

Storvannsveien 100

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Familier med barn**



Offentlig transport

🚶 Bybo	2 min 🚶
Linje 31	0.2 km
✈ Hammerfest lufthavn	6 min 🚶
✈ Alta lufthavn	1 t 54 min 🚶

Skoler

Baksalen skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
288 elever, 25 klasser	0.6 km
Breilia skole (8-10 kl.)	17 min 🚶
264 elever, 24 klasser	1.5 km
Hammerfest videregående skole	5 min 🚶
500 elever, 30 klasser	3.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

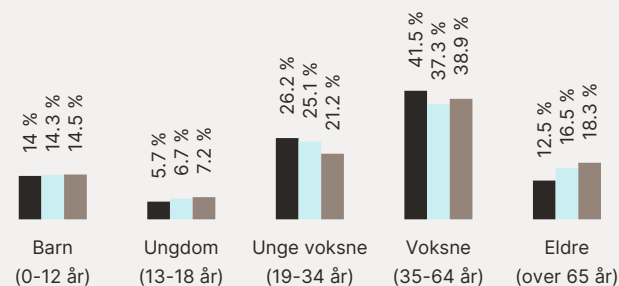


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tyven barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
54 barn	0.9 km
Elvetun barnehage (0-5 år)	13 min 🚶
77 barn	1.2 km
Mylingen barnehage (0-5 år)	5 min 🚶
38 barn	3.5 km

Dagligvare

Spar Hammerfest	13 min 🚶
PostNord	1.1 km
Coop Extra Bryggen	15 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

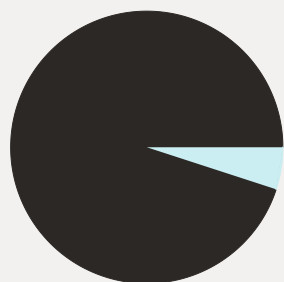


Støynivået
Lite støynivå 80/100

Sport

	Hammerfest stadion Fotball, friidrett	4 min	0.3 km
	idrettsall Nye Baksalen skole Aktivitetshall	7 min	0.6 km
	Feel24 Hammerfest	3 min	
	Gym1 Hammerfest	23 min	

Boligmasse

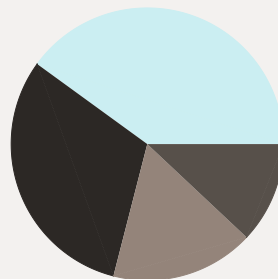


■ 95% blokk
■ 5% annet

Varer/Tjenester

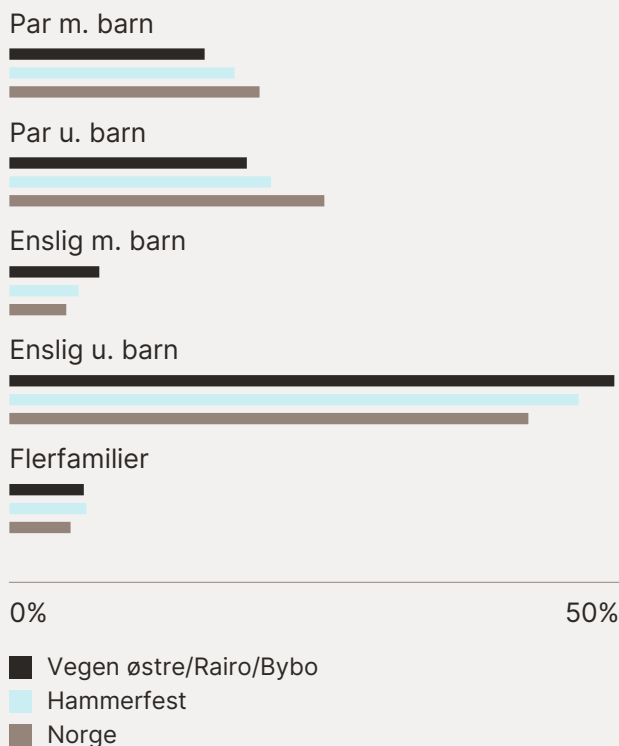
	Nissen Hammerfest Senter	21 min
	Apotek 1 Hammerfest	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



