487	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	23 492	0	43 126	0
Sum	492 791	613 000	578 964	1 100 000

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	449	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold garasje/parkering	0	0	314 676	0
Reparasjon og vedlikehold heis	50 151	43 000	15 925	50 000
Sum	50 600	43 000	330 601	50 000

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	54 276	0	0	0
Renhold	3 081	0	4 406	5 000
Snŋbrŋyting og gressklipping	37 717	32 000	22 057	34 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	911	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteomrª de	9 563	0	0	10 000
Annet vedlikehold	137 046	0	121 057	50 000
Sum	242 595	32 000	147 520	99 000

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

Elvestrand Borettslag - noter

Note 10 - Lŋpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Drifts- og serviceavtale heis	29 223	0	20 525	30 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	560	0	560	0
Sum	29 783	0	21 085	30 000

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Refusjon forsikringskade	-177 138	0	-106 510	0
Kostnad forsikringsskade	197 138	0	146 510	0
Sum	20 000	0	40 000	0

Boligselskapet har hatt to forsikringsskader som er oppgjort i 2023. Egenandel kr 10 000 pr skade.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Forsikringspremie	939 763	974 293	920 837	996 149
Premie sikringsfond felleskostnader	9 674	9 300	9 384	10 000
Sum	949 437	983 593	930 221	1 006 149

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renovasjon, vann, avlŋp o.l.	1 469 063	1 814 000	1 358 779	2 086 100
Eiendoms- og festeavgift	254 747	197 443	231 209	254 800
Sum	1 723 811	2 011 443	1 589 988	2 340 900

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Strŋmkostnader	1 245 632	1 569 000	1 185 612	1 300 000
Sum	1 245 632	1 569 000	1 185 612	1 300 000

Elvestrand Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Verktøy	8 172	43 000	9 439	15 000
Driftsmateriale	45 610	2 000	14 711	15 000
Arbeidsklær og verneutstyr	5 478	0	7 926	10 000
Kontorrekvisita	11 650	16 000	17 968	18 000
Elektronisk kommunikasjon	8 357	10 000	8 228	11 000
Drivstoff	425	0	403	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	15 000	0	16 000
Gaver	3 120	0	3 096	0
Styrekostnader	22 926	0	11 723	10 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	29 459	6 000	0	40 000
Bank og kortgebyrer	2 814	3 000	1 919	3 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	4 000	3 000	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	11 000	0	0
Andre driftskostnader	14 881	1 000	4 151	15 000
Sum	155 891	111 000	82 563	153 000

Andre driftskostnader er i hovedsak postboks, arbeidsgiverguiden og trampoline.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Renteinntekter bank	99 351	1 851	40 480	65 000
Sum	99 351	1 851	40 480	65 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	372 609	267 969	166 824	421 184
Andre rentekostnader	93	0	384	0
Sum	372 702	267 969	167 208	421 184

Note 18 - Bygninger

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

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

Gnr 23/bnr 303

Note 19 - Andre driftsmidler

	Claccic Gulvvasker
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 520
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 520
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 264
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 256
Årets avskrivninger :	9 504
Anskaffelsesår :	2020
Antatt levetid i år :	5

Andre driftsmidler avskrives etter forventet levetid.

Note

Note 20 - Borettsinnskudd

		2023	2022
Borettsinnskudd		2 596 890	2 596 890
Sum	21	2 596 890	2 596 890

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 21 - Pantestillelser

	2023	2022
Bokfrt gjeld sikret med pant 31.12	13 628 738	15 028 300
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	29 875 798	29 875 798

Elvestrand Borettslag - noter

Note 22 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

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

Eventuelle p lpte avdrag p l n er oppfrt under kortsiktig gjeld og utgjr differansen p pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og l nesaldo til l negiver.

Kreditor:	Husbanken	Husbanken	Husbanken	DnB Bank ASA
Form l:	Grunnl n utbedring	Utbedringsl n		Ny heis
L nenummer:	1671450220	1671450210	16700241	12136529429
L netype:	Annuitet	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaks r:	2009	2009	2014	2018
Rentesats:	3.873 %	3.873 %	3.873 %	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	01.08.2024	01.02.2038	01.06.2025	20.06.2028
Opprinnelig l nebelp:	2 000 000	16 000 000	10 200 000	1 300 000
L nesaldo 01.01:	300 063	9 852 466	1 530 000	748 881
Avdrag i perioden:	147 984	517 741	612 000	121 838
L nesaldo 31.12:	152 079	9 334 725	918 000	627 044

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l n 12136529429	54	5 459	294 786
	4	5 206	20 824
	6	5 147	30 882
	46	5 030	231 380
	2	4 717	9 434
	6	3 545	21 270
	6	3 076	18 456
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l n 16700241	54	7 993	431 622
	4	7 621	30 484
	6	7 535	45 210
	46	7 364	338 744
	2	6 906	13 812
	6	5 190	31 140
	6	4 504	27 024
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l n 1671450210	54	81 274	4 388 796
	4	77 494	309 976
	6	76 621	459 726
	46	74 877	3 444 342
	2	70 224	140 448
	6	52 777	316 662
	6	45 798	274 788
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l n 1671450220	54	1 324	71 496
	4	1 263	5 052
	6	1 248	7 488
	46	1 220	56 120

Elvestrand Borettslag - noter

Pantegjeld i kredittinstitusjon

2	1 144	2 288
6	860	5 160
6	746	4 476

Resultat og balanse med noter for Elvestrand Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Elvestrand Borettslag

Styreleder	Kine Egeberg Stoa (sign.)	04.04.2024
Styremedlem	Emilie Johnsen (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Mona Jensen Rakfjord (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Liv-Astri Sandnes (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Bård Sverre Halvorsen (sign.)	20.03.2024

FinnmarksRevisjon AS
Statsautoriserte revisorer / Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til generalforsamlingen i Elvestrand Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvestrand Borettslag som viser et overskudd på kr 1 541 760. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hammerfest, 4. april 2024
FinnmarksRevisjon AS
Birgit Opdahl Hansen
Birgit Opdahl Hansen
Statsautorisert revisor

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag den torsdag 30.05.2024

Til andelseiere

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling Elvestrand Borettslag

Dato: torsdag 30.05.2024 kl. 18:00

Sted: Fellesrom Elvestrand

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

Hvem kan delta?

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

21.05.2024

Med vennlig hilsen

Styret i Elvestrand Borettslag

Elvestrand Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 30.05.2024 kl. 18:00
Sted: Fellesrom Elvestrand

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 Vedtektsendring

3 Rehabilitering av Elvestrand borettslag.

Fullmakt ekstraordinær generalforsamling torsdag 30.05.2024

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på ekstraordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag torsdag 30.05.2024.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt dd.mm.2024

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Slett sak dersom unødvendig

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. Vedtektsendring

Styret foreslår å endre vedtektenes §8-1 og §8-4.

§8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

Det er vanskelig å rekruttere representanter til styret, og styremøtene legges opp slik at styremedlemmene har mulighet for å møte. Det er derfor unødvendig med en vara pr styremedlem. I flg borettslagsloven er det kun krav til et styre på tre medlemmer inkl styreleder. Styret foreslår derfor følgende endring:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styremedlemmer og 3 andre medlemmer med minimum ett varamedlem.

