PRIVATMEGLEREN
HAMMERFEST

STORVANNSVEIEN 110

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Tilstandsrapport

Bygningstegninger

Ferdigattest

Seksjonering

Vedtekter

Årsmelding for 2024

Protokoll fra årsmøte 2025

Opplysninger fra forretningsfører

Matrikkelrapport

Eiendomskart

Planopplysninger

Energikarakter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



Meglers verdivurdering

STORVANNSVEIEN 110

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hammerfest den 16.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristine Knudsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storvannsveien 110, 9603 HAMMERFEST

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2006

GNR 23 BNR 31 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 5603 HAMMERFEST GRUNNKRETS ELVESTRAND

Verdivurdert til

2 200 000

-	2 200 000	39 286
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	16 m²	- m²	2 m²	59 m²	3 m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	2 487
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Storvannsveien 110 78 m² 2006 2. etg 2 sov	02.07.2025	2 900 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**37 179**
2 Storvannsveien 116 57 m² 2005 2. etg 1 sov	07.06.2023	2 190 000	**2 470 000**	0	2 470 000	**43 333**
3 Storvannsveien 116 58 m² 2005 2. etg 1 sov	24.07.2025	2 300 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**38 793**
4 Storvannsveien 114 59 m² 2005 2. etg 1 sov	06.05.2022	2 200 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**38 983**
5 Storvannsveien 114 57 m² 2004 2. etg 1 sov	14.03.2024	1 990 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**31 579**
6 Storvannsveien 114 56 m² 2005 2. etg 1 sov	24.11.2022	2 100 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**35 714**

Selveierleilighet i øverste etasje, og vakre turområder like i nærområdet. Leilighetens planløsning går over 2 plan, hvor du blant annet finner 1 soverom, et tidløst bad med opplegg for vaskemaskin, åpen stue-/kjøkkenløsning, og privat balkong. Leiligheten har øvrig en flott utsikt som du kan nyte inne og ute, og med på kjøpet får du også egen garasje i rekke med bodplass.

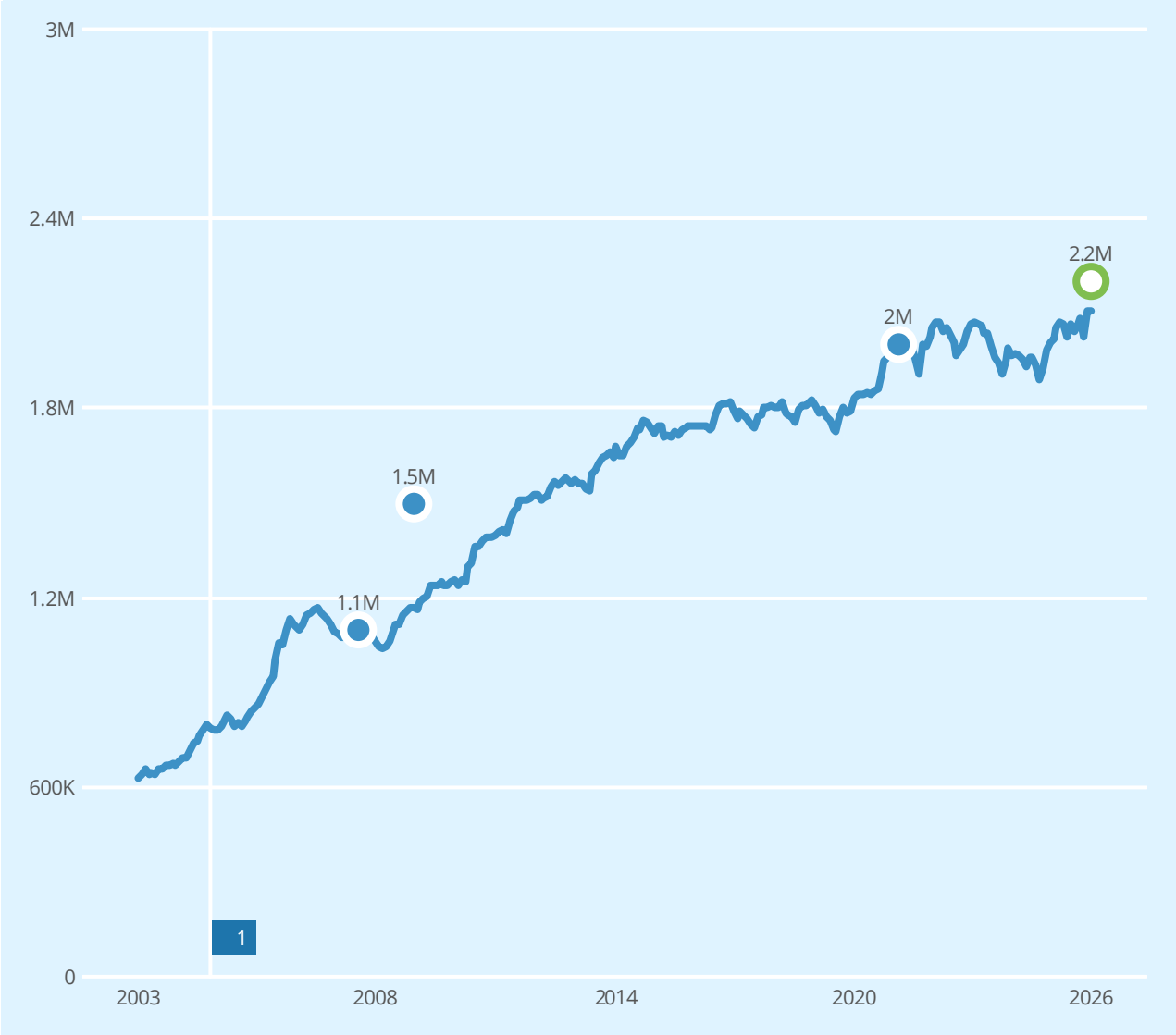
Estimert prisintervall i dagens marked er kr. 2 100 000,- til kr. 2 300 000,-.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2021	25.06.2021	13.08.2021	1 950 000	2 000 000	0	2 000 000	
12.08.2009	18.09.2009	19.10.2009	1 460 000	1 500 000	-	1 500 000	
28.04.2008	05.05.2008	03.07.2008	1 250 000	1 096 000	-	1 096 000	
29.08.2005		29.08.2005	-	1 282 500	-	1 282 500	2
03.01.2005		03.01.2005	-	1 605 256	-	1 605 256	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 9603 HAMMERFEST nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Leiligheter solgt i 9603 HAMMERFEST siste 9 mnd

12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
138
dager

for 5.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Hammerfest

Oppdragsnr.
124260008

Selger 1 navn
Erik Pieter De Vries

Gateadresse
Storvannsveien 110

Poststed	Postnr
HAMMERFEST	9603

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP589288

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260008

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etter egen overtakelse av leilighet i 2021, så har jeg malt alle innvendige tak- og veggoverflater i leiligheten (2 strøk) før jeg flyttet inn. Har selv bygd om litt på boden i garasjen. Har gjort boden mindre og lagd til hyllesystemer her for mer effektiv bruk av plass. Har vunnet litt ekstra rom til garasjen som jeg har brukt til å lage arbeidsbenk og lagring under taket av garasjen.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Taket ved inngang til leilighet hadde litt løs takpapp vinteren 2021 eller 2022 som førte til litt dårlig avrenning til regnpipa. Dette ble utbedret på kort tid og har vært bra igjen siden. Kostnader ble dekt av forsikring.

Arbeid utført av: Hammerfest Vaktmester Service

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260008

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstrapport blir utarbeidet ifb. med salg av leiligheten.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 124260008

Tilleggskommentar

Dør til terrasse er vanskelig å få igjen etter å ha blitt åpnet, spesielt på vinterstid når det går tid mellom hver gang den brukes. Er lettere når den åpnes og lukkes jevnlig, og er nok påvirket av årstid. Vinduer klemmer også litt. Lamellgardiner i loftstue er slitt og har behov for utbytting om kort tid. Fug ved nedre list av dusjkabinett har hull i seg som fører til at vannet renner litt utover badegulvet når det dusjes. Repareres ved å legge ny baderomsfug langs nedre list av dusjkabinettet. Innvendige dører klemmer litt mot dørkarmer. Litt knirk i gulv enkelte plasser i begge etasjer. Usikker på om brannalarm ved inngangsparti fortsatt er i drift (koblet til sentralsystem), må undersøkes av fagperson. Lås på ytterdøra er kodelås fra Yale. Usikker på hvordan denne endres, men skal få undersøkt. Ellers må kjøper selv endre denne, evt. bytte lås etter overtakelse.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 124260008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erik Pieter de Vries	08caf34d83b8c0f9c91fa3d57352b709962b56c9	05.02.2026 12:38:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 124260008

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Storvannsveien 110 , 9603 HAMMERFEST

HAMMERFEST kommune

gnr. 23, bnr. 31, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 10.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21852-1404 **Referansenummer:** NY1412

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

Byggtakst AS

MESTER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.Med innredet loftstue og mindre knekott
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt formpresset hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Boligen har en mindre søyleunderstøttet veranda med rekkverk som er kled med plater

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig dører med profilerte formpressede dørblad i fabrikkmalt utførsel.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Ingen dokumentasjon fremlagt fra byggeår.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.
Badet har to plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenenheten
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og det er i tillegg montert en kjøkkenøy med slette fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Hovedsakelig vindusventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det foreligg ingen informasjon om drens rundt boligen og en må påregne drens system fra byggeår vist det i det hele tatt eksisterer drens rundt boligen.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Boligen ligger på en forholdsvis flat tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Helse,miljø og sikkerhet.
Rekkverk på verandarer og trapper er lavere en dages krav

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje

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

Ingen større avvik registret etter byggeår

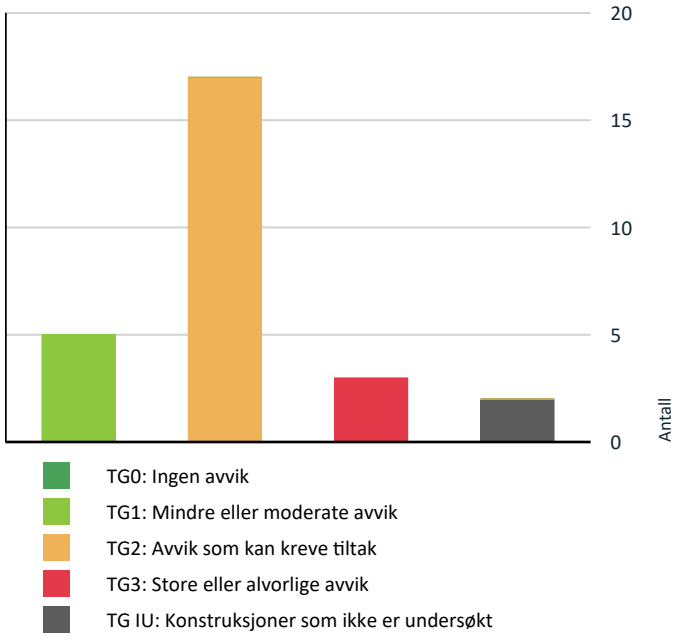
Boligbygg med flere boenheter

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

Ingen større avvik registret etter byggeår

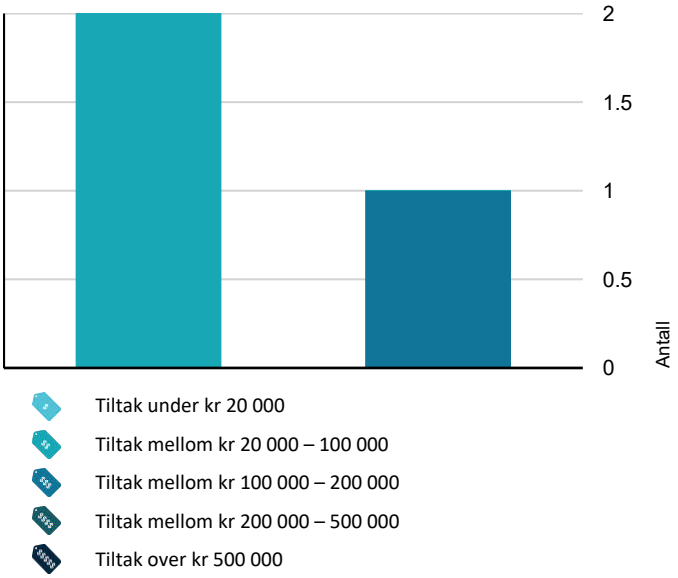
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. OPPDRAGETS MANDAT:
Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører Gå til side

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

Det er registrert skader og fuktskader på hoveddøren.
Verandadøren er vanskelig å lukke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik i gulv på loftstue måles til 30 mm i ett og samme rom.
Avvik i gulv i 3. etasje måles til rundt 40 mm i ett og samme rom.
Stedvis knirk er observert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Løse håndtak og slark i låser og hengsler.
Samtlige dører er skjeve og tar i karm.
Løs terskel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er kun delvis besiktiget grunnet snøforhold, noe som har begrenset muligheten for fullstendig vurdering av taktekkingen og undertaket.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er observert punktvis lekkasje fra takrennen, noe som kan medføre økt fuktbelastning på bygningskonstruksjonen dersom det ikke utbedres.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.
Det er skjevheter i flere vinduer, og enkelte lar seg ikke åpne tilstrekkelig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Oppkanten til døren er for liten.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelt mindre sprekker i gulv og vegger.
Kuving i skjøter
Glipper mellom list og parkett gulv.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Trappen er trang, og det mangler håndlist. Dette kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er irr på rør.
Det er påvist andre avvik:

Stoppekranen har treg funksjon, og håndtaket kommer i kontakt med naborør. Dette kan medføre utfordringer ved stenging av vannet og bør utbedres.
Det er observert irr og rust i skapet.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

Grunnmur er ikke besiktet på grunn av snøforhold

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Misfaring av fuger

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Løs ovn

Kjøkken > 3 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Viftemotoren er fra byggeåret og har passert halvparten av forventet normal levetid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Brannvarsleren i ett av rommene er defekt og må skiftes ut for å ivareta brannsikkerheten.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taket er kun delvis besiktiget grunnet snøforhold, noe som har begrenset muligheten for fullstendig vurdering av taktekkingen og undertaket.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taket bør inspiseres på nytt når snøforholdene tillater det, for å få en fullstendig vurdering av tilstanden til taktekkingen og undertaket.
Begrenset besiktigelse medfører økt usikkerhet om eventuelle skader eller mangler, noe som kan føre til uoppdagede lekkasjer eller følgeskader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp av stål.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i stål er 20 - 30 år

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

Det er observert punktvis lekkasje fra takrennen, noe som kan medføre økt fuktbelastning på bygningskonstruksjonen dersom det ikke utbedres.

Konsekvens/tiltak
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør utbedres punktvise lekkasjer fra takrennen, samt etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Dette vil redusere risikoen for økt fuktbelastning og påfølgende skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Punktvis lekkasje fra renne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Det anbefales å montere musebånd eller museklosser i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i bygningen, noe som kan føre til skader på isolasjon og konstruksjon.



Værslitt panel.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.Med innredet loftstue og mindre knekott

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan inspiseres uten inngrep.
Konsekvensen av manglende tilgang er at det kan foreligge skjulte skader eller feil utførelse som på sikt kan føre til alvorlige bygningsskader uten at dette kan oppdages ved visuell befaring.

Tilstandsrapport

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 avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Omrammingen står ned mot beslaget under vinduene, noe som medfører fare for fuktopptrekk i kledningen og kan redusere levetiden for bygningsdelen.
Det er skjevheter i flere vinduer, og enkelte lar seg ikke åpne tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Omrammingen bør justeres slik at det er tilstrekkelig klaring mot beslaget for å hindre fuktopptrekk i kledningen, noe som kan redusere risikoen for råteskader og forlenget levetid på bygningsdelen.

Skjevheter og funksjonsfeil på vinduene bør utbedres slik at alle vinduer kan åpnes og lukkes tilfredsstillende, for å sikre god ventilasjon og unngå ytterligere skade på vinduene.



Skjevhet i loftsvindu. lar seg ikke åpne.



Omramming står ned mot beslag under vinduer med fare for fuktopptrekk i kledningen slik at levetiden for bygningsdelen reduseres.

TG 3 Dører

Bygningen har malt formpresset hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

Det er registrert skader og fuktskader på hoveddøren.
Verandadøren er vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Hoveddøren bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
Verandadøren bør justeres eller repareres for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for ytterligere skader, redusert sikkerhet og dårligere energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i verandadør.
Dør er vasnkelig å lukke, skjevheter.



Skader i karm



Fuktskader i hoveddør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en mindre søyleunderstøttet veranda med rekkverk som er kled med plater

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppkanten til døren er for liten.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Oppkanten til døren bør forhøyes for å hindre vanninntrenging, og værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler bør utbedres eller skiftes ut.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdelene.



Oppkanten til døren er for liten.



Aldersbestemt bruksslitasje på impregnert bord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Tilstandsrapport

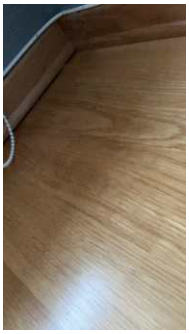
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelt mindre sprekker i gulv og vegger.
Kuving i skjøter
Glipper mellom list og parkett gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold eller utskiftning av enkelte overflater for å utbedre sprekkene, kuving i skjøter og glipper mellom list og parkettgulv.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan sprekkene og glippene forverres over tid, noe som kan gi et mindre estetisk inntrykk og i verste fall føre til ytterligere skader på overflatene.