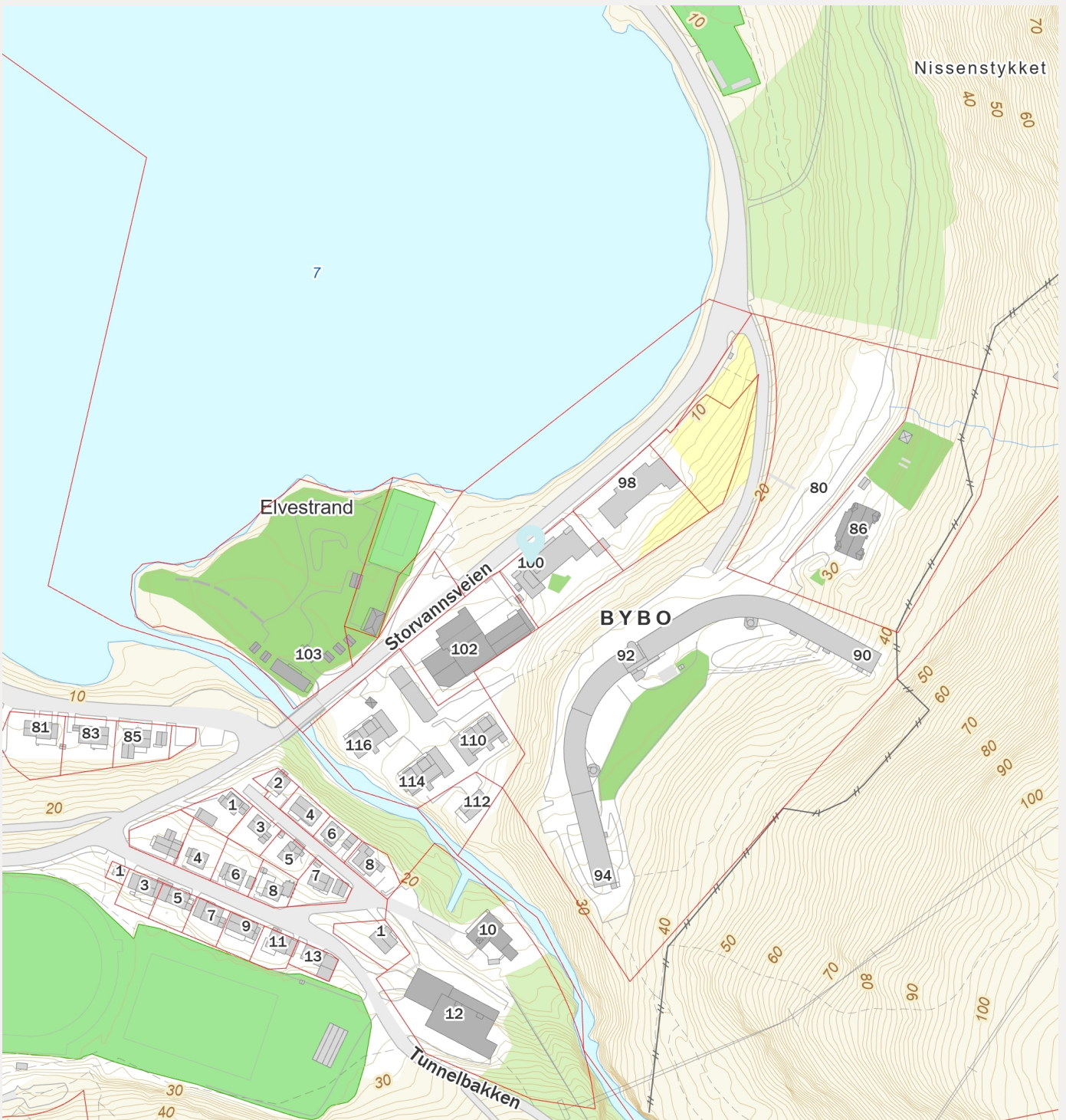
■ 31% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Storvannsveien 100
9603 HAMMERFEST
Gnr./Bnr.: 23/417
Hammerfest - Håmmerfeasta kommune