§8-4 Representasjon og fullmakt

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

Denne foreslås endret til

Styrets leder (nestleder) og ett styremedlem tegner lagets navn.

Forslag til vedtak: Vedtektsendringene vedtas som beskrevet over.

3. Rehabilitering av Elvestrand borettslag.

Styret i Elvestrand Borettslag har sammen med Bonord og Rambøll gjennomført et forprosjekt på rehabilitering av borettslaget. Arbeidet startet i april 2023, og man er nå klar for detaljprosjektering. Rambøll utarbeidet en rapport med flere alternativer. Flere alternativer er forkastet og man står nå igjen med de tiltak man mener er et minimum av det som bør gjennomføres. Det har vært gjennomført en beboerundersøkelse og fem beboermøte hvor informasjon om nødvendige tiltak og forslag til finansiering av prosjektet er fremlagt. Vedlagt finner dere flere detaljer rundt prosjektet.

Prosjektet har en stipulert ramme på 120 millioner. Borettslaget har fått godkjent en støtte fra Enova på 10 mill, resterende finansieres med lån i bank. Det vil være behov for å ha et byggelån i byggetiden som konverteres til et langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar rehabilitering som beskrevet i innkallingen, og gir styret fullmakt til å ta opp byggelån på inntil kr 110.000.000,- til rehabilitering av borettslagets bygningsmasse.

Lånet konverteres til langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt. Totalt inntil kr 110.000.000,- annuitet med løpetid på inntil 45 år fra åpning av byggelån.

Som sikkerhet for finansieringen gis pantedokument pålydende 140.000.000 i festet tomt gnr, 23 bnr 303 i Hammerfest kommune med prioritert foran tinglyst pantedokument til andelseierne. Prioritet etter tinglyst pantedokument til Husbanken.

Rehabilitering av borettslagets bygningsmasse med låneopptak

BAKGRUNN

Styret i borettslaget har jobbet med å utrede en rehabilitering av borettslaget siden februar 2023. Styret har sammen med Teknisk avdeling hos Bonord gjennomført et omfattende kartleggingsarbeid av borettslaget der styret og andelseiere har fått kommet med innspill.

Rambøll har gjennomført tilstandsanalyse og energikartlegging av hele bygningsmassen, og det ble utarbeidet et forprosjekt med kostnadskalkyler. Dette har igjen dannet grunnlaget for en prosess med vurdering av alternative tiltak og hva som MÅ gjøres på Elvestrand.

Forprosjektet har endt opp i en kvalitetssikret kalkyle som danner grunnlag for beslutning til generalforsamlingen. Detaljprosjektering og anbudskonkurranse er ikke avholdt, da man har valgt å avvente disse kostnadene til en endelig investeringsbeslutning er tatt. Nøyaktige løsninger tilpasset Elvestrand Borettslag vil derfor bli valgt senere. Det legges opp til gode løsninger med lang holdbarhet, for å begrense fremtidig vedlikehold, og få værbestandige løsninger.

ENOVA har gitt tilskudd til investering i energireduserende tiltak med kr. 10.000.000,-

TILTAK

Med bakgrunn i utredninger som er gjort, og arbeidet som har vært lagt ned i forarbeidene inngår følgende punkter i prosjektet:

Tiltak 1: Etterisolering, ny fasadekledning, vinduer og dører

Dette er det største og viktigste tiltaket for å nå de fastsatte målene om en reduksjon av energiforbruk med 62%.

Alle fasader rives inn til eksisterende betongvegg og all gammel og våt isolasjon samt de fleste beslag fjernes.

Det isoleres med 150 mm isolasjon og ny vindsperre. Det blir montert ny luftet fasade med platekledning. Alle vinduer, skyveglass (vinterhage) og ytterdører byttes og får en U-Verdi som minst tilsvarer TEK 17. Vinterhage er etter renovering å anse som et innvendig areal, og kan fritt benyttes til soverom eller annet. Beboer kan selv innrede vinterhage etter ønske.

Tette overganger mot tak og vinterhager etableres for å redusere luftlekkasjer.

Det isoleres med blåseisolasjon i tak for å oppnå tilfredsstillende U-Verdi, minst tilsvarende kravene i TEK 17.

Grunnmur isoleres til under terreng, for å oppnå nødvendig U-Verdi. Det isoleres også i himling i overheng ute, for å redusere varmetap i gulv til leilighet over.

Det etableres universell utforming av hovedinngang, slik at man bedrer tilkomsten for bevegelseshemmede og svaksynte

Tiltak 2: VVS tekniske arbeider

Man har over tid hatt mange lekkasjer og utfordringer med avløp i boligene. Dette blir nå rettet opp, ved at man bytter deler av avløp fra stamme og inn til kjøkken. Øvrig avløp fornyes med strømpe.

Gulvsluker fornyes med ny innsats.

Felles varmtvannsberedere i kjeller byttes, da disse har passert sin tekniske levetid.

Sirkulasjonspumper til forbruksvann og varmeanlegg byttes da disse har passert sin levetid.

Varmeanlegget blir renset kjemisk, for å forlenge levetiden og oppnå optimal effekt. Radiatorer byttes ikke i denne omgang.

Det monteres Lunos miniventilasjonsanlegg i alle leiligheter. Antallet varierer etter størrelse på leilighet.

Tiltak 3: Utomhus

Det etableres en lukket infiltrasjonsgrøft for å ivareta smeltevann samt opprettholde dreneringen rundt bygget.

Forhindre skader på bygg ved at det etableres isolering og vannsikring av grunnmur

Oppfrisking av parkeringsareal med mulig utvidelse mot Storvannet

Nødvendig trekkerør og etablering av infrastruktur til EL-bil ladding

Asfaltering og oppmerking av parkeringsplassen

Fjerning av betongkonstruksjon i bakgården og etablering av et nytt lekeareal

Tiltak 4: Elektroteknikk

EL-anlegget er generelt godt vedlikeholdt, og her er det derfor mindre behov for tiltak

Det etableres infrastruktur for ladestasjon til El-Biler iht kravene i borettslagsloven §5-11a

Det etableres ny utendørsbelysning av LED type

Tiltak 5: Andre arbeider

Prosjektet er basert på en kalkyle med erfaringspriser fra lignende prosjekter i Finnmark. Det er lagt til poster for sikkerhet og evt. tillegg som ikke er avdekket eller som kan komme underveis.

Det er ønsket å få etablert lekeapparater og å gjøre diverse malerarbeider i trapperom. Ved godkjenning av prosjektet, gir Generalforsamlingen styret i oppdrag å benytte eventuelle frie midler fra prosjektet til å fornye fellesarealer, oppgradere lekeplass, og annet.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - BlackBox ved Baksalen skole.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Stenmeberettigede: 15

Beboere: 19

Fullmakter: 7

Hammerfest kommune: 1

Vedtak:

15 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
15 stemmeberettigede til stede
7 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Kine E. Stoa

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Liv-Astri Sandnes og Mona Rakfjord

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Linda Småbach Henriksen velges til å signere protokollen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 04.04.2024.