Glipper mellom list og parkett gulv.


ujevheter i vegg overflater.


Kuving i skjøter

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

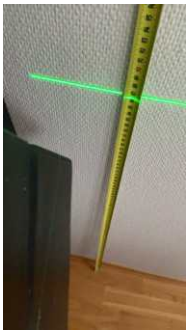
Avvik i gulv på loftstue måles til 30 mm i ett og samme rom.
Avvik i gulv i 3. etasje måles til rundt 40 mm i ett og samme rom.
Stedvis knirk er observert.

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Dersom gulvet ikke rettes opp, vil det være økt risiko for videre skjevheter, knirk og eventuelle følgeskader på gulvbelegg og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Avvik på stue/ kjøkken måles til nærmere 4 cm på en avstand på rundt 4 m



Avvik i gulv

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen er trang, og det mangler håndlist. Dette kan medføre redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres håndlist for å øke sikkerheten ved bruk av trappen.
Trang trapp og manglende håndlist medfører økt risiko for fall og personskade.

TG 3 Innvendige dører

Innvendig dører med profilerte formpressede dørblad i fabrikkmalt utførsel.

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

Løse håndtak og slark i låser og hengsler.
Samtlige dører er skjeve og tar i karm.
Løs terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Løse håndtak, slark i låser og hengsler, samt skjeve dører og løs terskel bør utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dører og karmer.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Stedvis løse dørhåndtak



De fleste dører tar i karm.



Løs terskel

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon fremlagt fra byggeår.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser, og utbedring av fuger må vurderes.
Riss og sprekker i fugene kan indikere bakenforliggende fuktskader, og det er risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen og forårsake ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Mindre sprekker og misfaring av fuger.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Misfaring av fuger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fugene bør rengjøres eller utbedres for å hindre videre misfarging og forringelse av overflaten.
Dersom misfargingen skyldes fukt, bør årsaken undersøkes nærmere for å unngå risiko for fuktskader eller soppdannelse.



Misfarging av fuger

3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning.

Manglende dokumentasjon og høy alder på membran medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, og øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Plastsluk med ukjent smøremembran

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenenheten

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktproblemer.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2026 **Kilde:** Kontaktperson



Hulltaking ble foretatt under trapp i nærheten av vannrør og toalett, men det var ikke mulig å komme til bak dusjsonen på grunn av kjøkkenet. Det ble ikke avdekket fukt i veggen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, og det er i tillegg montert en kjøkkenøy med slette fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Integrert stekeovn og koketopp. Frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs ovn

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ovn bør festes forsvarlig for å unngå fare for velt, skade på personer eller inventar, samt for å sikre trygg bruk av kjøkkenet.



Løs ovn

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Viftemotoren er fra byggeåret og har passert halvparten av forventet normal levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viftemotoren bør vurderes for utskifting, da den har passert halvparten av forventet levetid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for funksjonssvikt og redusert avtrekkseffekt på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.
• Det er påvist andre avvik:

Stoppekranen har treg funksjon, og håndtaket kommer i kontakt med naborør. Dette kan medføre utfordringer ved stenging av vannet og bør utbedres.
Det er observert irr og rust i skapet.

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

Tilstandsrapport

Stoppekranen bør utbedres slik at den fungerer lett og håndtaket ikke kommer i kontakt med naborør, for å sikre enkel og sikker stenging av vannet ved behov.

Irr og rust i skapet bør fjernes, og årsaken til rustdannelsen bør undersøkes og utbedres for å unngå videre korrosjon og potensiell lekkasjerisiko.

Anlegget bør sjekkes av rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Hovedsakelig vindusventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- 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.

Varmtvannstanken bør tilkobles strømnettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risiko for brann og elektriske feil.
På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer.

Elektrisk anlegg

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

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

El skap med automatsikringer. Fordelingsnett er dels åpent og skjult

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.
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

Tilstandsrapport

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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Det foreligg ingen informasjon om drens rundt boligen og en må påregne drens system fra byggeår vist det i det hele tatt eksisterer drens rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmur er ikke besiktet på grunn av snøforhold

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Grunnmuren bør inspiseres når snøforholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skader eller avvik som ikke er synlige nå.
Konsekvensen av manglende inspeksjon er at skader eller svakheter kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller forverring av tilstanden.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger på en forholdsvis flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2006. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2006. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse,miljø og sikkerhet.
Rekkverk på verandarer og trapper er lavere en dages krav

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Brannvarsleren i ett av rommene er defekt og må skiftes ut for å ivareta brannsikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverkshøyder og manglende håndløper bør utbedres for å oppfylle dagens forskriftskrav, slik at risiko for fallulykker reduseres.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan medføre helserisiko.

Defekt brannvarsler må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og redusere risiko for personskade ved brann.

Tilstandsrapport



Skader på branmelder

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lager og biloppstillingsplass.

Byggeår
2006

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med betongavrettet puss på grunn. Yttervegger over mur oppført med bindingsverkskonstruksjon. Isolasjonsgrad ikke kjent. Innvendige overflater med sponplater. Utvendige flater med liggende trepanel. Yttertak pulttaksform plassbygd trekonstruksjon med papptekking. I front leddport med elektrisk portåpner. Elektriske installasjoner med åpent fordelingsnett.

Merknad.
Ved befaring registreres det skade i avgrenset område i bakvegg.

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

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Overflatebehandling innvendig se egenerklæring

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

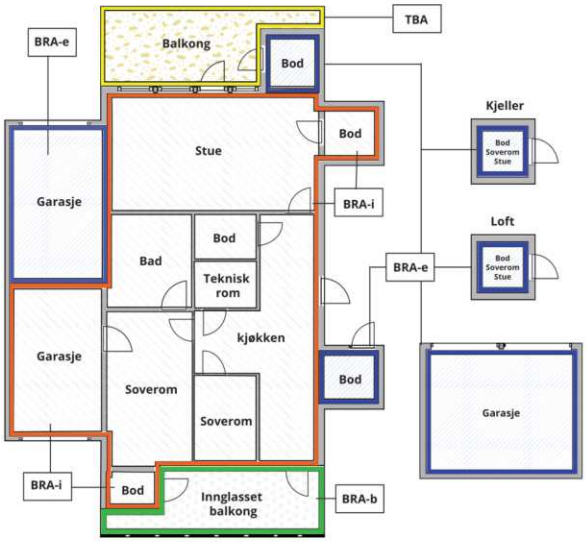
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Kommentar

MERKNADER TIL AREAL.
Usikkert areal
Arealet til garasjen er målt opp utvendig på grunn av låst dør.
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.
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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
3 Etasje	38			38	2		38
Loft	18			18		3	21
SUM	**56**				**2**	**3**	**59**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Gang, trappegang, soverom, bad, stue/kjøkken		
Loft	Loftstue med trapp.		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Garasje	0	14
Boligbygg med flere boenheter	56	0

Kommentar

Garasje	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.
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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Ragnvald Berntsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5603 HAMMERFEST	23	31		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storvannsveien 110

Hjemmelshaver
De Vries Erik Pieter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boområde like ved Storvannet. Området har nærhet til skoler, barnehager, lekeområder, gode servicetilbud og fine rekreasjonsområder. Rett ved leiligheten 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 rett ved siden av, 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.

Leiligheten 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 Seiland.

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 er regulert til nåværende bebyggelse iflg. "kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025". Plan-ID 20130002, ikrafttredelse 19.06.2014.

Eiendommen omfattes også av reguleringsplan "Storvannsveien 104 og 104A" som frittliggende småhusbebyggelse. Plan-ID 20040004, ikrafttredelse 07.10.2004.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.
Tomten består av boligbygg og garasjerekker. Tomtens øvrige areal er planert og opparbeidet med grøntareal, samt asfalterte adkomstarealer.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter i eiendomsrett
2005/3191-2/83
29.08.2005
GRUNNDATA
BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:5603 GNR:23 BNR:380

Rettigheter på andre eiendommer: Ingen rettigheter funnet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.02.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	07.02.2026	Deler av tidligere salgsoppgave Eiendomsverdi	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Byggtakst AS
Stabban 20
9610 RYPEFJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 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.

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

PERSONVERN

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

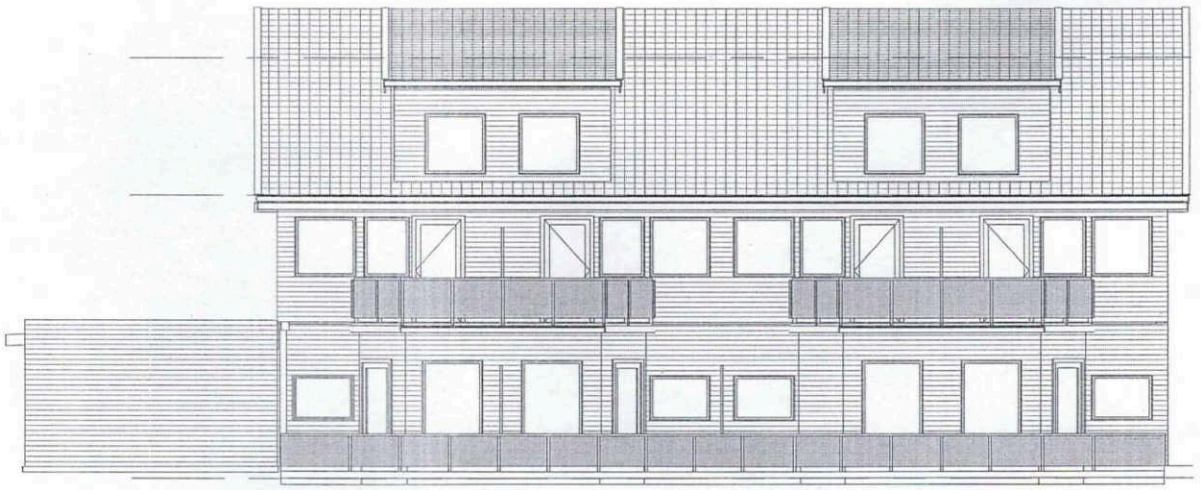
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NY1412

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



1 Fasade nordvest

1 : 100

Ø14

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS

Kløverveien 7
9016 TROMSØ

Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

Storvannstunet

Hammerfest

Nr	Beskrivelse	Dato

Scale

Hus 2, fasade NV

Project number

Date 25.10.04

Drawn by ad

Checked by

A204D



1 Fasade nordøst

1 : 100

615

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS

Kløverveien 7
9016 TROMSØ

Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

Storvannstunet

Hammerfest

Nr	Beskrivelse	Dato

Scale

Hus 2, fasade NØ

Project number

Date 25.10.04

Drawn by ad

Checked by

A205D



1 Fasade sørvest

1 : 100

NNBK
NORDNORSK
BYGGEKONTROLL AS

Kløverveien 7
9016 TROMSØ

Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

Storvannstunet

Hammerfest

Nr	Beskrivelse	Dato

Scale

Hus 2, fasade SV

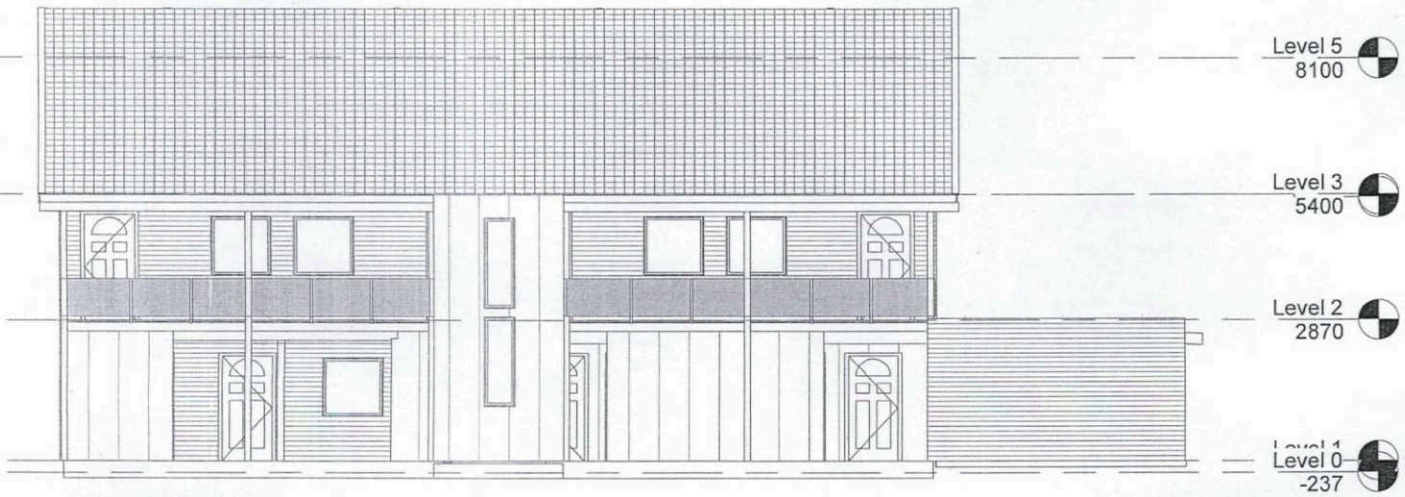
Project number

Date 25.10.04

Drawn by ad

Checked by

A206D



1 Fasade sørøst

1 : 100

617

NNBK
NORDNORSK
BYGGEKONTROLL AS

Kløverveien 7
9016 TROMSØ

Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

Storvannstunet

Hammerfest

Nr	Beskrivelse	Dato

Scale

Hus 2, fasade SØ

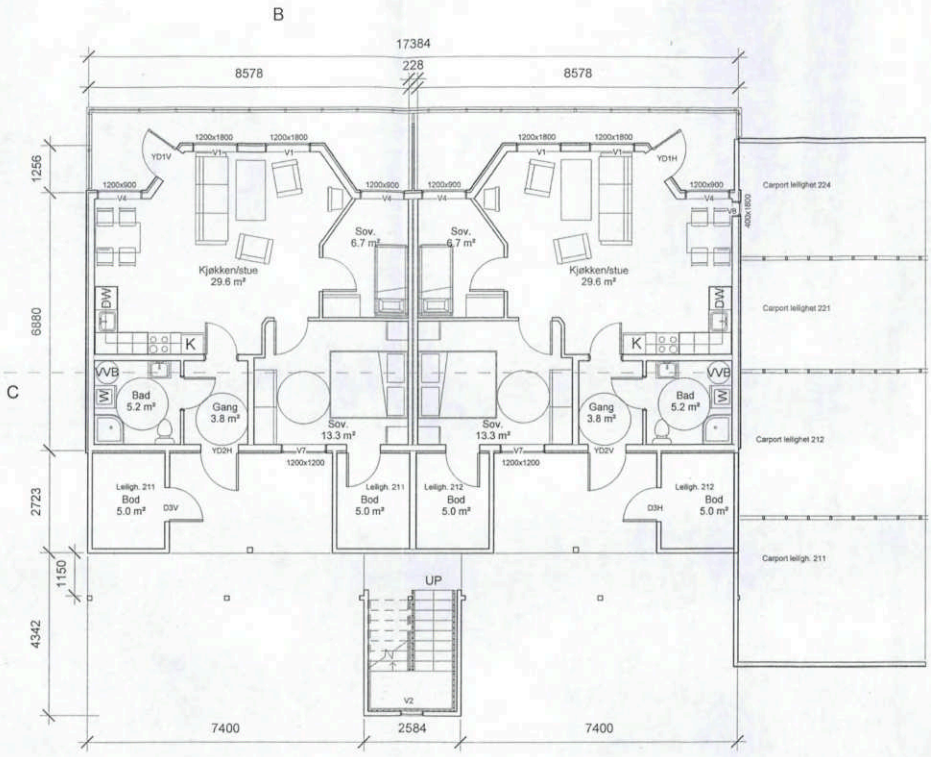
Project number

Date 25.10.04

Drawn by ad

Checked by

A207D



1 Level 1

1 : 100

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL A/S

Kløverveien 7A
9016 Tromsø

Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531

www.nnbk.no

No.	Description	Date
A - E	Div. korrigeringer	
F	Slått sammen 2 små leilgh./ Endr. til livsløpstandard	20.12.04
G	Div. endr. livsløpstandard	28.12.04