Rapportdato: 13.03.2026
Befaringsdato: 11.03.2026
Referansenummer: 15080202

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 70 m² (BRA-i: 64 m²)

Totalt bruksareal: 70 m² (BRA-i: 64 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.nord@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Tor-Einar Rydheim Tangen
-  97677897

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.03.2026
Referansenummer	15080202
Meglerforetakets oppdragsnummer	89-26-0034
Hjemmelshaver/selger	Vinjar Alfred Wilhelmsen
Bygningssakkyndig inspektør	Tor-Einar Rydheim Tangen
Tilstede på befaringen	Vinjar Alfred Wilhelmsen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	1,5 °C
Rapportdato	13.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Storvannsveien 100
Postnummer/sted	9603 HAMMERFEST
Kommune	5603 - Hammerfest - Hámmerfeasta
Gnr./Bnr.:	23/417
Andelsnr.	10
Borettslag / Sameie	STORVANNET PANORAMA BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 1751 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	2014		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende Elvestrand, Hammerfest kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, terrasse på terreng, diverse støttemurer, lekeplass, biloppstillingsplass i parkeringsanlegg med elbil ladder, plenarealer og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2014. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av tre og betong konstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og gulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder

4. etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom, entre og bod.
Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Vannrør	10	
		Innredning	10	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	64			64	10
	Stue, bad, kjøkken, soverom, entre og bod				Balkong
Underetasje		6		6	
		Bod i parkeringsanlegg			
SUM	64	6		70	10
Total bruksareal: 70 m²					

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 05.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 31.10.2014.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår, datert 31.10.2014.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende servant med armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Vegghengt høyskap.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt toalett.
Vannrør av type rør-i-rør.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning



TGIU

Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført


Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk

Kjøkken

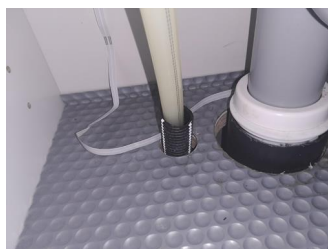
Innredning fra byggeår.
Glatte fronter.
Benkeplate med laminert overflate.
Kjøkkenvask med armatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kombiovn og kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Komfyrvakt.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Automatisk vannstopper med fuktsensor.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Tapetserte veggflater.
Malte flater i himling.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

 TG 2 Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Innredning Benkeplate har enkelte synlige riper som vurderes som skader i benkeplatens overflate. Konsekvens er manglende beskyttelse mot fukt. Tiltak kan iverksettes ved behov.




Vannrør - Vannrør som ikke er plugget

Innredning - Skade i benkeplate

Tekniske anlegg


Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekraner er plassert i fordelerskap.
Badets stoppekraner er plassert i fordelerskap i baderoms himling.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap og kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bod og himling i bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett.
Tapetserte veggflater.
Malte flater i himling.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


 TG 1 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale i entre bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

4. etasje

 TG 1 4. etasje Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm.

Yttervegger inkl. fasader


Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendige fasader av fasadeplater.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører


Boligen har entrédør med sikkerhetslås.
Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db43.
Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår).
Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 10 m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,03 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og tre.
Gulvoverflater av synlig betong.
Balkongen har utvendig stikkontakt.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon og fundamenter

 TG 2 Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Overflatematerialer på rekkverk er stedvis mangelfull. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert bod.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålagt inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålagt arbeid på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er brannteknisk. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Ja. Informasjonen i brannkonseptet er lagt til grunn for videre undersøkelser.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de foreklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de foreklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Tor-Einar Tangen