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

Vedtak:

Ikke nødvendig

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 2023 er godkjent.

Av disponible midler overføres til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomitéen innstiller videre på at honorar til styret beholdes på samme nivå som ble vedtatt i fjor.

Til info har valgkomiteen gjort et enkelt søk, og funnet at gjennomsnittlig styrehonorar i borettslag med 81-250 enheter er kr 1560 pr bolig. For vårt borettslag, med 124 enheter, vil samme honorar utgjøre totalt kr 193 440. Budsjett for 2022 var kr 189400. Vi har ikke regnskap/budsjett for 2023, men vi regner med at det utgjør mer når man tar med møtegodtgjørelse. Det kommer ikke fram av søk at det er normalt med møtegodtgjørelse i borettslag i tillegg til styrehonorar, men valgkomitéen ønsker ikke å gjøre endringer på det som tidligere er vedtatt.

Styrehonorar vedtas med kr 165 000 og møtegodtgjørelse pr medlem med kr 600 pr møte.

25.03.2024/Sissel Bårdsen og Monica Zachariassen

Vedtak:

Styret støtter valgkomiteens innstilling. 165,000kr styrehonorar og 600kr pr. møte

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer.

Et styremedlem skal velges for et år. Grunnen til dette er at et tidligere styremedlem valgt for 2 år ikke ønsker å være med videre i styret det kommende året. Styremedlem Mona Rakfjord er forespurt og ønsker gjenvalg. Styremedlem Emilie Johnsen tar ikke gjenvalg og styremedlem Bård Sverre Halvorsen ønsker å trekke seg.

Vedtak:

Mona Rakfjord 2år

Nicolay Zachariassen 2år

Gabriel Andrè Larsen 1år

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år.

Generalforsamlingen stemmer over valgkomiteens innstilling.

Vedtak:

May-Britt Oppervoll

Torill Kvamsdal

4.4 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomité.

Sissel Bårdsen og Monica Sakse Zachariassen har vært i valgkomiteen siden forrige generalforsamling, og begge stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar stilling til ny valgkomité under møtet.

Monica Sakse Zachariassen og Sissel Bårdsen velges som valgkomité for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

Kine E. Stoa velges til delegat til boligbyggelagets generalforsamling(er) frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Protokoll for Elvestrand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kine Egeberg Stoa (sign.)	26.04.2024
Sekretær	Liv-Astri Sandnes (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Linda Småbach Henriksen (sign.)	26.04.2024
Protokollvitne	Kine Egeberg Stoa (sign.)	26.04.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Elvestrand Borettslag torsdag 30.05.2024 kl. 18:00 - Møterom Elvestrand.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

74 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
46 stemmeberettigede til stede
28 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 å være møteleder.

Vedtak:

Inger Marie Kongsbak er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

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

Styret har forespurt Bonord v/Katrine Erlandsen om å være protokollfører.

Vedtak:

Katrine Erlandsen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Monika Zachariassen 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 dd.mm.2024

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Slett sak dersom unødvendig

Vedtak:

Nicolai Zachariassen og Joakim Emaus er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. Vedtektsendring

Styret foreslår å endre vedtektenes §8-1 og §8-4.

§8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 5 varamedlemmer.

Det er vanskelig å rekruttere representanter til styret, og styremøtene legges opp slik at styremedlemmene har mulighet for å møte. Det er derfor unødvendig med en vara pr styremedlem. I flg borettslagsloven er det kun krav til et styre på tre medlemmer inkl styreleder. Styret foreslår derfor følgende endring:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styremedlemmer og 3 andre medlemmer med minimum ett varamedlem.

§8-4 Representasjon og fullmakt

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

Denne foreslås endret til

Styrets leder (nestleder) og ett styremedlem tegner lagets navn.

Vedtak:

Vedtektene endres i følgende punkt: §8-1 og §8-4.

§8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum tre styremedlemmer, med minimum ett varamedlem.

§8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder (nestleder) og ett styremedlem tegner lagets navn.

3. Rehabilitering av Elvestrand borettslag.

Styret i Elvestrand Borettslag har sammen med Bonord og Rambøll gjennomført et forprosjekt på rehabilitering av borettslaget. Arbeidet startet i april 2023, og man er nå klar for detaljprosjektering. Rambøll utarbeidet en rapport med flere alternativer. Flere alternativer er forkastet og man står nå igjen med de tiltak man mener er et minimum av det som bør gjennomføres. Det har vært gjennomført en beboerundersøkelse og fem beboermøte hvor informasjon om nødvendige tiltak og forslag til finansiering av prosjektet er fremlagt. Vedlagt finner dere flere detaljer rundt prosjektet.

Prosjektet har en stipulert ramme på 120 millioner. Borettslaget har fått godkjent en støtte fra Enova på 10 mill, resterende finansieres med lån i bank. Det vil være behov for å ha et byggelån i byggetiden som konverteres til et langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt.

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtar rehabilitering som beskrevet i innkallingen, og gir styret fullmakt til å ta opp byggelån på inntil kr 110.000.000,- til rehabilitering av borettslagets bygningsmasse.

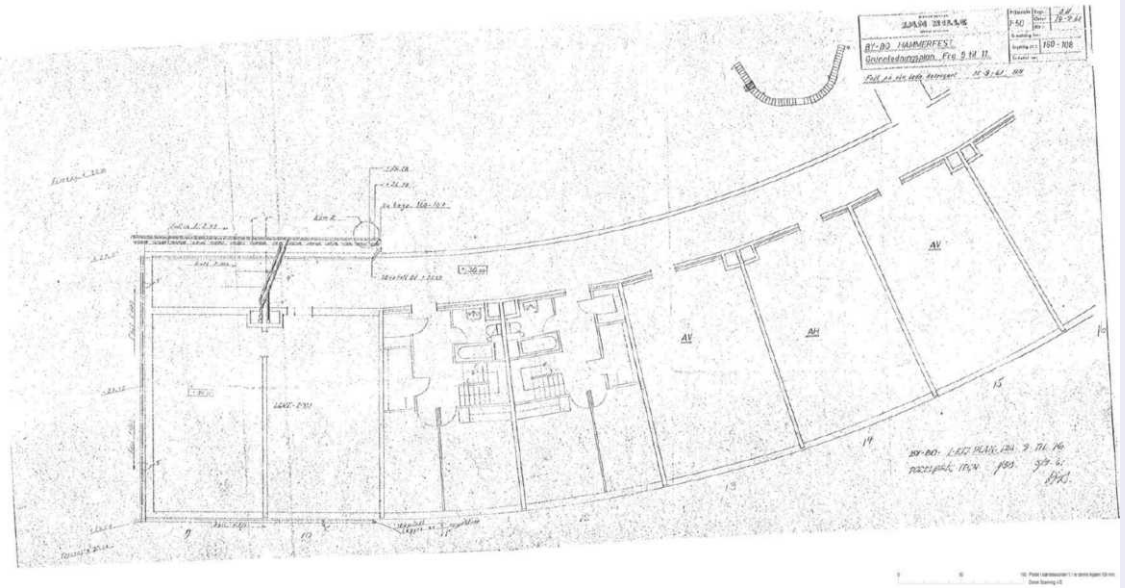
Lånet konverteres til langsiktig nedbetalingslån når renoveringen er ferdigstilt. Totalt inntil kr 110.000.000,- annuitet med løpetid på inntil 45 år fra åpning av byggelån.