Storvannsveien

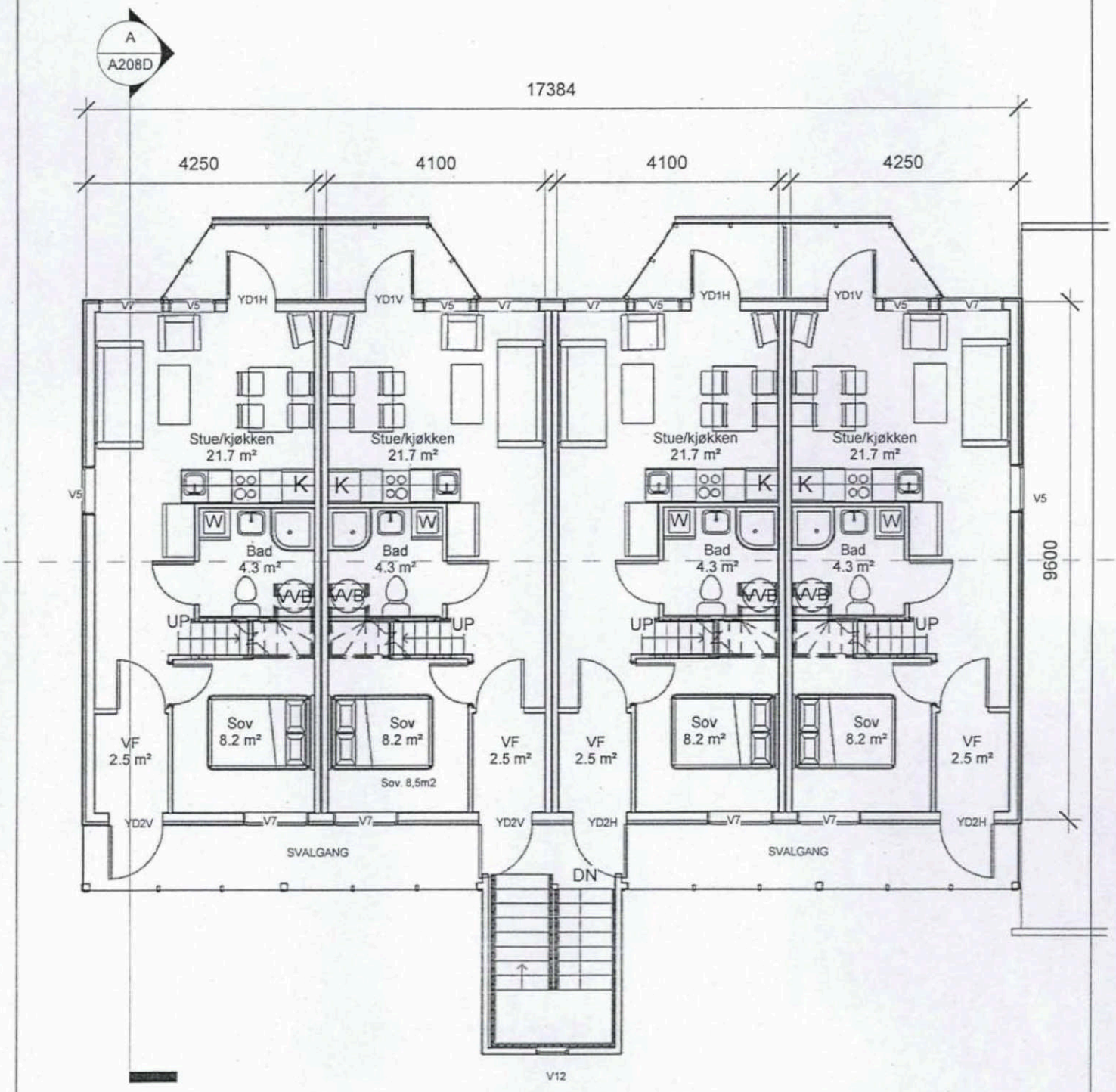
Hammerfest

Hus 2, 1 etasje

Project number	20203030
Date	12.11.04
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A201G

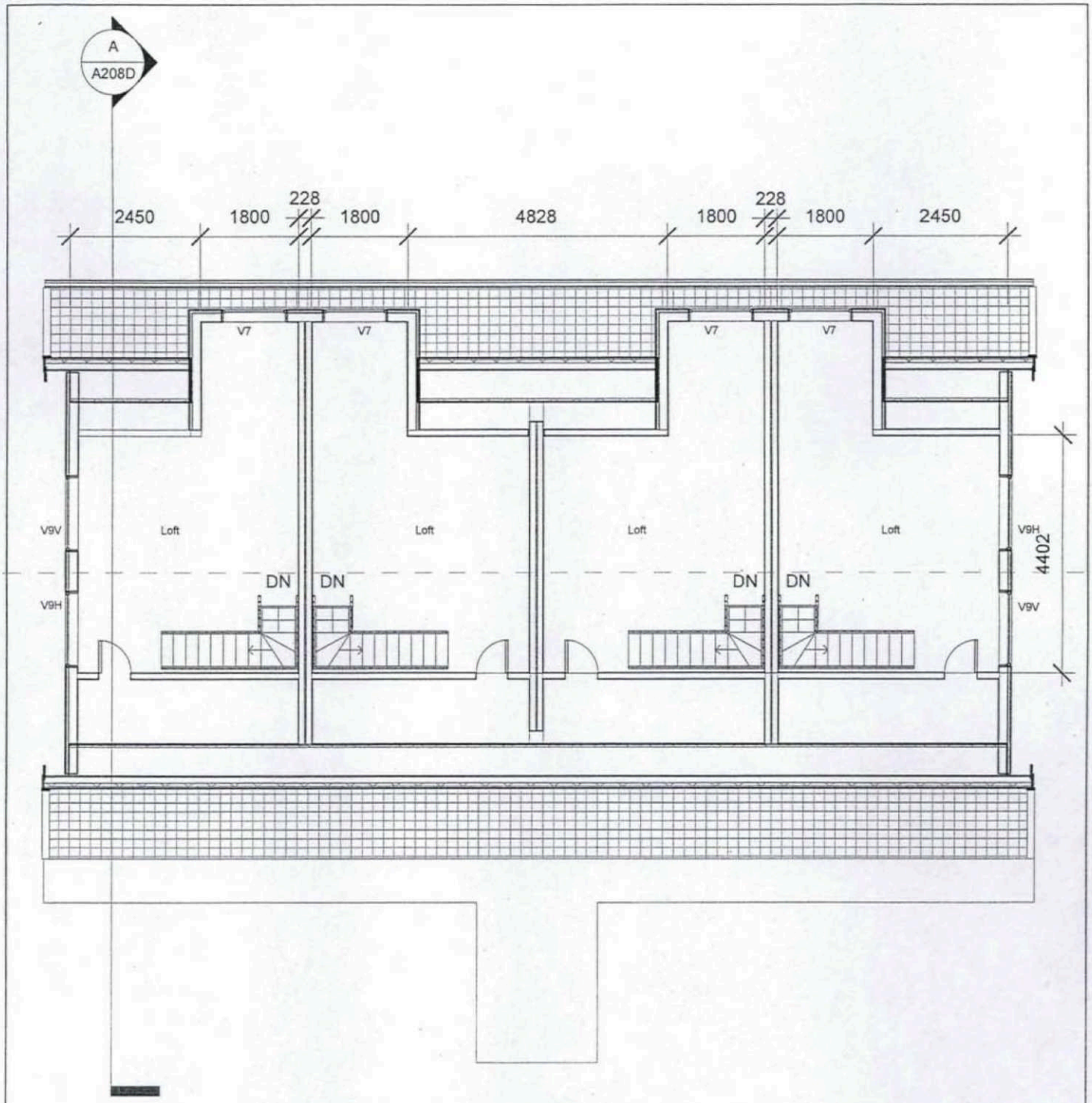
Scale



B12

NNBK NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS	Storvannstunet	Hus 2, 2.etasje	
Kløverveien 7 9016 TROMSØ	Tlf: 776 00530 Fax: 776 00531 www.nnbk.no	Hammerfest	Project number 20203030 Date 12.11.04 Drawn by Author Checked by Checker Scale
			A202E

11.11.2004 18:41:24



D13

NNBK NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS Kløverveien 7 9016 TROMSØ Tlf: 776 00530 Fax: 776 00531 www.nnbk.no	Storvannstunet Hammerfest	Hus 2, loftsetasje Project number 20203030 Date 25.10.04 Drawn by ad Checked by Checker Scale 1:100 A203D

02.11.2004 09:16:03

HAMMERFEST KOMMUNE

NNBK AS
Pb 2253
9269 Tromsø

Melding om vedtak

Vår ref	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2008/385/6/23/31		Gunnhild Henriksen 78 40 25 48	25.04.2008

Igangsettingstillatelse

Svar på anmodning om ferdigattest, jf plb § 93

Byggested:	Storvannstunet Storvannsvn 110, 114 og 116	Gnr/Bnr:	23/31
Tiltakshaver:	Sameiet Storvannstunet Att: Marit Jensen	Adresse:	Storvannsvn 116 H202, 9600 Hammerfest
Ansvarlig søker:	NNBK AS	Adresse:	Pb 2253, 9269 Tromsø
Tiltakets art:	Ansvarsrett for kontroll av utførelse av bygningsmessige restarbeider vedrørende boliger.		

Vedtak:

I henhold til Plan- og bygningslovens § 98 er det gitt ansvarsrett for kontroll av utførelse for følgende foretak: NordNorsk Byggekontroll AS. Foretaket bekrefter at de forplikter seg til å gjennomføre kontroll av bygningsmessige restarbeider innenfor ansøkte ansvarsområde i samsvar med eget system.
På bakgrunn av søknaden fattes derfor følgende vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 93 gis det igangsettingstillatelse for kontroll av bygningsmessige restarbeider verdørende boliger i Storvannsveien 110, 114 og 116. Gnr. 23 Bnr. 31.

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

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

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

FERDIGATTEST

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

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

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

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

Eventuelle merknader fra Hammerfest brannvesen skal ivaretas i bruksfasen.

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

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

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

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

Med hilsen

HAMMERFEST KOMMUNE

Bjarne Hammervoll
bygningssjef

Gunnhild Henriksen
byggesaksbehandler

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HAMMERFEST
POSTBOKS 224
9615 HAMMERFEST

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Storvannsveien 116 - 203 (Inge Bock)
Vår referanse: 2052575/11754304
Bestilling: C3 2020-01-20 (2) 68

Dato
20.01.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2535	83	19.7.2005	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5406 HAMMERFEST	23	31	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
19 JULI 2005
HAMMERFEST TINGRETT
DAGBOKNR. 2535

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
2004	HAMMERFEST	23	31		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell and
931 217 313 45	NORDIC INVESTMENT AS	1/1

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 1324 = nevner: 1324

4. Supplerende tekst [7]

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

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

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

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fuglebekk

STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

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

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
23	31		

Hammerfest kommune

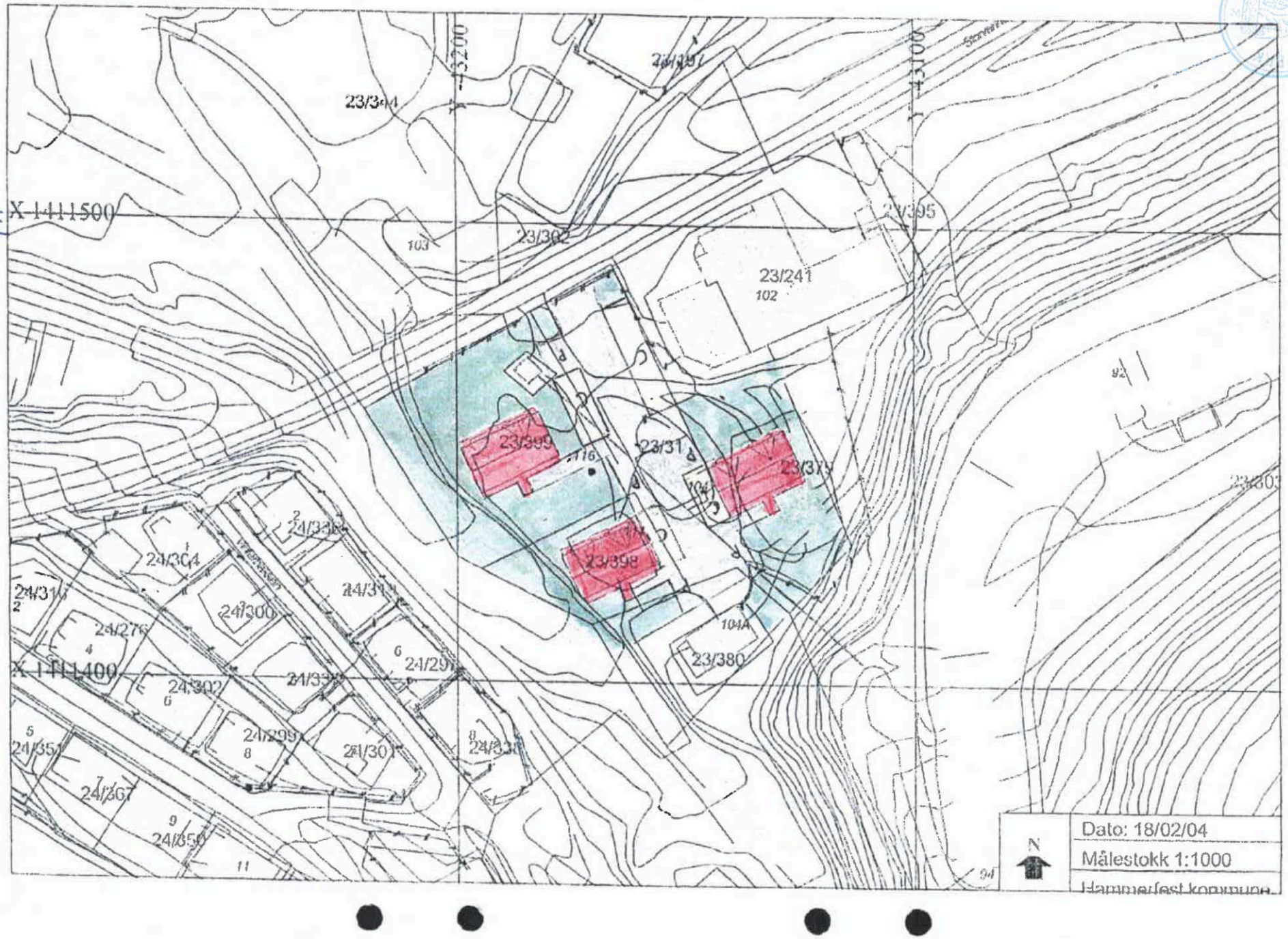
Dato	Stempel og underskrift
14.07.05	Svanhild Samuelsen

HAMMERFEST KOMMUNE Kultur og utvikling

Noter:

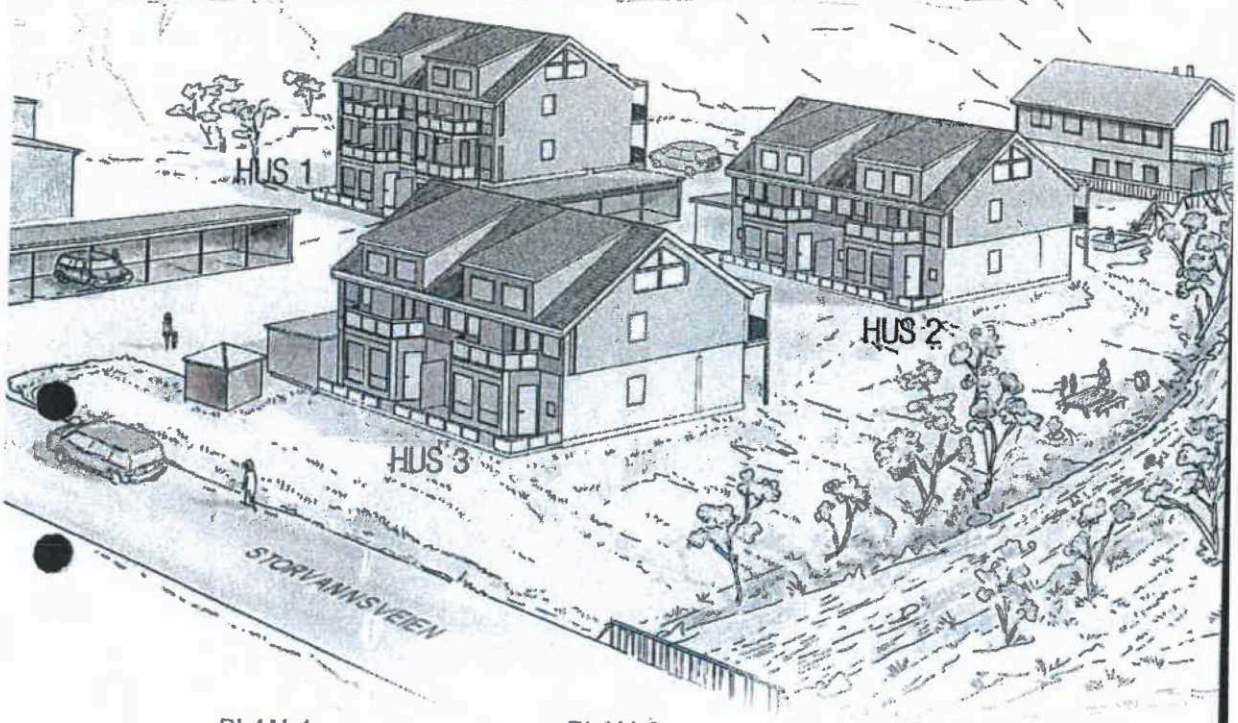
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

STATENS KARTVERK


23/31
X-1411500
X-1411400
+3200
+3100
23/304
23/302
23/241
102
103
23/395
23/399
23/31
23/398
23/380
104A
24/304
24/300
24/276
24/302
24/299
24/301
24/367
24/358
24/29
24/351
24/333
Dato: 18/02/04
Målestokk 1:1000
N