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 97677897

Egenerklæring

Storvannsveien 100, 9603 HAMMERFEST

05 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Storvannsveien 100

Postadresse

Storvannsveien 100

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Juli 2021-nå

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP871554

Informasjon om selger

Selger

Wilhelmsen, Vinjar Alfred

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje fra leilighet over 2 ganger. En gang i 2023 og en gang i 2024. Etter dette ble det gjort en full gjennomgang av vannsystemet i blokka, ingen plager i etterkant av dette.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny himling, veggpaneler og gulv i bod, ny himling i gang. Forsikringssak i regi av borettslaget.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ocab

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Vannlekkasje fra leilighet over 2 ganger. En gang i 2023 og en gang i 2024. Etter dette ble det gjort en full gjennomgang av vannsystemet i blokka, ingen plager i etterkant av dette.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Full oppgang av vannrør i hele blokka etter lekkasjer. Skiftet bend og albuer i alle leiligheter.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Berntsen AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonslegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og k per, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 67892205

Egenerklærings skjema

Name

Date

Vinjar Alfred Wilhelmsen

2026-03-05

Identification



Vinjar Alfred Wilhelmsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Vinjar Alfred Wilhelmsen

05/03-2026
09:25:41

BankID OIDC
High



Adresse

Storvannsveien 100, 9603 HAMMERFEST

Dato for energimerking

05.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-266352

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300339369

Gårdsnummer

23

Bruksnummer

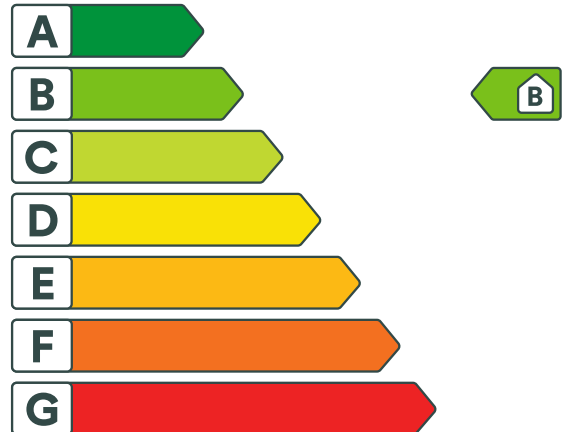
417

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0302



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

2014

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

63,0 m²

Oppvarmet bruksareal

63,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

97,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

119,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 364 kWh



Storvannsveien 100, 9603 HAMMERFEST



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Storvannsveien 100, 9603 HAMMERFEST