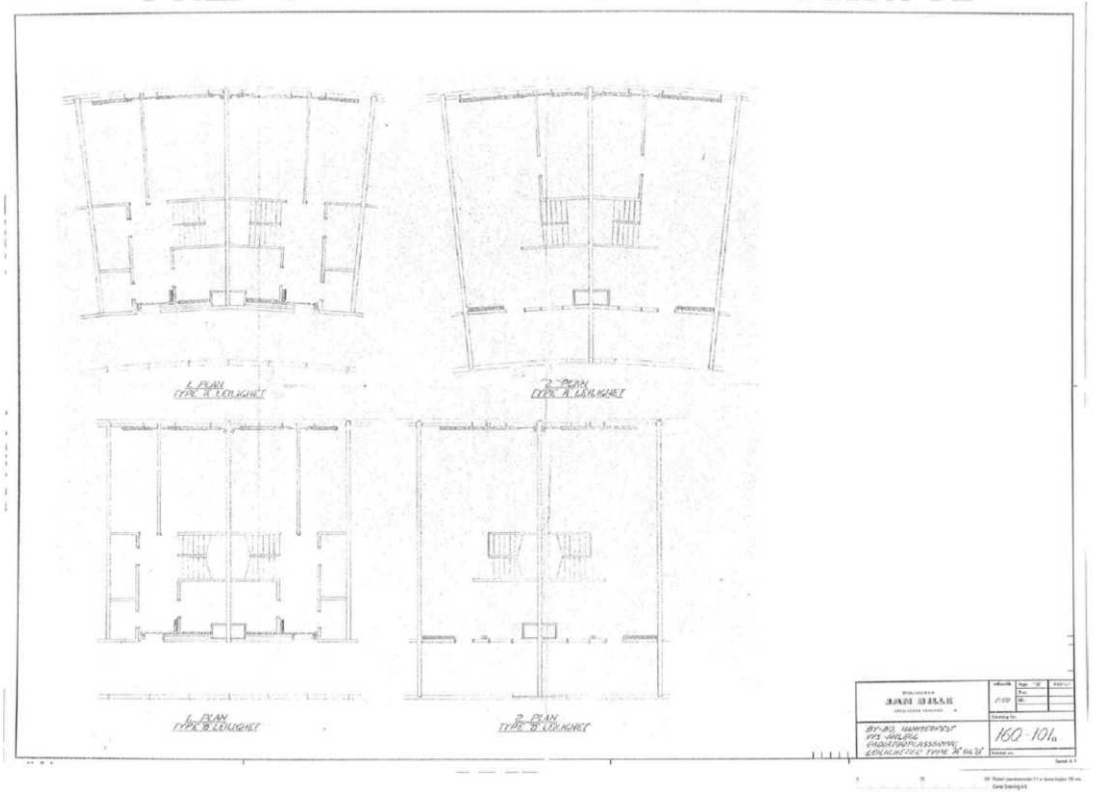
Som sikkerhet for finansieringen gis pantedokument pålydende 140.000.000 i festet tomt gnr, 23 bnr 303 i Hammerfest kommune med prioritert foran tinglyst pantedokument til andelseierne. Prioritet etter tinglyst pantedokument til Husbanken.

Protokoll ekstraordinært møte for Elvestrand Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Marie Kongsbak (sign.)	03.06.2024
Sekretær	Katrine Erlandsen (sign.)	03.06.2024
Protokollvitne	Monica Sakse Zachariassen (sign.)	31.05.2024


BY-BO HAUGERTES
Grunnetasjen Fig. 9.14.11.
AV
AH
BY-BO: 1.ETG PLAN, FIG. 9.14.16


1. PLAN
TYPE A LEILIGHET
2. PLAN
TYPE A LEILIGHET
1. PLAN
TYPE B LEILIGHET
2. PLAN
TYPE B LEILIGHET
BY-BO HAUGERTES
160-101a

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storvannsveien 92	H0310	23/303	90,6	4	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Vegadresse: Storvannsveien 92 — Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		28.08.2001

Etasjer

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Borettslagsandel 64 i Elvestrand Borettslag (952487183), Hammerfest kommune
Norkart
Utskriftsdato: 11.12.2024 11:32

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

Borettslag

Navn	Elvestrand Borettslag	Org.nr	952487183
Adresse	Postboks 191, 9615 HAMMERFEST	Ant. andeler	3