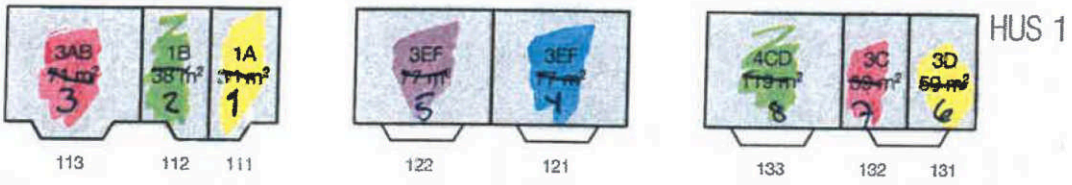
23/31

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



PLAN 1 PLAN 2 PLAN 3

HUS 1



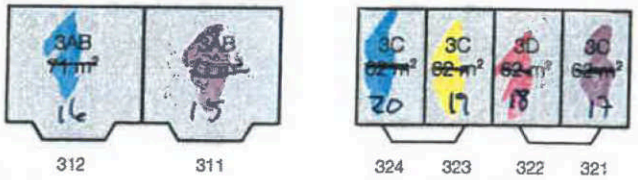
Leilighetsnr. 113 112 111 122 121 133 132 131

HUS 2



Leilighetsnr. 212 211 224 223 222 221

HUS 3



Leilighetsnr. 312 311 324 323 322 321

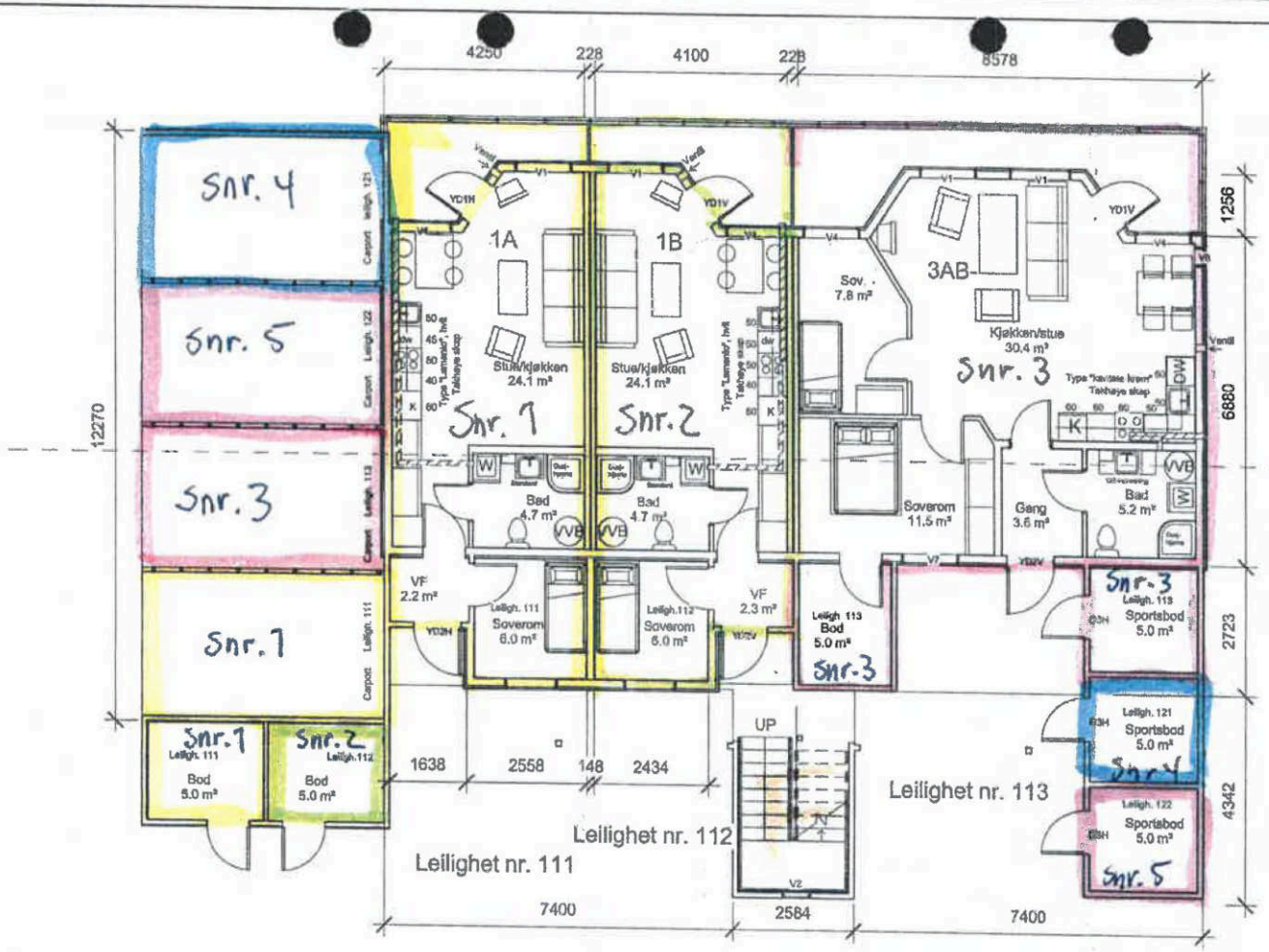
NNBK

EiendomsMegler 1
PROSJEKTMEGLING

NORDIC INVESTMENT AS

● Solgt ○ Reservert

RIKSARKIVET STATENS ARKIVVERK



Felles

1 1.etasje
1 : 100

J	Piktert rombehandling	02.06.05
I	Endret leilighet nr.111 og 112	25.04.05
H	Mindre justeringer	21.03.05
G	Kunstlet kjøkken	11.01.05
F	Endret plantegn.3AB, spes. boder og carportar	20.12.04
A-E	DIV. KORRIGERINGER	

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL A/S
Kløverveien 7A
9016 Tromsø
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

No.	Description	Date

Storvannstunet

Hammerfest

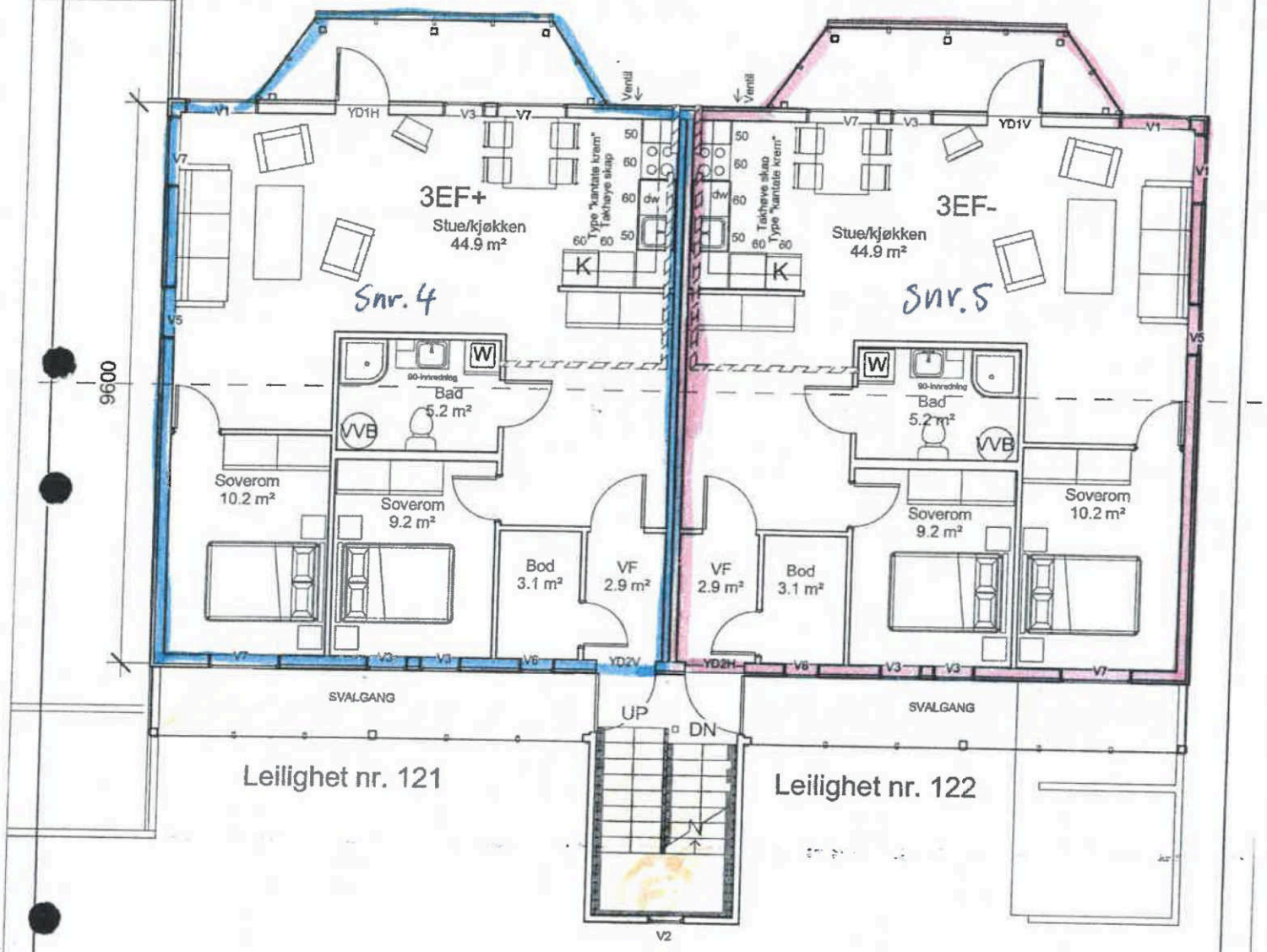
Hus 1, 1.etasje

Project number	20203030
Date	12.11.04
Drawn by	ad
Checked by	Checker
Scale	1:100

A101 J

18.05.2005 12:58:51

23/31



Felles

1 2.etasje

1 : 100

H	Påført rombehandling	02.05.05
G:	Mindre justeringer	21.03.05
F:	Kompletert kjøkken	11.01.05

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS

Kløverveien 7
9016 TROMSØ

Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

Storvannstunet

Hammerfest

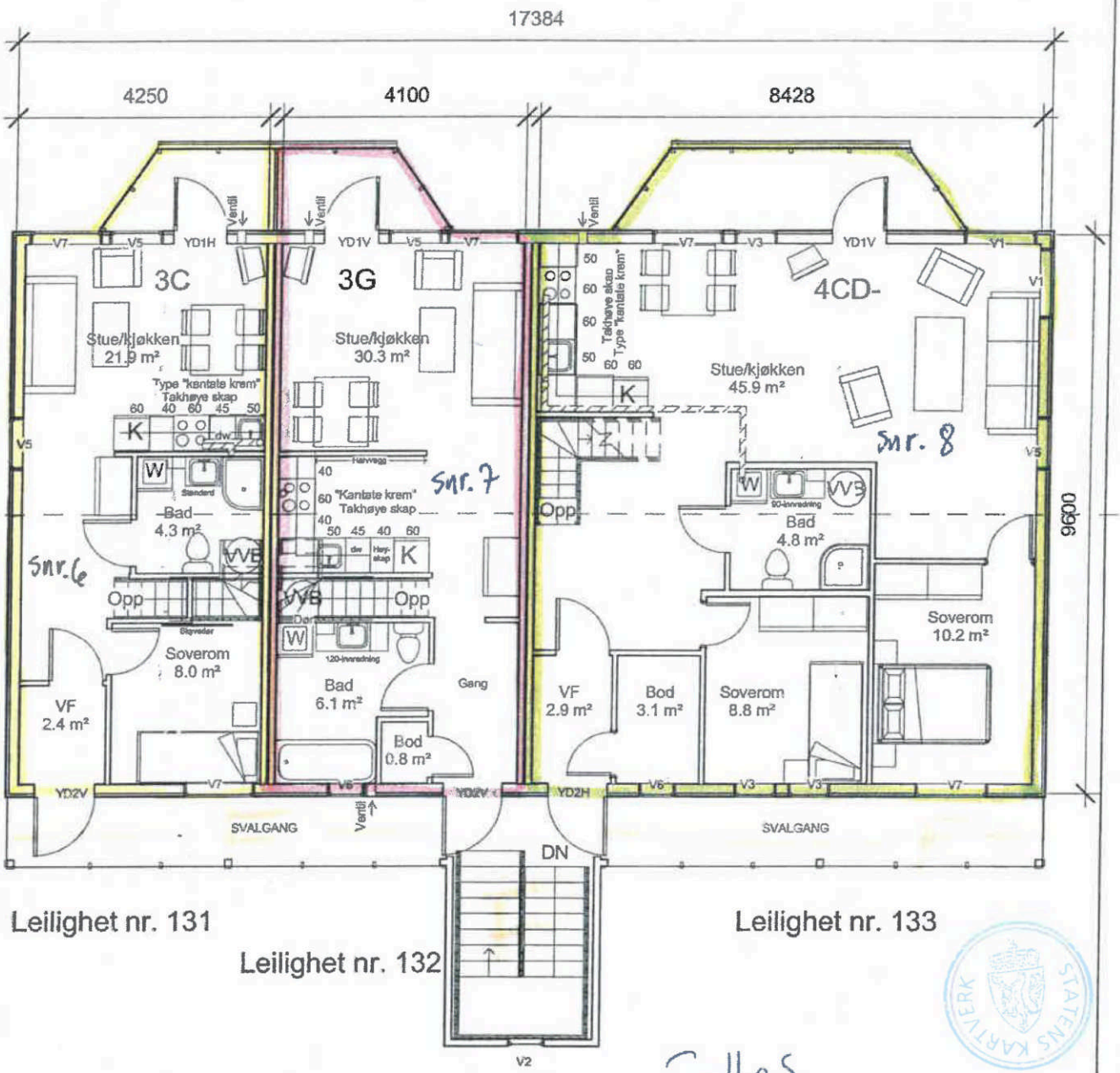
Hus 1, 2 etasje

Project number	20203030
Date	12.11.04
Drawn by	ad
Checked by	Checker
Scale	1:100

A102 H

18.05.2005 12:58:06

23/31



Felles

1 **3.etasje**

1 : 100

I	Påført rombehandling	02.05.05
H	Mindre justeringer	21.03.05
G	Komplettert kjøkken	11.01.05
F	Korr. planløsning leiligh.132	20.12.04