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

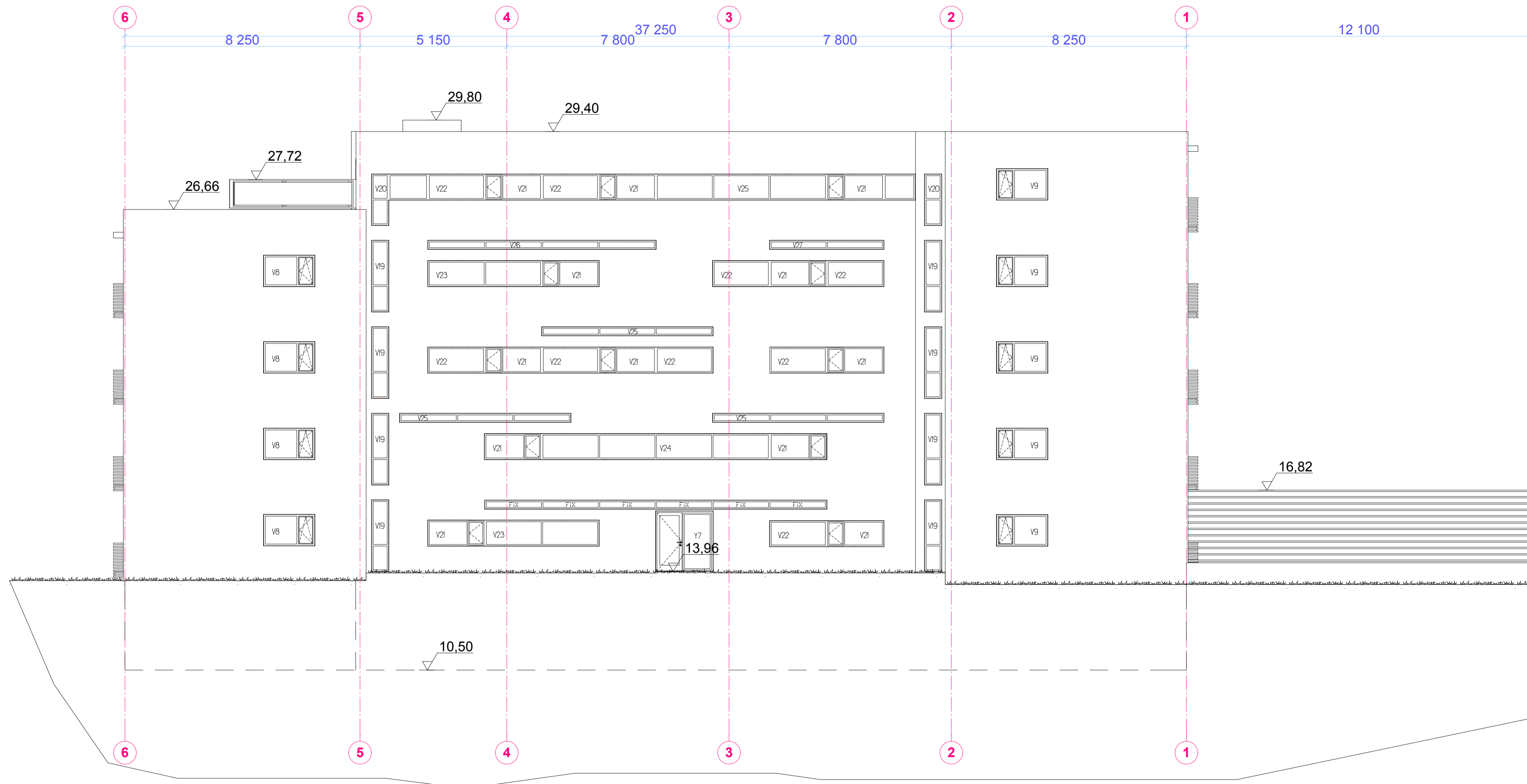
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>