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	23/303	31946.1	

Hammerfest kommune

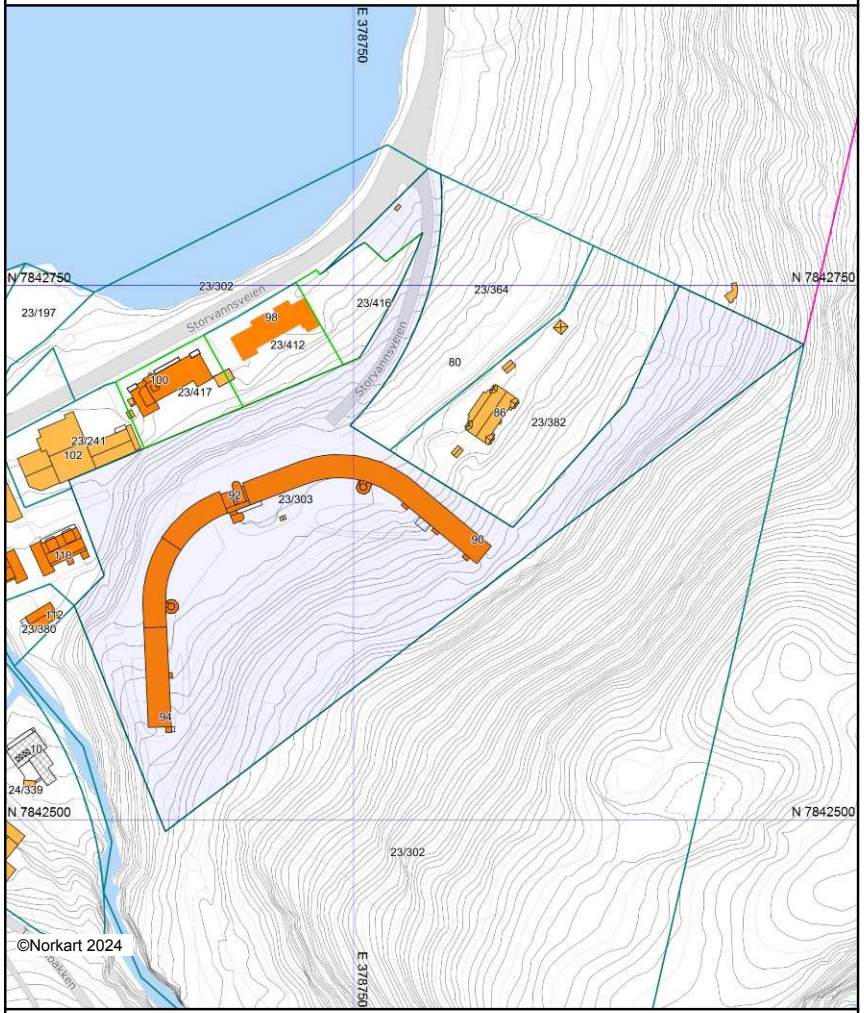
Grunnkart

Eiendom: 23/303
Adresse: Storvannsveien 92
Dato: 11.12.2024
Målestokk: 1:2500

N

UTM-35

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



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

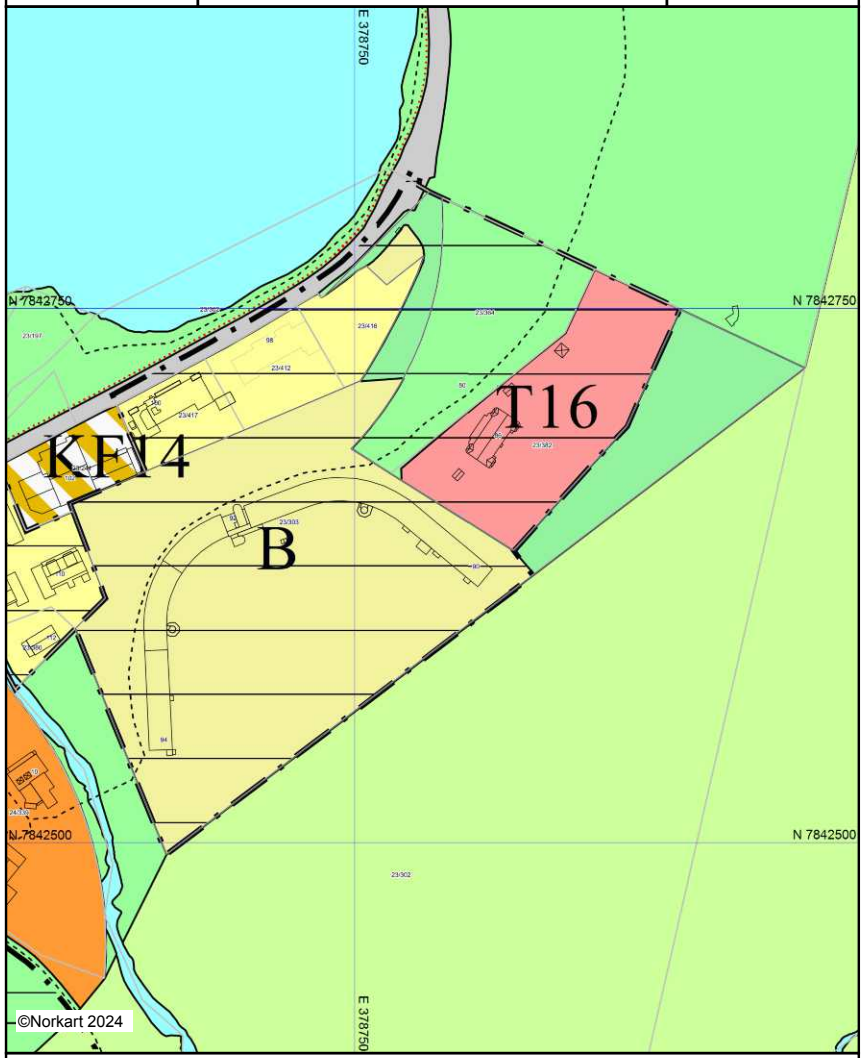
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/303
Adresse: Storvannsveien 92
Utskriftsdato: 11.12.2024
Målestokk: 1:2500

N

UTM-35



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Grønnstruktur - nåværende

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

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

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

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Detaljeringgrense

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

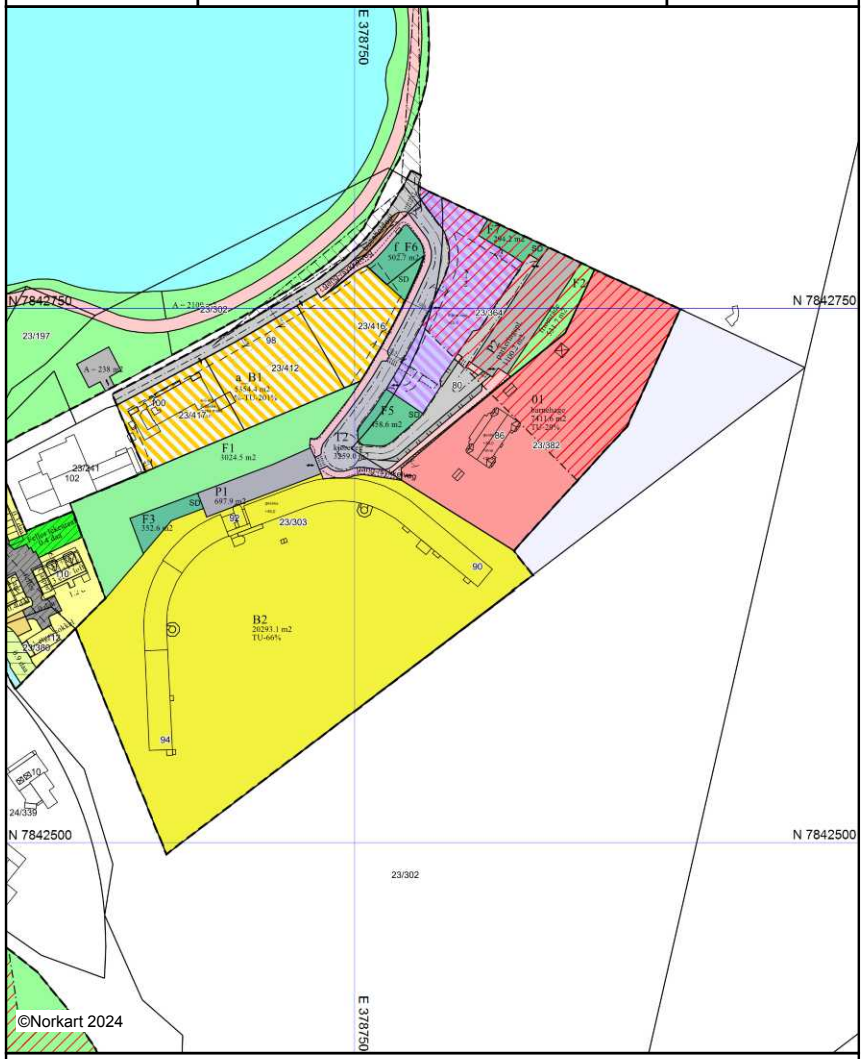
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