NNBK NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS

Kløverveien 7
9016 TROMSØ

Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

Storvannstunet

Hammerfest

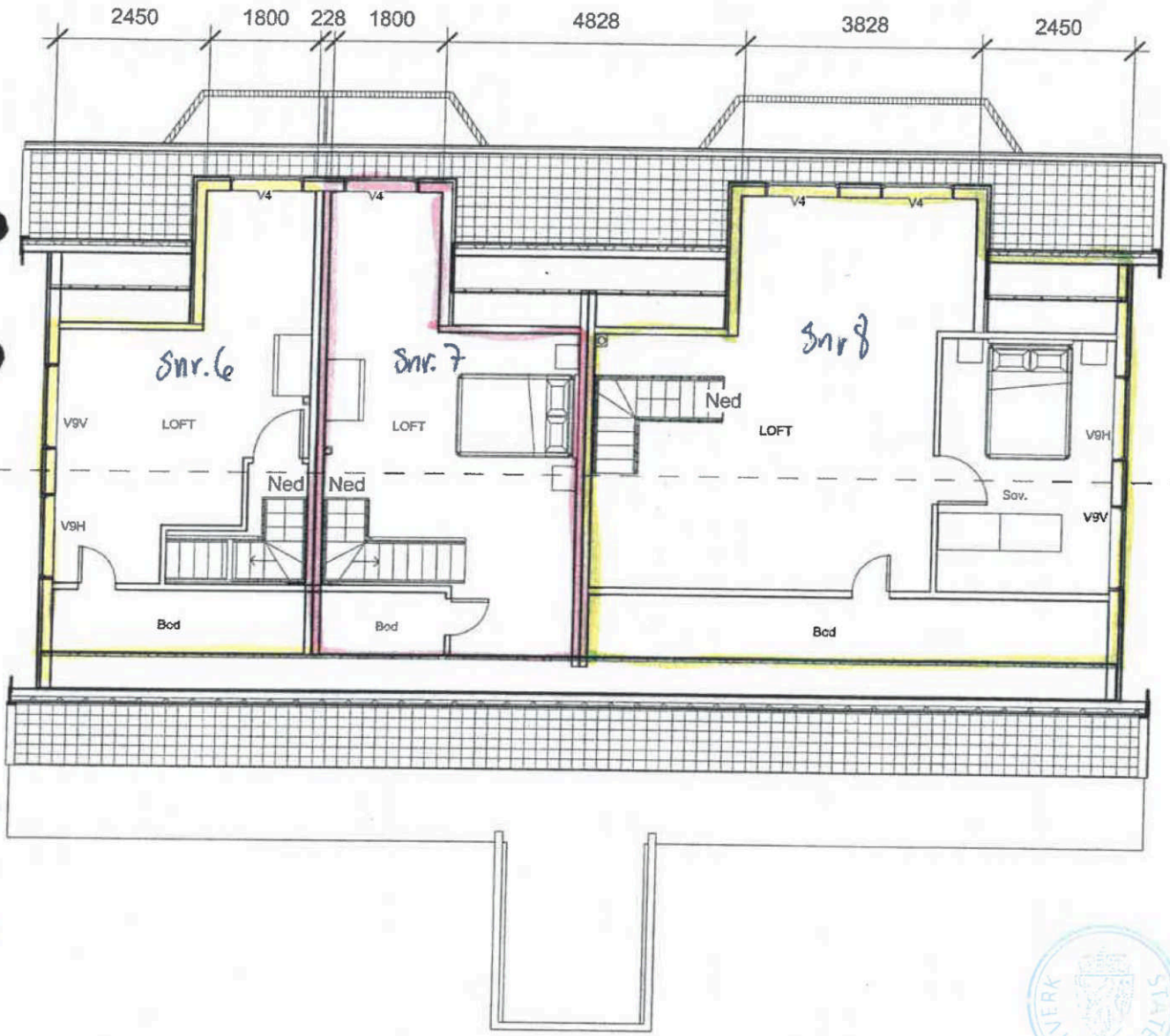
Hus 1, 3 etasje

Project number	20203030
Date	12.11.04
Drawn by	ad
Checked by	Checker
Scale	1:100

A103 I

18.05.2005 12:59:18

27/31



1 4.etasje

1 : 100

G: Inntegnet vent.og skap 21.03.05

F: Korrigert planløsning loft

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS

Kløvervelen 7
9016 TROMSØ

Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

Storvannstunet

Hammerfest

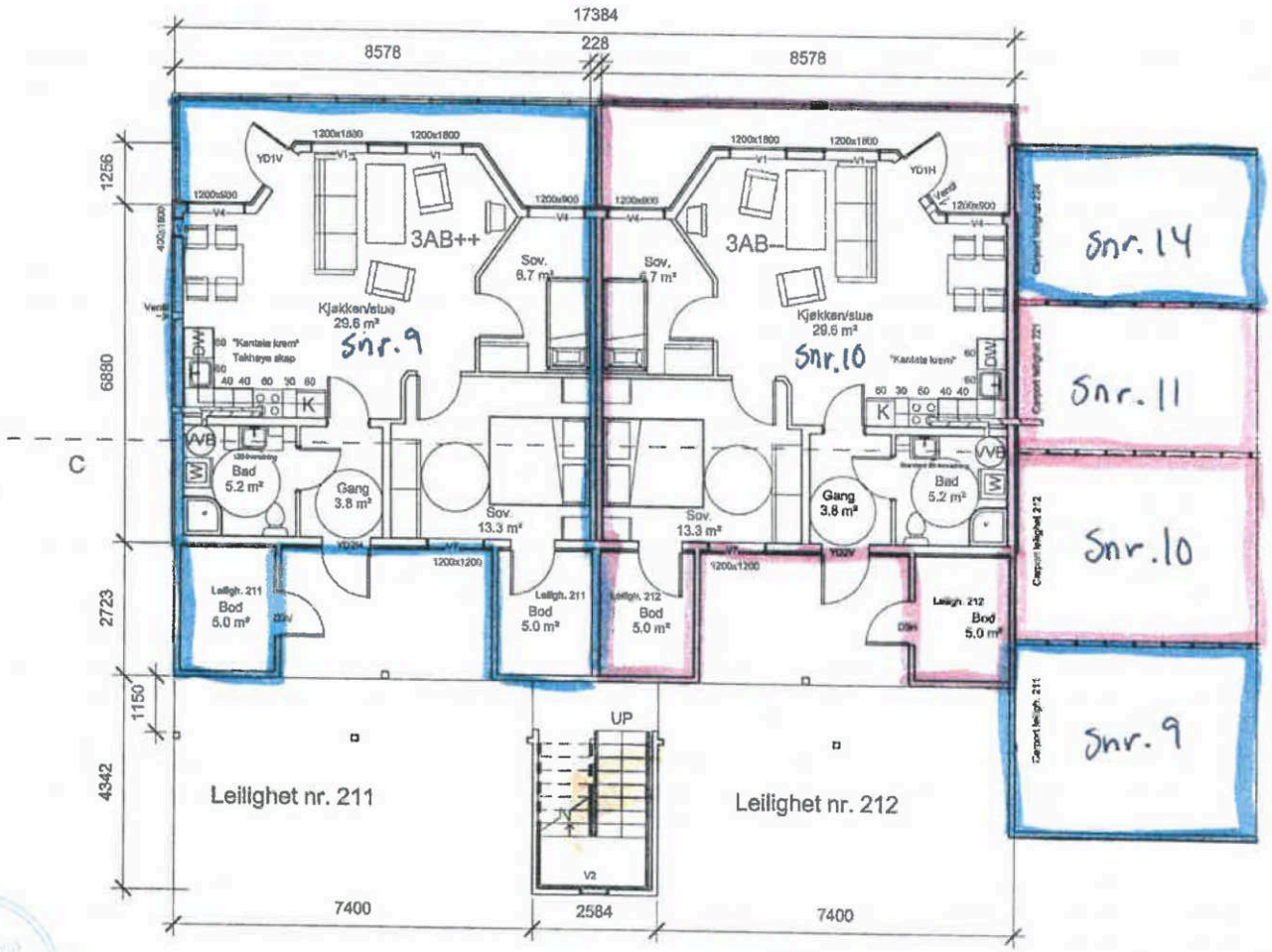
Hus 1, Loft

Project number	20203030
Date	12.11.04
Drawn by	Author
Checked by	Checker

A104G

Scale

18.05.2005 13:00:05



1 Level 1
1 : 100

Felles

14/12

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL A/S
Kløverveien 7A
9016 Tromsø
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

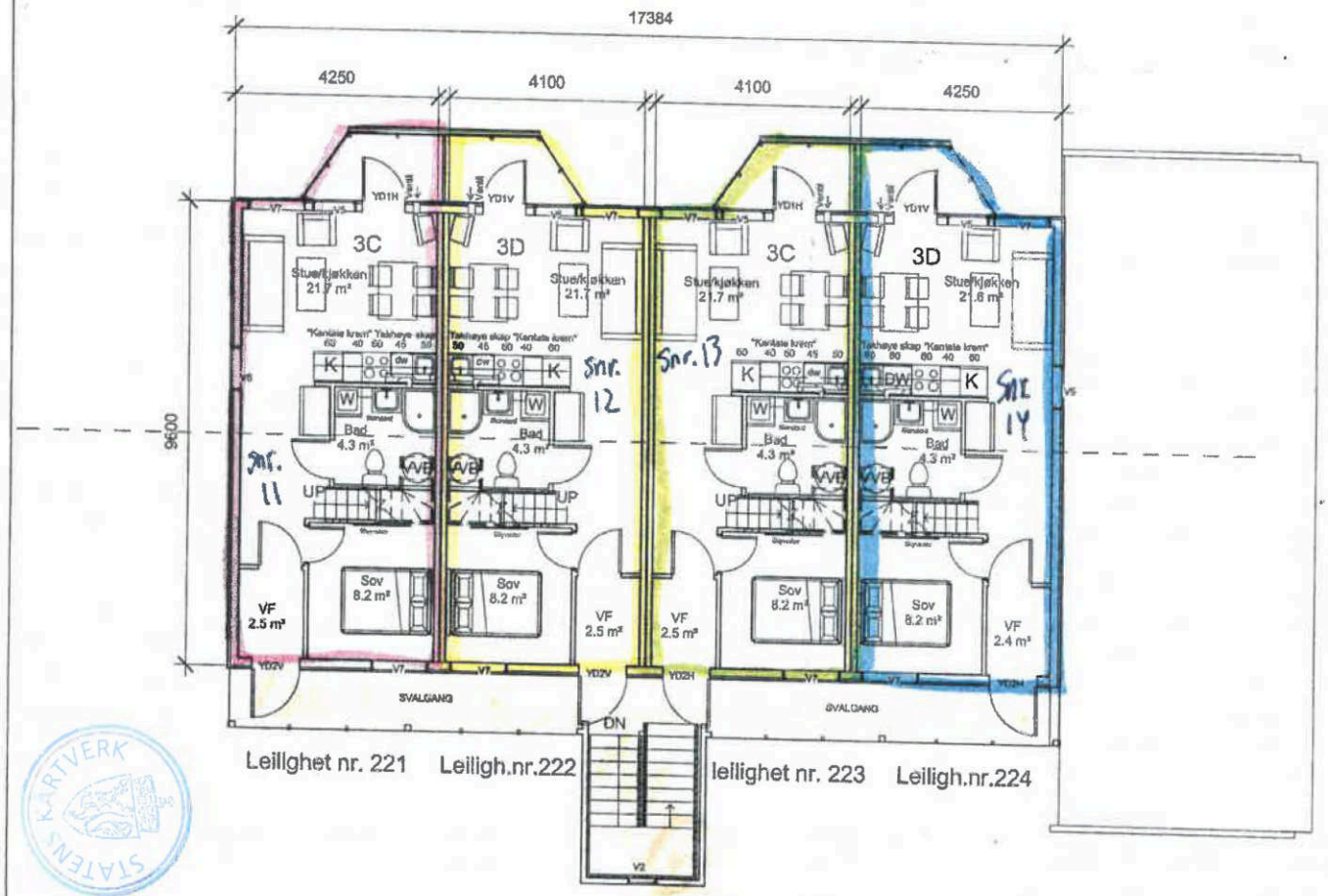
No.	Description	Date
H	Mindre justeringer	21.03.05
G	Div. endr. livslopsstandard	28.12.04
F	Skitt attervegg 2 små leilighet / Endr. til livslopsstandard	20.12.04
A - E	Div. korrigeringer	

Storvannsveien
Hammerfest

Hus 2, 1 etasje

Project number	20203030	A201H
Date	12.11.04	
Drawn by	Author	
Checked by	Checker	Scale

18.05.2005 10:20:46



1 Level 2
1 : 100

= Felles

14/11

KARTVERK STATENS

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL A/S
Kløverveien 7A
9016 Tromsø
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

No.	Description	Date
C	Mindre justeringer	21.03.05

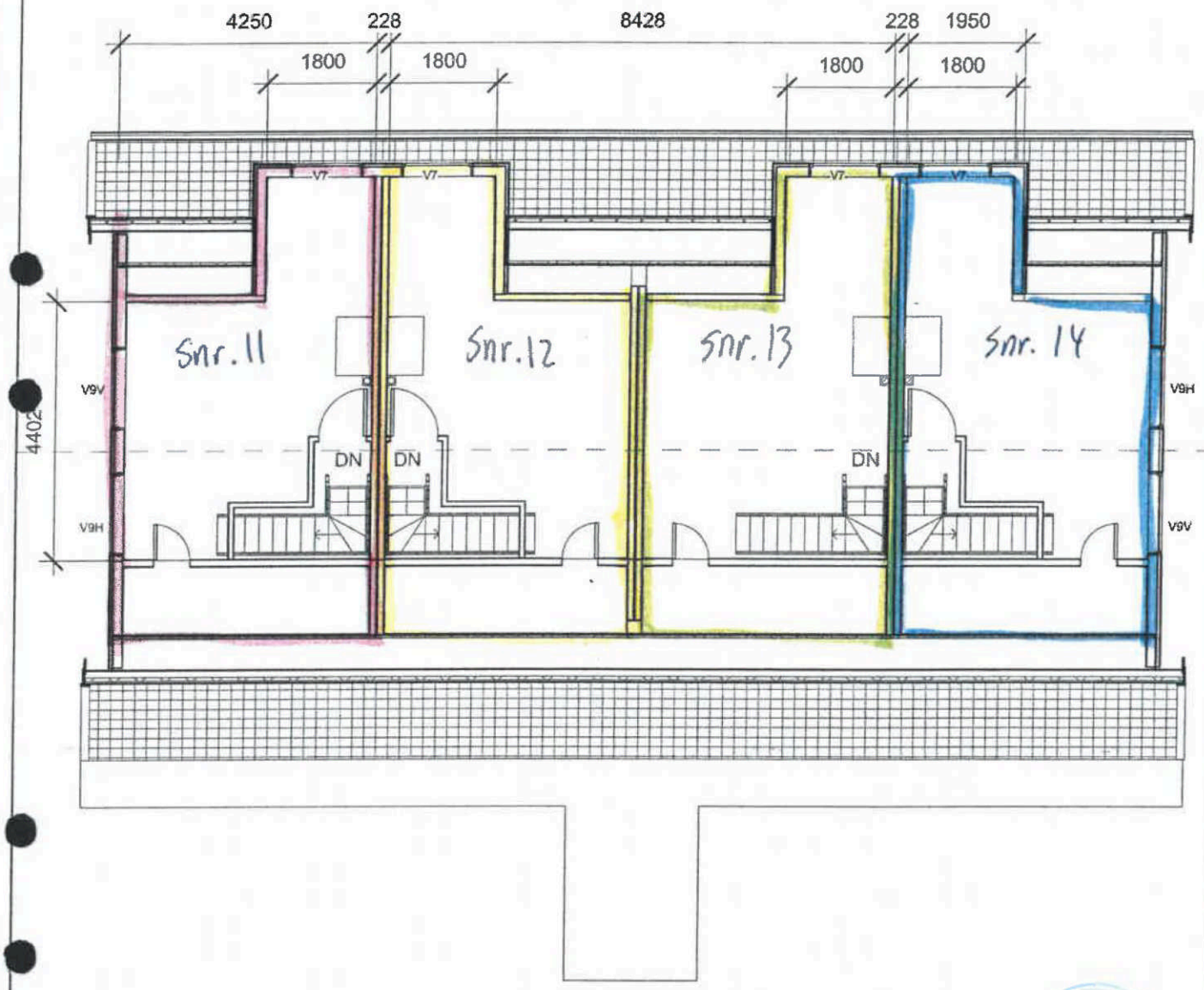
Storvannsveien
Hammerfest

Hus 2, 2.etasje

Project number	20203030	A202G
Date	12.11.04	
Drawn by	ad	
Checked by	Checker	Scale

18.05.2005 10:30:05

23/31



1 Level 3

1 : 100

F Mindre justeringer 21.03.04

STATENS KARTVERK

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS
Kløverveien 7
9016 TROMSØ
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

Storvannsveien

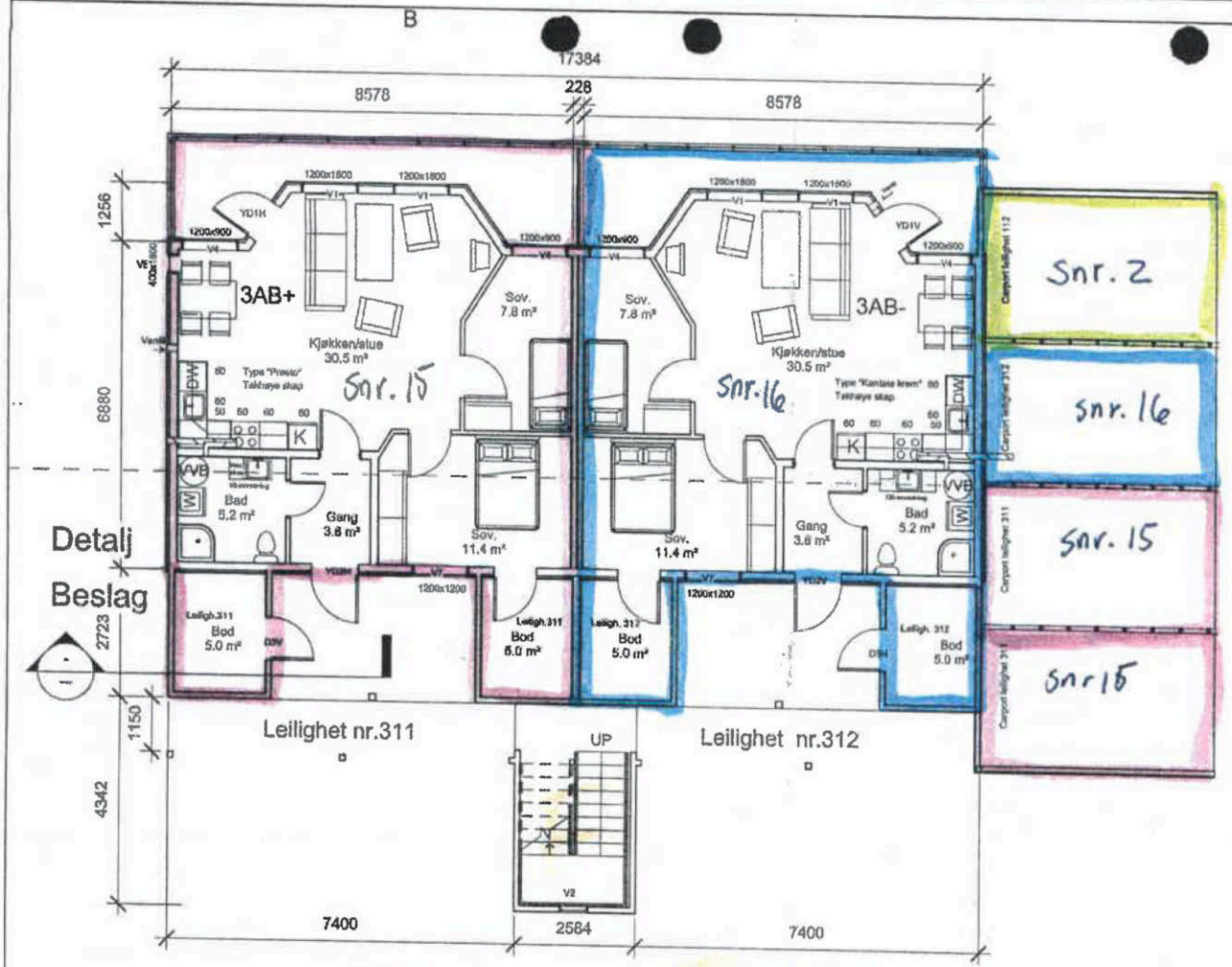
Hammerfest

Hus 2, loftsetasje

Project number	20203030
Date	12.11.04
Drawn by	ad
Checked by	Checker
Scale	1:100

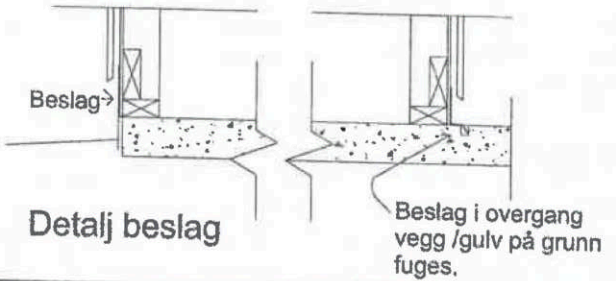
A203F

18.05.2005 10:28:45



1 Level 1
1 : 100

J	Div. justering innredninger	21.03.05
A-E	Div. endringer	
F	Endret planløsning	20.12.04
G	Kompletering kjøkken	11.01.05
H	Endret kjøkken/ ventilasjon	28.02.05



2/31

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL A/S
Kløverveien 7A
9016 Tromsø
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

No.	Description	Date
K	Rambestemmelser detalj beslag	20.04.05

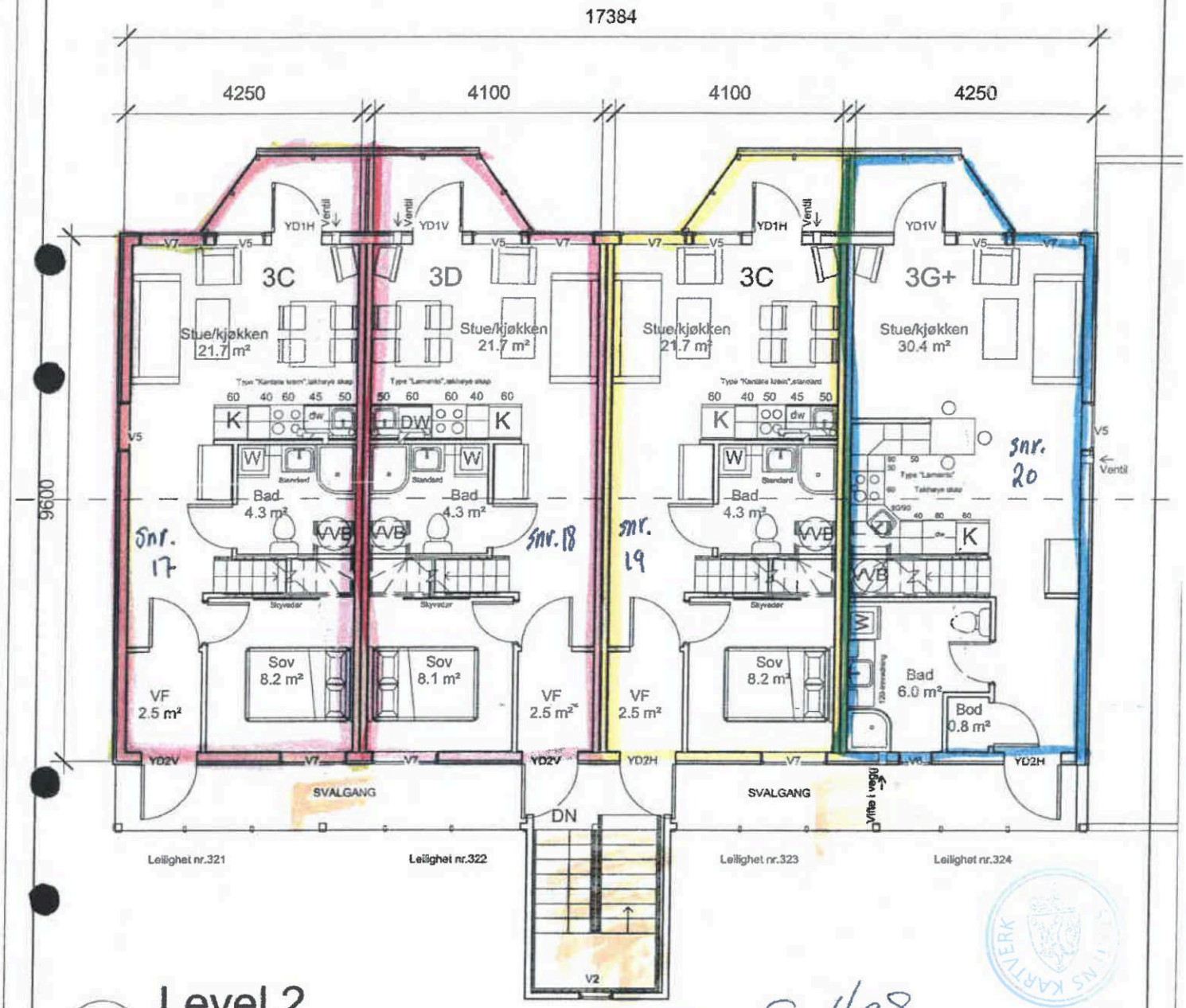
Storvannsveien
Hammerfest

Hus 3, 1 etasje

Project number	20203030	A301	K
Date	12.11.04		
Drawn by	Author		
Checked by	Checker	Scale	

18.05.2005 13:26:41

23/31



1 **Level 2**

1 : 100

J:	Div. justering innredning	21.03.05
K	Påført rombehandling, endret vent. nr.324	20.04.05

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS

Kløverveien 7
9016 TROMSØ

Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

Storvannsveien

Hammerfest

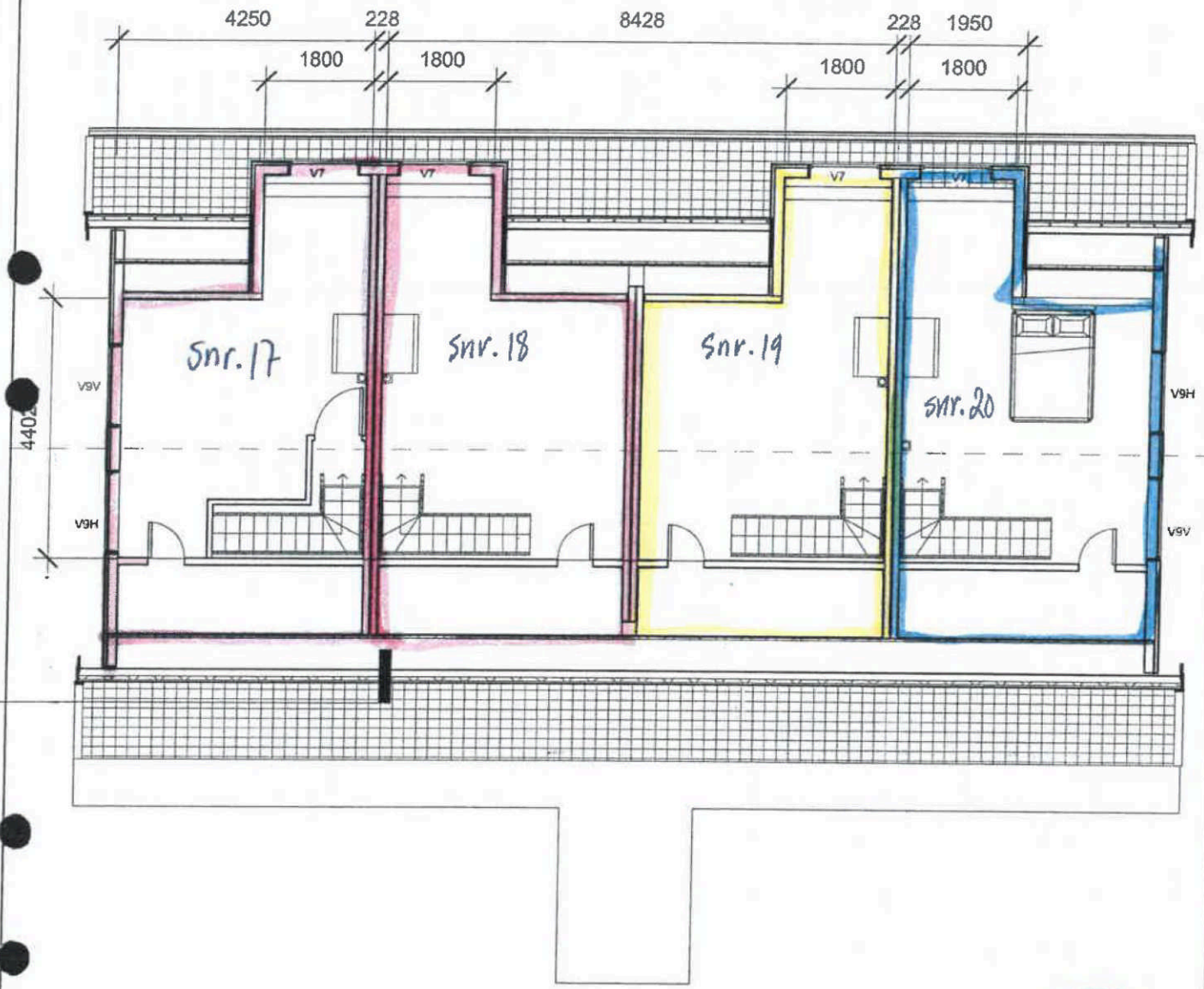
Hus 3, 2.etasje

Project number	20203030
Date	12.11.04
Drawn by	ad
Checked by	Checker
Scale	

A302 K

18.05.2005 13:27:47

23/31



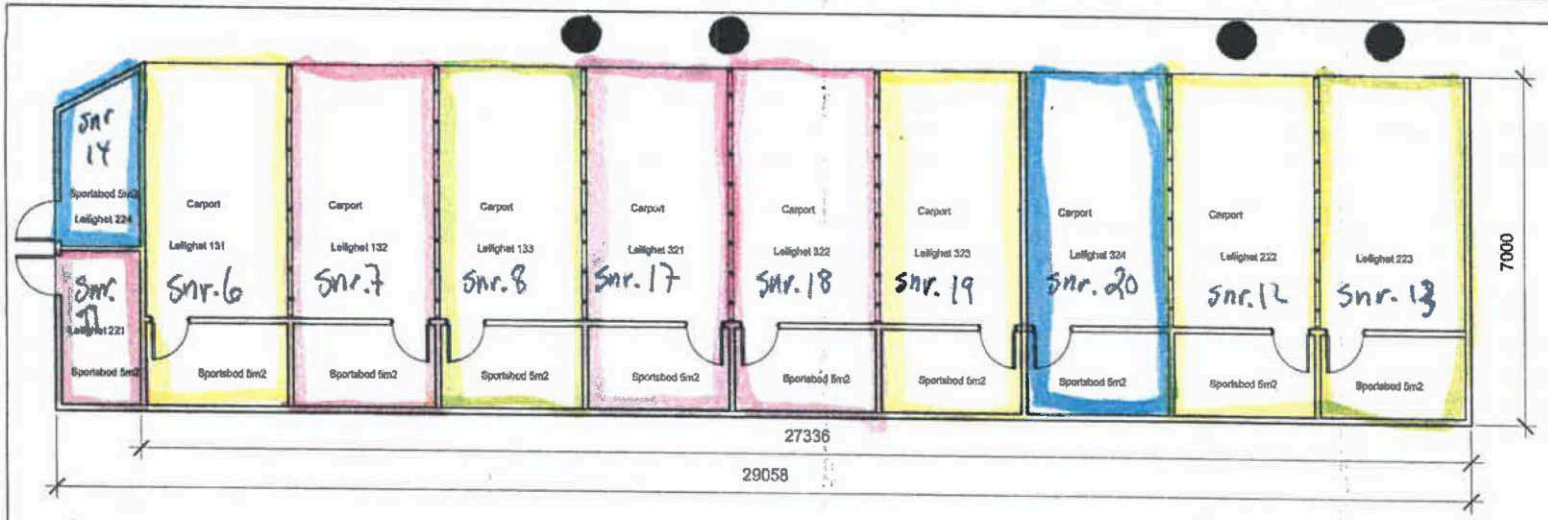
1 Level 3

1 : 100

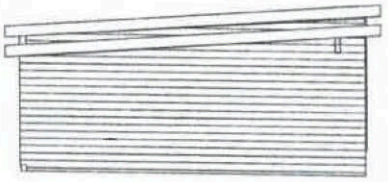
H: Div. justering bæredrag 21.03.05

NNBK NORDNORSK BYGGEKONTROLL AS Kløverveien 7 9016 TROMSØ Tlf: 776 00530 Fax: 776 00531 www.nnbk.no	Storvannsveien Hammerfest	Hus 3, loftsetasje	
		Project number 20203030	A303H
		Date 12.11.04	
		Drawn by ad	
		Checked by Checker	Scale 1:100

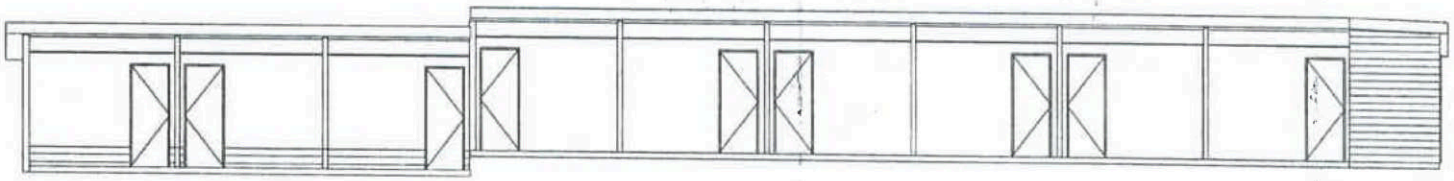
18.05.2005 13:28:27



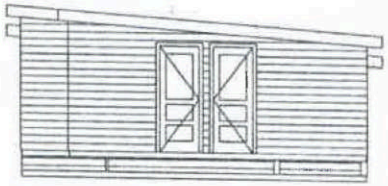
Plan



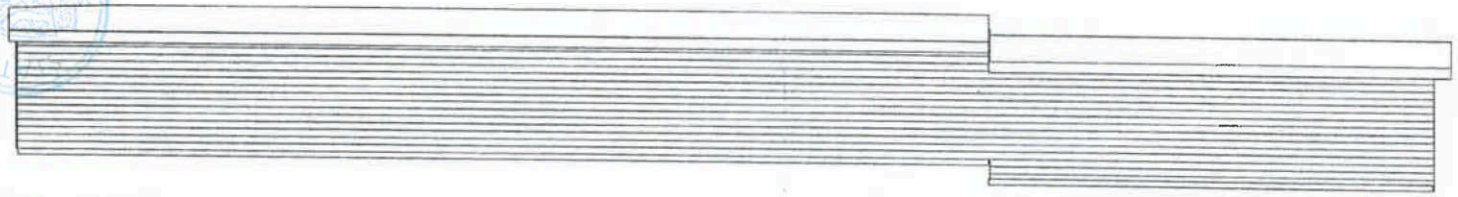
Fasade NV



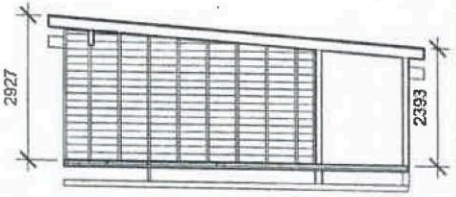
Fasade SV



Fasade SØ



Fasade NØ



Snitt

14/12

NNBK
NORDNORSK BYGGEKONTROLL A/S
Kløverveien 7A
9016 Tromsø
Tlf: 776 00530
Fax: 776 00531
www.nnbk.no

No.	Description	Date

Storvannstunet

Hammerfest

Frittstående carporter m/ sp.bod

Project number	20203030	A1002B
Date	12.11.04	
Drawn by	Author	
Checked by	Checker	Scale

10.05.2005 11:00:56

Oversikt kjøpere. **Oppdatert pr. 30.06.05**

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



Sameievedtekter for Sameiet Storvannstunet i Hammerfest

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er **SAMEIET STORVANNSTUNET**.

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

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

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

§ 2 Forhold mellom sameierne

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

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

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

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

§ 3 Felleskostnader

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

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

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

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

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

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

§ 6 Styret

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

§ 7 Styremøter, styrets oppgaver

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

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

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

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

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

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

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet utøver den øverste myndighet i sameiet.

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

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

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

§ 9 Innkalling / saker som skal behandles på årsmøtet

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

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

Ordinært årsmøte skal minst inneholde følgende saker:

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

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

§ 10 Årsmøte vedtak

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

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

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

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

§ 11 Regnskap og revisjon

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

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

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

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

§ 12 Forretningsførsel

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

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

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

§ 13 Pålegg om salg/ fravikelse av bruksenheten

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

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

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

§ 14 Habilitet

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

§ 15 Lov om Eierseksjoner

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

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Storvannstunet

Tidspunkt: Torsdag 24.04.2025 kl. 17:00
Sted: Bonord Strandgata 16

Velkommen til ordinært årsmøte

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

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

Hvem kan delta?

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

09.04.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Storvannstunet

Fullmakt - årsmøte torsdag 24.04.2025

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

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

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte i Sameiet Storvannstunet torsdag 24.04.2025.

Seksjonseier navn: _____

Adresse: _____

Seksjon nr: _____

Signatur seksjonseier: _____

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

Sameiet Storvannstunet

Tidspunkt: Torsdag 24.04.2025 kl. 17:00
Sted: Bonord Strandgata 16

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 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

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

Styret har forespurt Bonord v/Inger Marie Kongsbak om å være møteleder.