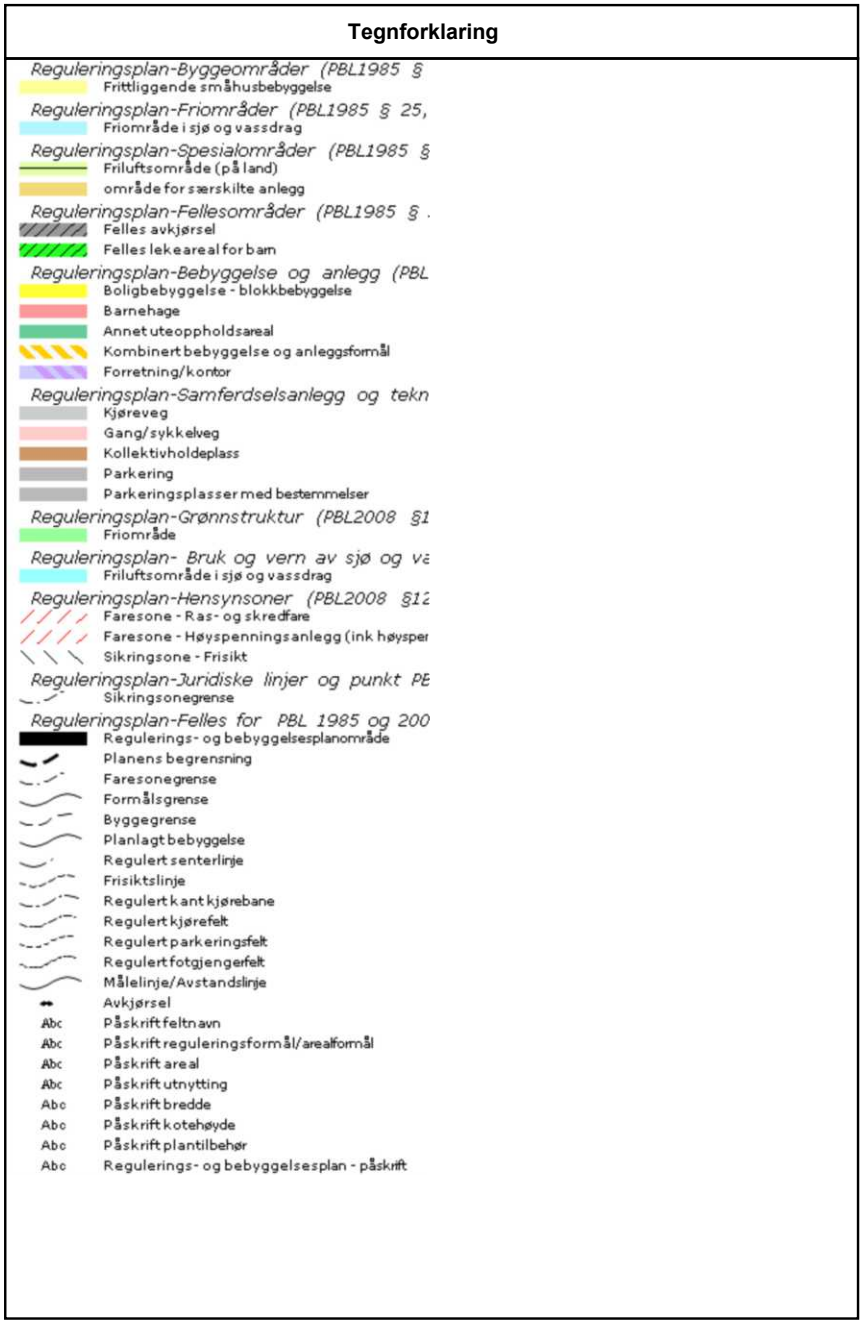
Eiendom: 23/303
Adresse: Storvannsveien 92
Utskriftsdato: 11.12.2024
Målestokk: 1:2500

N

UTM-35



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



Dagbok nr. 1891 '61

Hammerfest sorenskriverembete

Festekontrakt

25 AUG 1961

Behandles av:

HAMMERFEST KOMMUNE og Elvestrand Borettslag, Hammerfest.

er blitt enige om følgende festekontrakt:

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

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

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

Betingelsene er:

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

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

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

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

5. [illegible] til å fortsette festet.

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

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

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

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

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

10. [illegible]

[illegible] [illegible]

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

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

ordfører

Som bortfester: Som fester:

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

Ordfører.

HAMMERFEST KOMMUNE

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

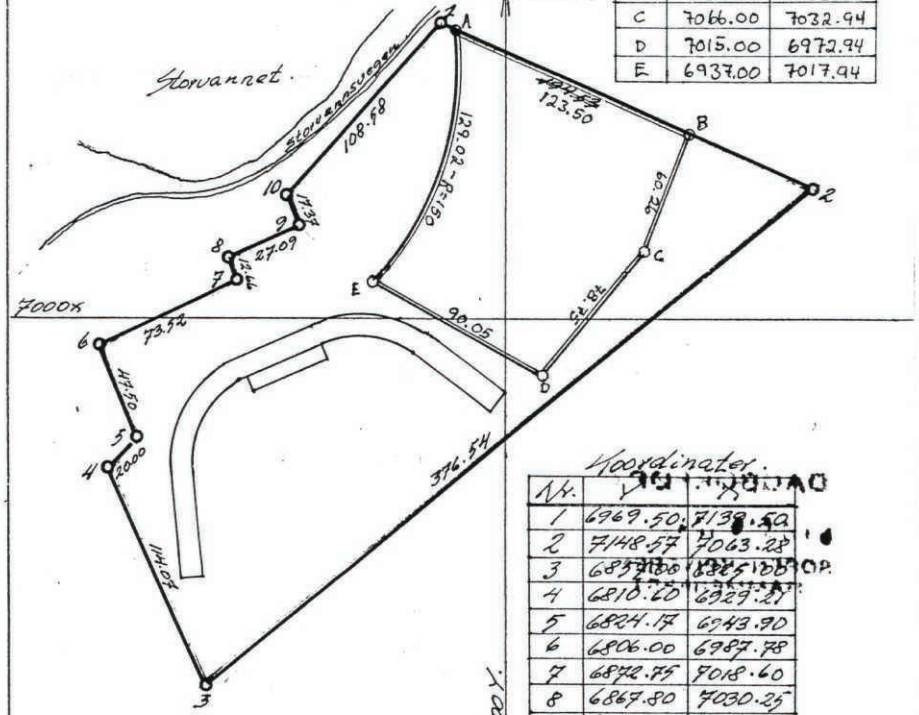
Grensene fantes mot n.ö. 194,53 m., mot s.ö. 376,54 m., mot s.v. 114,07 m., mot n.v. 20,00 m., mot v. 47,50 m., mot n.v. 73,52 m., mot v. 12,66 m., mot n.v. 27,09 m., mot v. 17,37 m., mot n.v. 108,58 m.
Arealet er beregnet til 48360 m^2.
Röde tall betegner koordinater i Hammerfest.
Forretningen sluttet.

A. Bergland.(u)
kartvitne.

Framnes-Hansen.(u)
oppm.sjef.