Forslag til vedtak: Inger Marie Kongsbak er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Styret har forespurt Bonord v/Inger Marie Kongsbak om å være protokollfører.

Forslag til vedtak: Inger Marie Kongsbak er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.
innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 09.04.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 50.000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/ driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 50.000,-.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 50.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (onsdag 17.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Sølvi Karlsen ble valgt for 2 år i 2023 og er derfor på valg i 2025.

Forslag til vedtak: Sølvi Karlsen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et styremedlemmer.

Sindre Lyng Jonassen ble valgt for 2 år i 2023 og er derfor på valg i 2025.

Forslag til vedtak: Sindre Lyng Jonassen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

Ekaterina Nikitina og Stefan Stærk ble valgt for ett år i 2024 og er derfor begge på valg i 2025.

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

Årsmelding 2024 for Sameiet Storvannstunet

Generelle opplysninger

Sameiet Storvannstunet, org.nr.988682667, er lokalisert i Hammerfest kommune. Sameiet består av 20 boliger og ingen næringsseksjoner.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP589288. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om sameiets 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. Sameiet Storvannstunet benytter Bevar HMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Sameiet Storvannstunet sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Styret mener forretningsfører har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2024 er kr 139.004,-.
Arbeidskapitalen (tilgjengelige midler) er kr 721.419,-.

I tillegg har boligselskapet kr 421.436,- innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultatregnskapet og balansen, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinært årsmøte bestått av:

Styreleder, Sølvi Karlsen
Styremedlem, Sindre Lyng Jonassen
Styremedlem, Yngve Nylund Arnestad
Varamedlem, Ekaterina Nikitina
Varamedlem, Stefan Stærk

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 møter.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

- ordinære styresaker som økonomi, budsjett og lettere vedlikehold

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- ordinære styresaker som økonomi, budsjett og lettere vedlikehold

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	653 592	653 635	622 320	653 635
Sum inntekter		**653 592**	**653 635**	**622 320**	**653 635**
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	2	8 624	5 600	0	9 070
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	4	0	6 000	5 438	0
Forretningsførerhonorar		56 325	56 324	53 642	59 140
Konsulenthonorar	5	15 489	13 000	8 606	13 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	6 002	70 000	52 683	70 000
Annet vedlikehold	7	67 003	62 000	47 594	62 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	8	27 588	10 113	19 212	10 372
Kostnader TV/Internett		183 006	168 105	156 737	173 344
Forsikringsskader	9	11 491	0	0	0
Forsikring		98 140	98 136	92 581	116 395
Energi og brensel	10	20 239	30 000	24 437	25 000
Andre driftskostnader	11	11 342	15 500	7 168	15 000
Sum kostnader		**555 248**	**584 777**	**518 099**	**603 321**
Driftsresultat		**98 344**	**68 857**	**104 221**	**50 314**
Finansinntekter / finanskostnader					
Finansinntekter	12	40 783	17 000	27 518	17 000
Finanskostnader	13	124	0	0	0
Resultat finansposter		**40 660**	**17 000**	**27 518**	**17 000**
Ordinært resultat før skatt		**139 004**	**85 857**	**131 739**	**67 314**
Årets resultat		**139 004**	**85 857**	**131 739**	**67 314**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital		139 004	0	131 739	0
Sum disponering		**139 004**	**0**	**131 739**	**0**

Balanse desember 2024 Sameiet Storvannstunet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Øremerkede midler	14	421 436	407 059
Sum anleggsmidler		**421 436**	**407 059**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		5 498	0
Forskuddsfakturerte kostnader		119 035	114 720
Fordring forsikringsoppgjør		0	1 491
Fordring finansieringsforetak		2 812	0
Sum fordringer		**127 345**	**116 211**
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		751 543	610 848
Innskudd skattetrekkskonto		27	27
Sum bankinnskudd og kontanter		**751 571**	**610 876**
Sum omløpsmidler		**878 916**	**727 087**
SUM EIENDELER		**1 300 352**	**1 134 146**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital pr. 01.01		1 003 851	872 112
Årets endringer egenkapital		139 004	131 739
Sum egenkapital 31.12		**1 142 855**	**1 003 851**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 257
Leverandørgjeld		156 573	125 038
Påløpt lønn, honorar og feriepenger		924	0
Sum kortsiktig gjeld		**157 497**	**130 295**
Sum gjeld		**157 497**	**130 295**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 300 352**	**1 134 146**

31.12.24
Sameiet Storvannstunet

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Sølvi Karlsen Styreleder	Yngve Nylund Arnestad Styremedlem	Sindre Lyng Jonassen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

Inntekter:
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	653 592	653 635	622 320	653 635
Sum	**653 592**	**653 635**	**622 320**	**653 635**

Boligselskapet består av 20 boligseksjoner.

Note 2 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Lønn	7 700	5 000	0	8 100
Påløpte feriepenger	924	600	0	970
Sum	**8 624**	**5 600**	**0**	**9 070**

Boligselskapet har ingen fast ansatte. Lønn er for gressklipping i 2024.
Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Sum	**50 000**	**50 000**	**50 000**	**50 000**

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	0	6 000	5 438	0
Sum	**0**	**6 000**	**5 438**	**0**

Fravalgt revisor på årsmøte 11.04.23

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	4 726	5 000	1 781	5 000
Teknisk rådgivning	10 763	8 000	6 825	8 000
Sum	**15 489**	**13 000**	**8 606**	**13 000**

Økonomisk rådgivning er bistand til møteledelse og protokollføring av Bonord i forbindelse med årsmøtet.
Teknisk rådgivning er årlig lisens og oppdatering av Bevar HMS kr 6 825,- og teknisk bistand kr 3 937,-, levert av Bonord.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	2 334	70 000	47 387	70 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	3 668	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	0	5 296	0
Sum	**6 002**	**70 000**	**52 683**	**70 000**

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

Note 7 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Sommer- og vintervedlikehold	66 794	62 000	47 594	62 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	209	0	0	0
Sum	**67 003**	**62 000**	**47 594**	**62 000**

Note 8 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	27 588	10 113	19 212	10 372
Sum	**27 588**	**10 113**	**19 212**	**10 372**

Note 9 - Forsikringsskade

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	1 491	0	0	0
Kostnad forsikringsskade	10 000	0	0	0
Sum	**11 491**	**0**	**0**	**0**

Boligselskapet har hatt 1 forsikringsskade i 2024. Egenandel kr 10 000 pr skade. Det er tilbakeført avsetning i 2021. på refusjon forsikringspremie av kr 1 491,-.

Note 10 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	20 239	30 000	24 437	25 000
Sum	**20 239**	**30 000**	**24 437**	**25 000**

Note 11 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Verktøy	0	3 000	2 314	0
Driftsmateriale	4 922	0	0	5 000
Kontorrekvisita	150	0	877	500
Drivstoff	107	0	143	0
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	0	0	378	0
Fast bilgodtgj oppgavepliktig	0	0	106	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	2 038	1 500	2 000	2 500
Bank og kortgebyrer	1 376	2 000	1 350	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Andre driftskostnader	875	9 000	0	5 000
Sum	**11 342**	**15 500**	**7 168**	**15 000**

Note 12 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	40 783	17 000	27 518	17 000
Sum	**40 783**	**17 000**	**27 518**	**17 000**

Note 13 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre rentekostnader	124	0	0	0
Sum	**124**	**0**	**0**	**0**

Note 14 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	407 059	348 417
Innskudd	14 377	58 642
Sum	**421 436**	**407 059**

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Storvannstunet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Storvannstunet

Styreleder	Sølvi Karlsen (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Sindre Lyng Jonassen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Yngve Nylund Arnestad (sign.)	26.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Storvannstunet torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 - Bonord Strandgata 16.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

4 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
4 stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av 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 skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Styret har forespurt Bonord v/Inger Marie Kongsbak om å være protokollfører.

Vedtak:

Inger Marie Kongsbak er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Søvi Karlsen 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 09.04.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:
Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 50.000,- til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift. Avsetning av øremerkede midler innebærer at beløpet blir avsatt på egen konto for fremtidig vedlikehold, og inngår dermed ikke som ordinære omløpsmidler/driftsmidler

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 50.000,-.

Vedtak:
Styrehonoraret fastsettes til kr 50.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinært årsmøte (onsdag 17.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:
Årsmøte vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av årsmøte.

Sølvi Karlsen ble valgt for 2 år i 2023 og er derfor på valg i 2025.

Vedtak:
Sølvi Karlsen velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges et styremedlemmer.

Sindre Lyng Jonassen ble valgt for 2 år i 2023 og er derfor på valg i 2025.

Vedtak:
Sindre Lyng Jonassen velges til styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer.

Ekaterina Nikitina og Stefan Stærk ble valgt for ett år i 2024 og er derfor begge på valg i 2025.

Vedtak:

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

Protokoll for Sameiet Storvannstunet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Inger Marie Kongsbak (sign.)	24.04.2025
Sekretær	Inger Marie Kongsbak (sign.)	24.04.2025
Protokollvitne	Sølvi Karlsen (sign.)	24.04.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Storvannstunet
STORVANNSVEIEN 110/301
9603 HAMMERFEST

Vår ref.: 2380/6
Type: Sameier
Eiere: Erik Pieter De Vries

Organisasjonsnr: 988 682 667
Seksjonsnr: 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 2 487

Felleskostnader:	Husleiegrunnlag	2 487

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	7 211
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	146 338

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sølvi Karlsen
Adresse:	STORVANNSVEIEN 110/102
Postnr/-sted:	9600 HAMMERFEST
Telefon:	Mob.: 41338301
E-post:	storvannstunet@mittbonord.no

5: Restanse felleskostnader pr. 05.02.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	7 211	Andre inntekter:	2 177
Annen formue:	71 678	Utgifter:	1		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	23/31 - seksjon:6
Bygningstype:	Rekkehus
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP589288

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.09.2005	SSBnr:	H0301
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	59		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 3		

Boligopplysninger:

Sameiet Storvannstunet
STORVANNSVEIEN 110/301
9603 HAMMERFEST

Vår ref.: 2380/6
Type: Sameier
Eiere: Erik Pieter De Vries

Organisasjonsnr: 988 682 667

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Strandgata 8
5. etg. Tromsø

bonord.no

Avregning felleskostnader ved eierskifte

I forbindelse med salg av bolig forvaltet av Bonord, vil det ved eierskifte *ikke* bli foretatt avregning av felleskostnader i overtakelsesmåneden. Ved overtakelsesdato etter den 1. i måneden, må selger ta hånd om innbetaling av felleskostnadene i aktuell måned. Selger og kjøper må i så tilfelle gjøre opp felleskostnadene seg imellom.

Dersom overtakelsesdato er endret i forhold til innsendt kjøpekontrakt, må Bonord bli varslet umiddelbart, og før faktisk overtakelse.

Ved tilbakebetaling til selger vil det bli betalt til kontonummeret felleskostnadene har blitt betalt fra. Om det ønskes å få tilbakebetaling utbetalt til et annet kontonummer, må Bonord bli særskilt opplyst om dette.

Gebyr for eierskifte fra 01.01.2022

Etter lov av 06.06.2003 nr. 39:

For tilsluttede lag er prisen for utlysning av forhåndsvarsel av forkjøpsrett 5 x rettsgebyr pluss mva. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende, skal den forkjøpsberettigede belastes dette gebyret. Faktura blir sendt via megler eller direkte til kjøper.

Gebyr for eierskifte vil være på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle tilsluttede borettslag.

I frittstående borettslag vil det ikke være noe gebyr for utlysning av forkjøpsrett. Gebyr for eierskifte er på 4 x rettsgebyr pluss mva for alle frittstående borettslag.

Se hele prislisten her: Prisliste eierskifte - Bonord

22.02.22

Boligbyggelaget NORD

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Hammerfest kommune: Seksjon 5603-23/31/0/6

Norkart
Utskriftsdato: 05.02.2026 09:52

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.07.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	59/1324	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

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

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DE VRIES ERIK PIETER	Hjemmelshaver (H) 1/1	Storvannsveien 110 9603 HAMMERFEST	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storvannsveien 110	H0301	23/31/0/6	59	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Storvannsveien 110

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	23927845		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	11.12.2006

1: Bygning 23927845: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 11.12.2006

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	550
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	550
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	585
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	585
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	290
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	8

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.10.2004	22.10.2004	
Igangsettingstillatelse	19.10.2004	22.10.2004	
Tatt i bruk	11.12.2006	23.02.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storvannsveien 110	H0301	23/31/0/6	59	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	97	0	97	102	0	102
H03	3	151	0	151	161	0	161
H02	2	151	0	151	161	0	161
H01	3	151	0	151	161	0	161

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 23/31

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

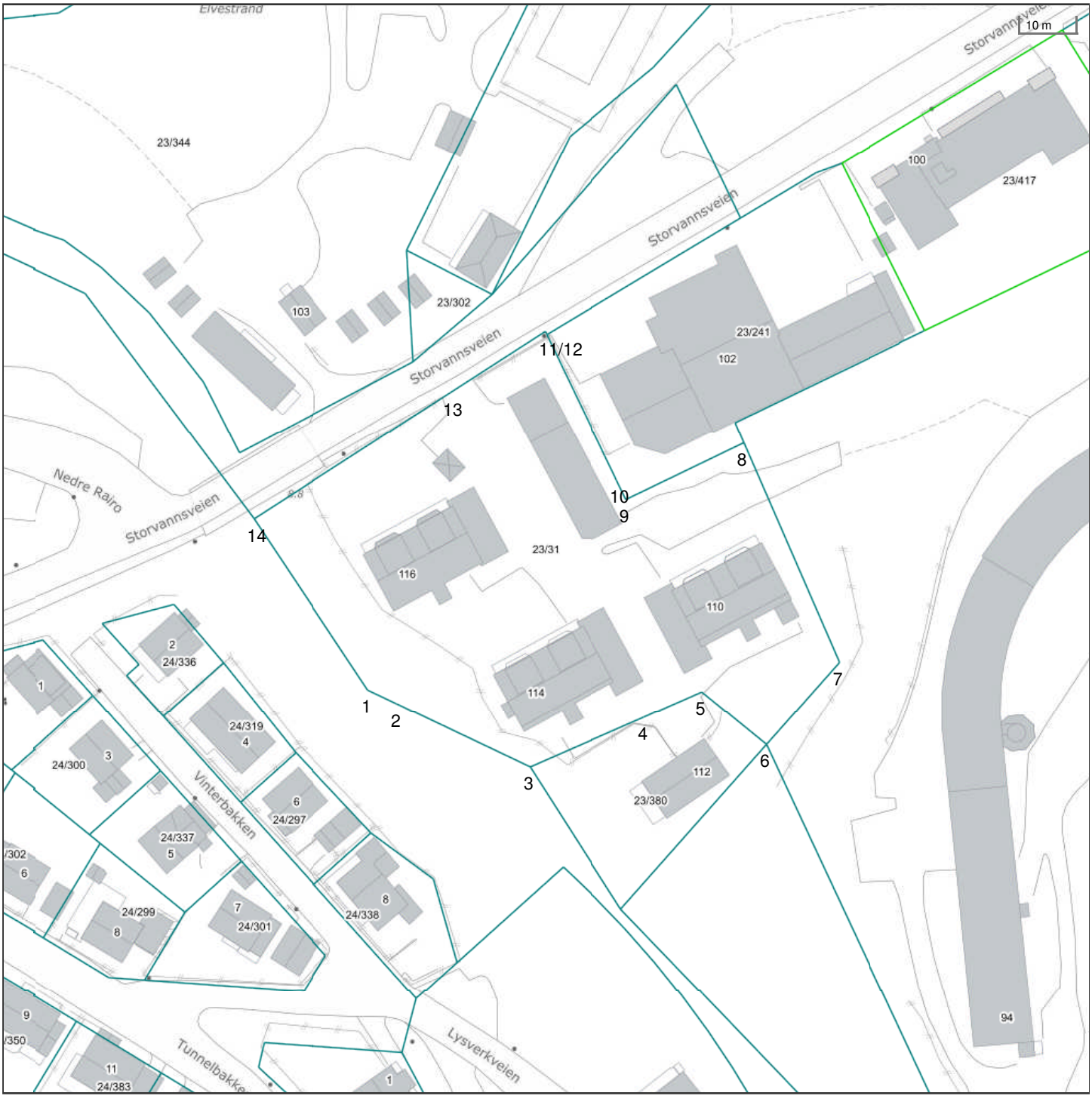
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd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

Teiger

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

Utskriftsdato: 05.02.2026

Eiendomskart for eiendom 5603 - 23/31//6



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	4 778,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 35	**Nord**	7842637,73	**Øst**	378587,58	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7842614,03	378546,87	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	37,32	
2	7842611,2	378552,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Djupålen bekk/elv (87)	5,94	
3	7842598,41	378575,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	26,83	
4	7842606,35	378596,93	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,69	
5	7842610,37	378607,67	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	11,47	
6	7842600,18	378618,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	15,18	
7	7842614,4	378632,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,00	
8	7842655,13	378617,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	43,48	
9	7842645,96	378595,75	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	23,85	
10	7842649,64	378594,21	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	3,99	
11	7842676,72	378582,94	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	29,33	
12	7842677,33	378582,7	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	0,66	
13	7842667,11	378564,72	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,68	
14	7842646,16	378527,88	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	42,38	

Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/31/0/6
Adresse: Storvannsveien 110
Dato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35

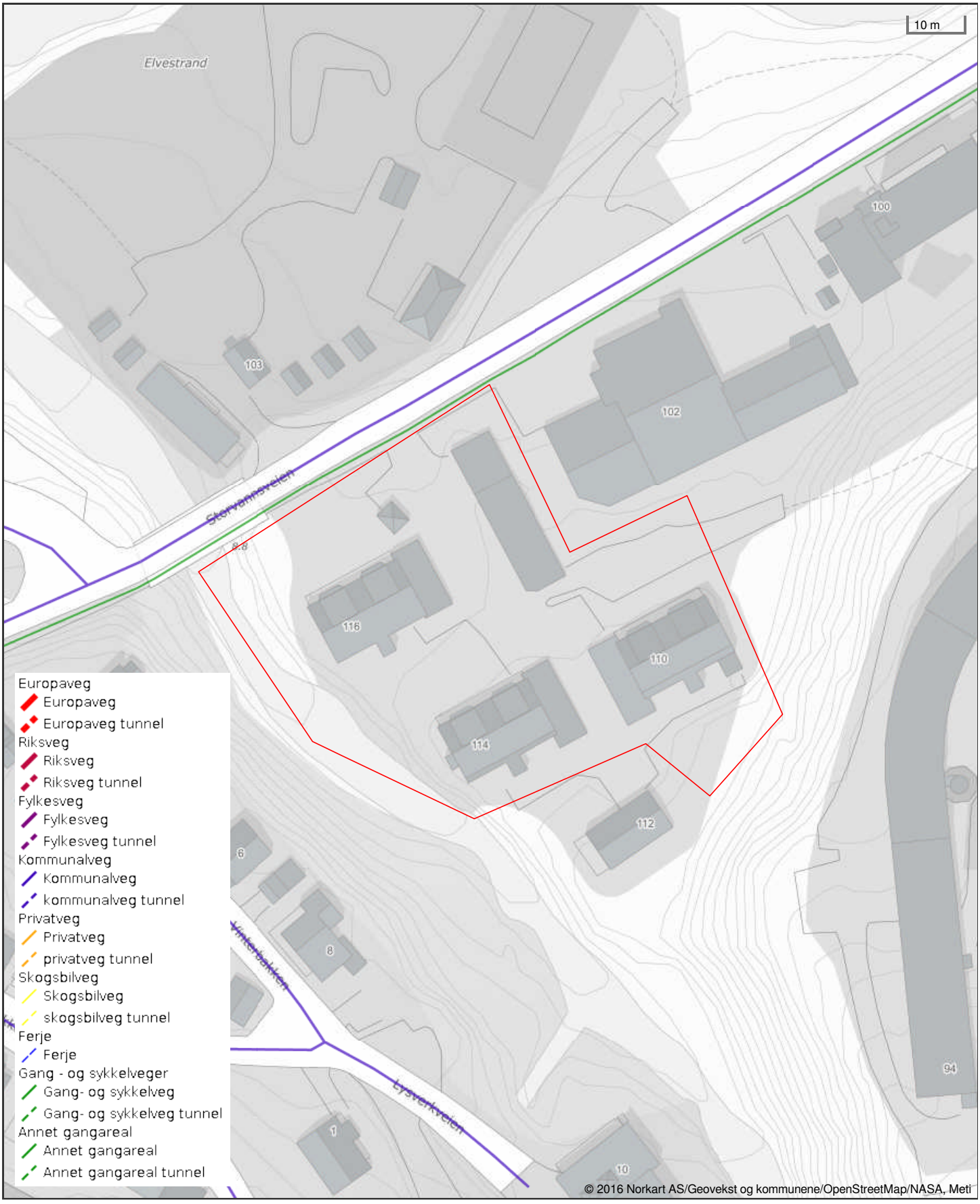
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 05.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 5603 - 23/31//



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

Hammerfest kommune

Adresse: Postboks 1224, 9616 HAMMERFEST

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	31	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	6
Adresse	Storvannsveien 110, 9603 HAMMERFEST								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20130002
Navn	Kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 - 2025
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.06.2014
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/200/Planbestemmelser%20Kommunedelplan%20for%20Hammerfest%20og%20Rypefjord%202014%20-%202025.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 4 773 m^2 **KPHensynsonenavn** H910_ **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 4 511 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 262 m^2 **Arealbruk** Friluftsområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20040004
Navn	Storvannsveien 104 og 104A
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.10.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/99/Planbestemmelser%20Storvannsveien%20104%20og%20104A.pdf
Delarealer	**Delareal** 359 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** Felles lek
	Delareal 162 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** Felles oppholdsareal
	Delareal 36 m^2 **Formål** Særskilt anlegg **Feltnavn** Snødeponi
	Delareal 890 m^2 **Formål** Felles avkjørsel **Feltnavn** Felles ankomst
	Delareal 339 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** Carport
	Delareal 2 082 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse
	Delareal 596 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** Friluftsområde
	Delareal 310 m^2 **Formål** Friområde i sjø og vassdrag **Feltnavn** Friområde

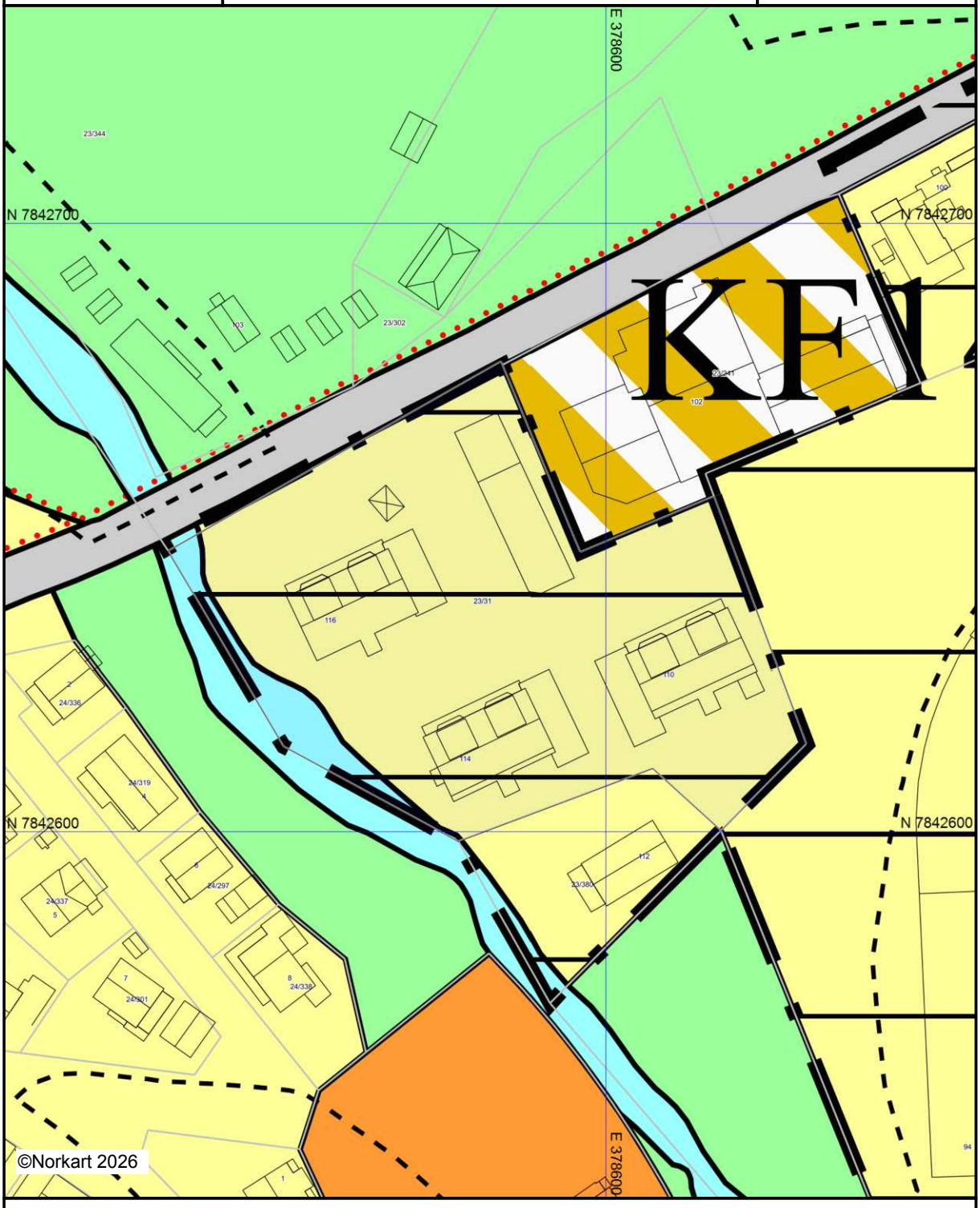
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/31/0/6
Adresse: Storvannsveien 110
Utskriftsdato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



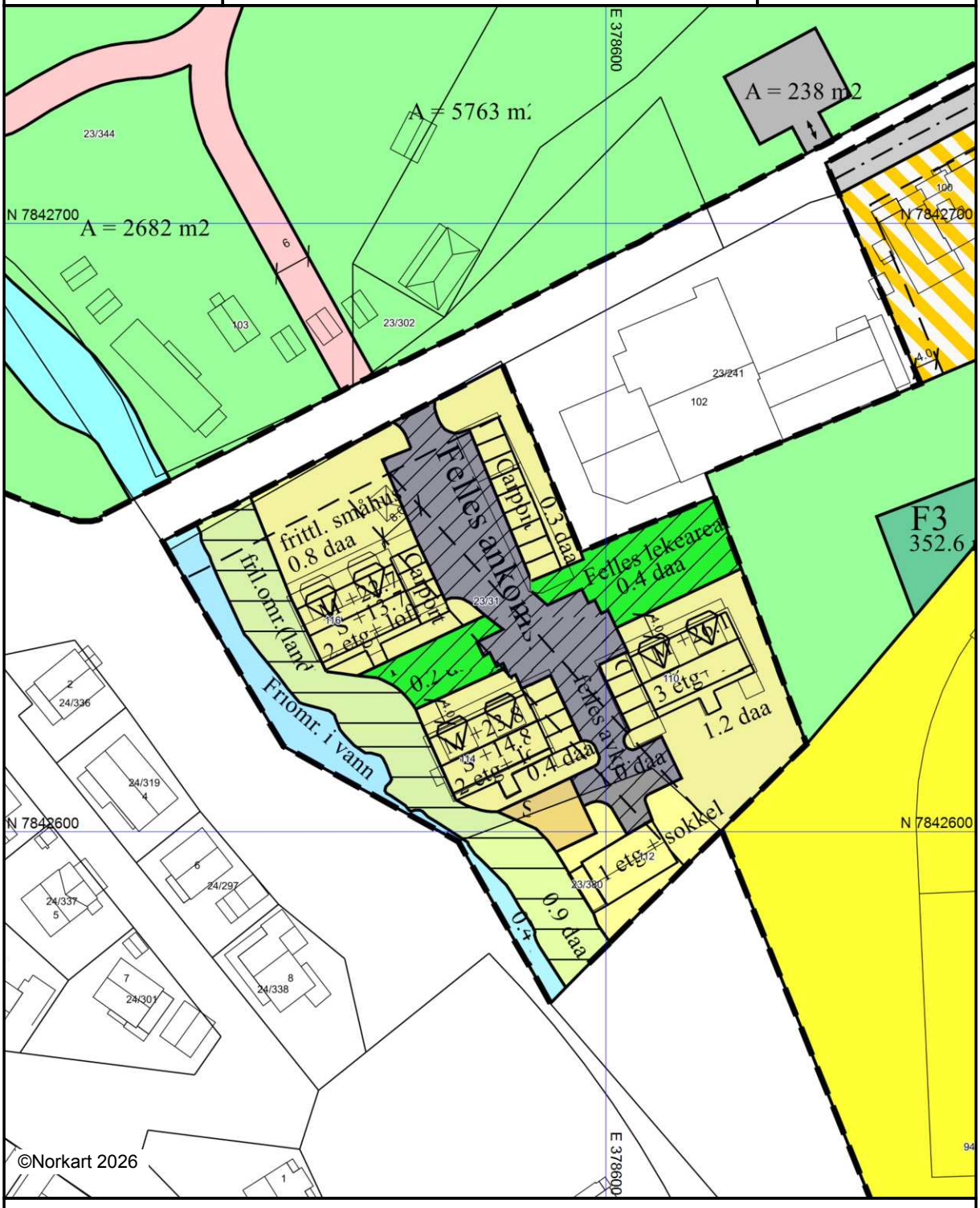
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/31/0/6
Adresse: Storvannsveien 110
Utskriftsdato: 05.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-35



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

Tegnforklaring



HAMMERFEST KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN STORVANNSVEIEN 104 OG 104A.

Dato for siste revisjon: 25.10.04
Dato for vedtak: 07.10.04

I

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

II

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

1. BYGGEOMRÅDER:

   1.1 Boliger

6 FELLESOMRÅDER

   6.1 Felles adkomst og parkering
   6.2 Felles leke- og oppholdsareal

7 SPESIALOMRÅDER

   7.1 Spesialområde Friluftsområde

III

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

1. BYGGEOMRÅDER:

1.1 Boliger:

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

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

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

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

6. FELLESOMRÅDER:

Generelt:

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

6.1 Felles adkomst og parkering:

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

6.2 Felles leke og oppholdsareal:

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

7. SPESIALOMRÅDER

7.1 Friluftsområder:

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

IV

FELLESBESTEMMELSER:

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

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

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

enova

Energiattest



Adresse **Storvannsveien 110, 9603 HAMMERFEST**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259927**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23927845**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **176,19 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **252,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 113 kWh**

Storvannsveien 110

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

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Baksalen skole (1-7 kl.) 292 elever, 24 klasser	1 min 0.5 km
Breilia skole (8-10 kl.) 298 elever, 24 klasser	18 min 1.6 km
Hammerfest videregående skole 500 elever, 30 klasser	5 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bybo Linje 31	4 min 0.3 km
Hammerfest lufthavn	6 min
Alta lufthavn	1 t 54 min

BARNEHAGER

Tyven barnehage (1-5 år) 55 barn	2 min 0.8 km
Elvetun barnehage (0-5 år) 83 barn	17 min 1.5 km
Mylingen barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 3.5 km

DAGLIGVARE

Spar Hammerfest	2 min
Coop Extra Bryggen	19 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Nissen Hammerfest Senter	4 min
Apotek 1 Hammerfest	3 min
Hammerfest Vinmonopol	4 min

SPORT

idrettsall Nye Baksalen skole	1 min
Baksalen skole	1 min
Feel24 Hammerfest	3 min
Gym1 Hammerfest	4 min

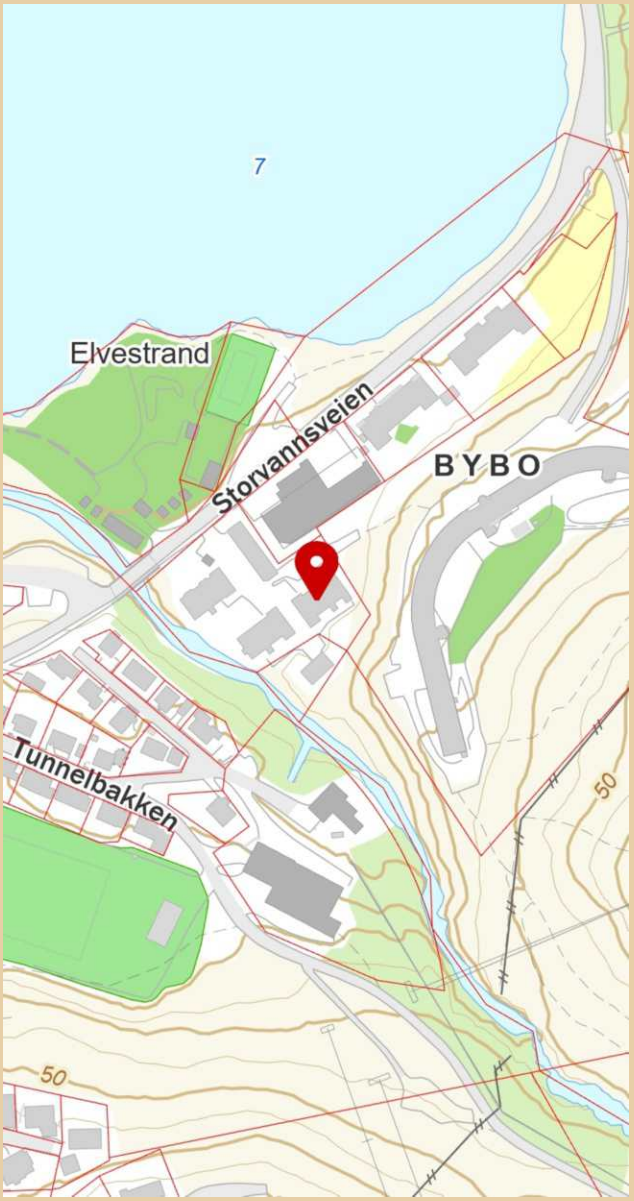
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Storvannsveien 110, 9603 Hammerfest
Gnr. 23, Bnr. 31, Snr. 6, Hammerfest kommune.

Oppdragsnummer:
124260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Hammerfest

Saksbehandler: Kristine Knudsen

Telefon / Mobil: 97 47 01 79 / 974 70 179

E-post: kristine.knudsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 forbrukermyndighetene 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 BUDGIVNING

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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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

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

2. 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).

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

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

5. Husk at 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.