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

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



Koordinater.

Nr.	Y	X
1	6969.50	7139.50
2	7148.57	7063.28
3	6852.00	6825.00
4	6810.20	6929.21
5	6824.17	6943.90
6	6806.00	6987.78
7	6872.75	7018.60
8	6867.80	7030.25
9	6902.00	7044.60
10	6895.00	7060.50

Påtegning: den 5. jan. 1979.

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

Rett utskrift av kartforretningsprotokollen bekreftes.

Framnes-Hansen
Oppmålingssjef.

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

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

Ingvald Falch.

Dagbok nr 994 for 62
Hammerfest sorenskriverembete

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

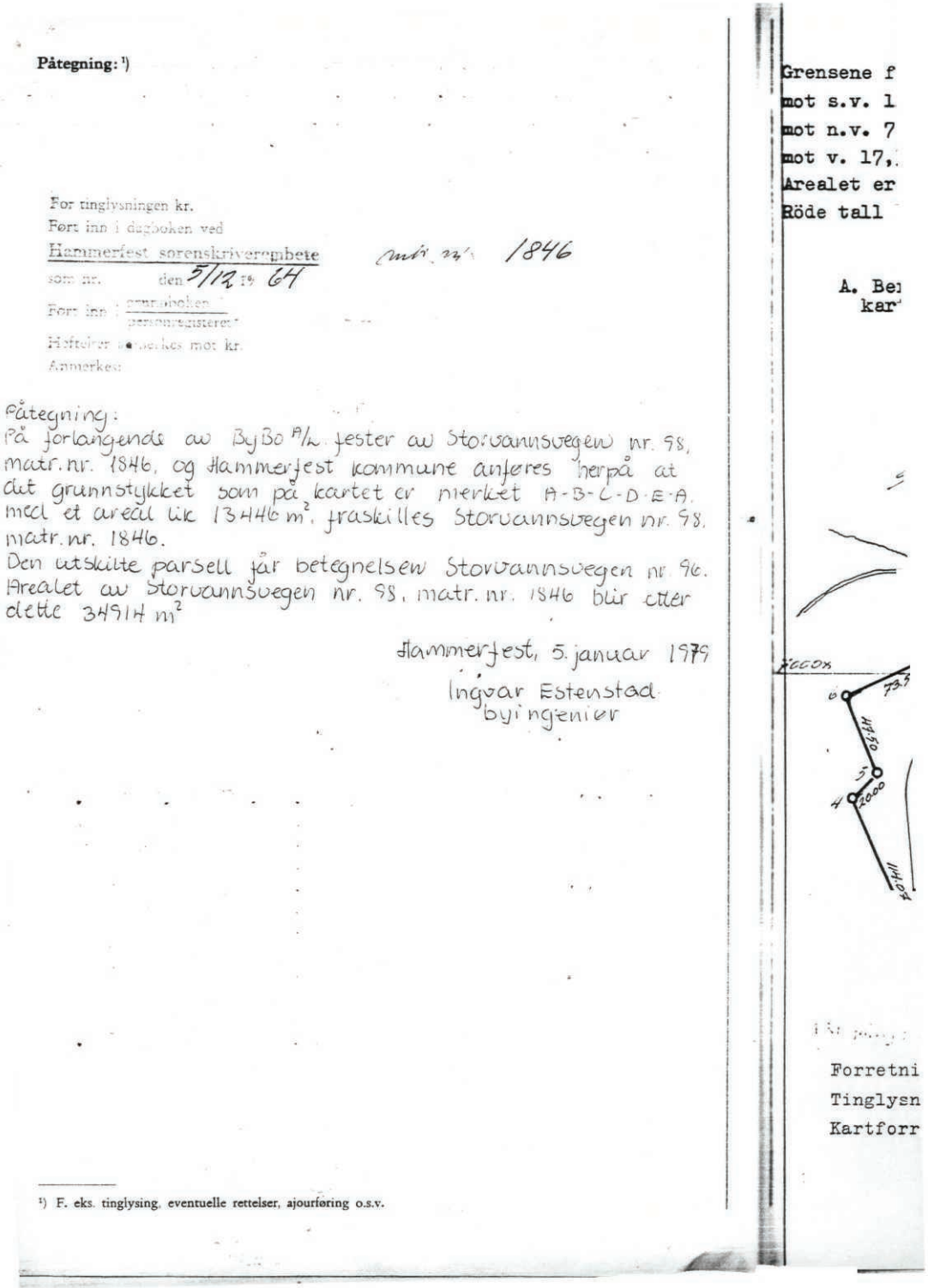
Hammerfest ordförerkontor, den 7. mai 1962.

Anton Eide
ordförer

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

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

Ingvald Falch.



Påtegning: [1])

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

A. Be
kar

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

Påtegning:
På forlangende av ByBo A/L fester av Storvannsvegen nr. 98, matr.nr. 1846, og Hammerfest kommune anføres herpå at det grunnstykket som på kartet er merket A-B-C-D-E-A, med et areal lik 13446 m², fraskilles Storvannsvegen nr. 98, matr.nr. 1846.
Den utskilte parsell får betegnelsen Storvannsvegen nr. 96.
Arealet av Storvannsvegen nr. 98, matr.nr. 1846 blir etter dette 34914 m²

Hammerfest, 5. januar 1979
Ingvar Estenstad
byingeniør

Forretni
Tinglysn
Kartforr

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

STORVANNSVEIEN 92

Nabolaget Vegen østre/Rairo/Bybo - vurdert av 16 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

OFFENTLIG TRANSPORT

Bybo	**3 min**
Linje 31	0.2 km
Hammerfest lufthavn	**7 min**
Alta lufthavn	**2 t 6 min**

SKOLER

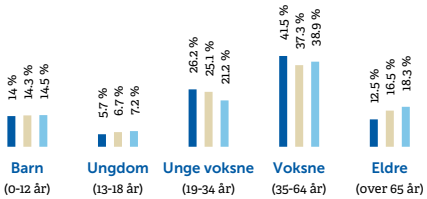
Baksalen skole (1-7 kl.)	**16 min**
308 elever, 24 klasser	1.1 km
Breilia skole (8-10 kl.)	**20 min**
299 elever, 24 klasser	1.5 km
Hammerfest videregående skole	**5 min**
500 elever, 30 klasser	3 km

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 90/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 83/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år)	**17 min**
55 barn	1.2 km
Elvetun barnehage (0-5 år)	**21 min**
83 barn	1.5 km
Mylingen barnehage (1-5 år)	**6 min**
36 barn	3.4 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest	**19 min**
PostNord	1.4 km
Coop Extra Bryggen	**20 min**
Post i butikk, PostNord	1.5 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 90/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

SPORT

Hammerfest stadion Fotball, friidrett	**9 min** 0.7 km	
idrettsall Nye Baksalen skole Aktivitetshall	**13 min** 0.9 km	
Feel24 Hammerfest (2024)	**26 min**	
Gym1 Hammerfest	**5 min**	

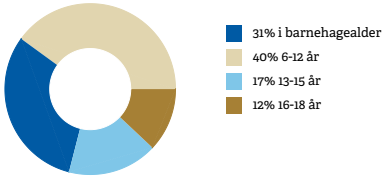
BOLIGMASSE



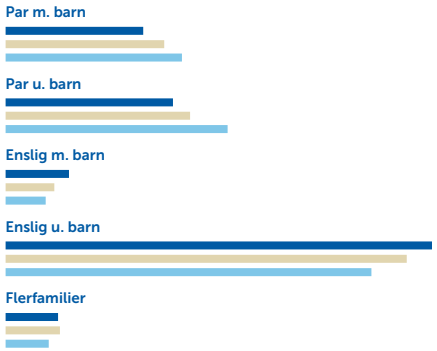
VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	**5 min**
Apotek 1 Hammerfest	**27 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



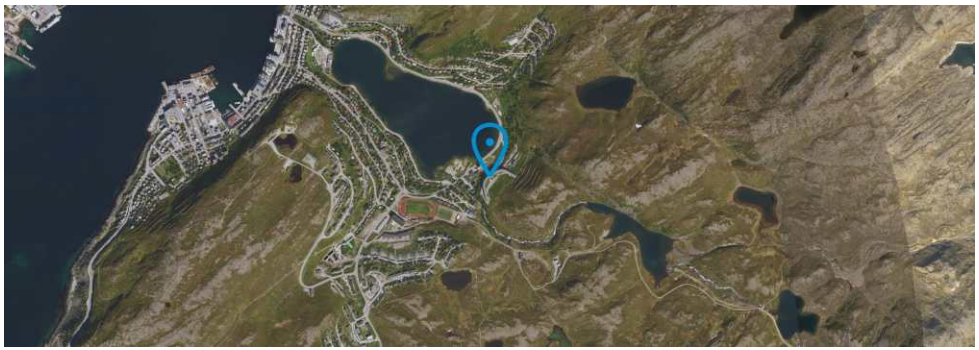
FAMILIESAMMENSETNING

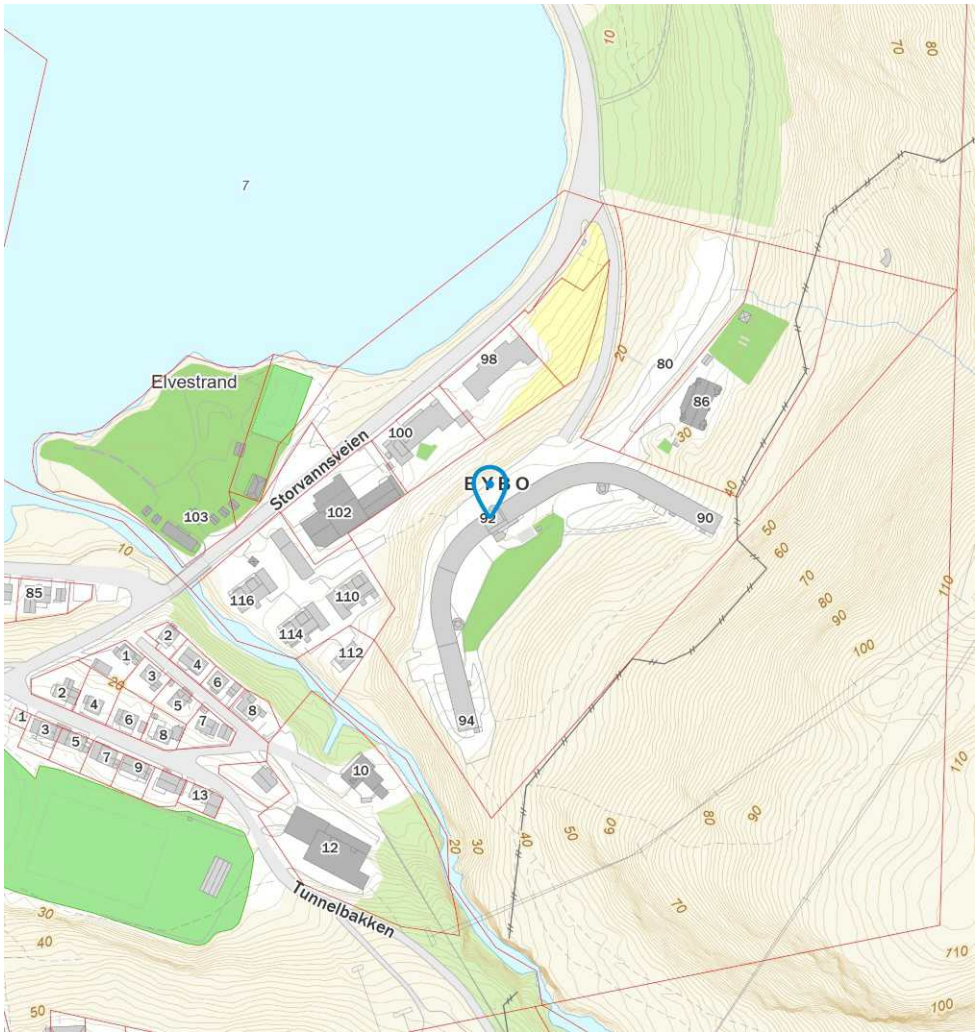


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





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 2024

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 9 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 13 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no



"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

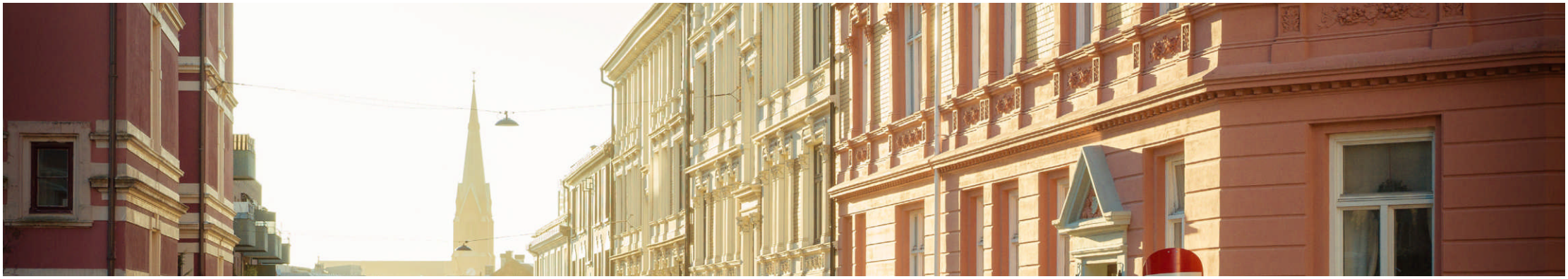
Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 4240207 / Fred Johansen, tlf. 982 39 630
Storvannsveien 92 Leil. 330, 9603 Hammerfest.
Andelsnr. 64 i Elvestrand Borettslag, org.nr. 952487183, Hammerfest kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 200,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 4240207
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.12.2024

Fred Johansen
Eiendomsmegler

982 39 630
fred.johansen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Hammerfest
Sjøgata 9, 9600 Hammerfest

eiendomsmegler1.no