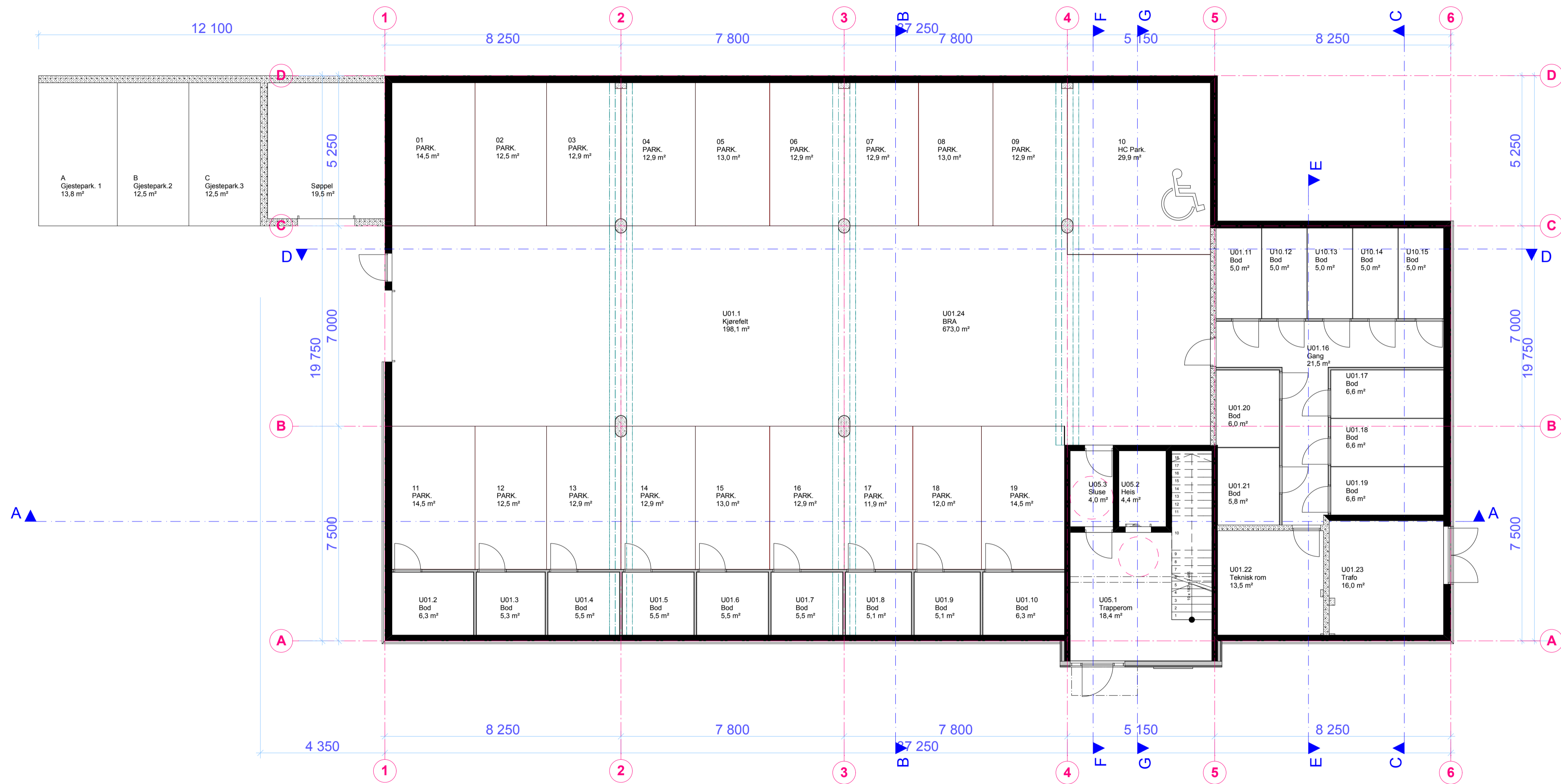
Fasade Sør
1:100

Tegningsnr.: A40-01		Revisjon nr.:	
Type tegning: Fasade Sør			
Index	Dato	Beskrivelse	Sign. Kontr.
Lokaliseringsskisse:			
Prosjekteringsgruppen:			
<input checked="" type="radio"/>	ARK:	Contur arkitektur & design as	
<input type="radio"/>	RIB:	Rådg. ing. Bygg	
<input type="radio"/>	RIE:	Rådg. ing. Elektro	
<input type="radio"/>	RIV:	Rådg. ing. Vent.	
Fase: Igangsettingstillatelse			
Bygg A			
Storvannet Panorama			Godkjent: J.A.K.
Tiltakshaver: Storvannet Utbygging AS			Kontroll prosjekt
Strandgata 16			Sign.: A.P.
9600 Hammerfest			Kontroll:
Filnavn: 57-01 Bygg-A 190413.pjn			Dato: 24.04.13
Målestokk: 1:100			Kontroll utferende
Prosjektnr.: 01-13			Sign.: Kontroll:
Tegningsnr.: A40-01			Prosjektnr. for prosjekterende/lev
Type tegning: Fasade Sør			



Fasade Nord
1:100

Tegningsnr.: A40-02		Revisjon nr.:	
Type tegning: Fasade Nord			
Index	Dato	Beskrivelse	Kontr.
Lokaliseringsskisse:			
 			
Prosjekteringsgruppen:			
<input checked="" type="radio"/> ARK: Contur arkitektur & design as <small>Storbjørnsrudveien 35 8010 Tromsø Tlf. 77 64 00 40 Fak. 77 64 00 81 E-post: post@contur.no</small>			
<input type="radio"/> RIB: Rådg. ing. Bygg			
<input type="radio"/> RIE: Rådg. ing. Elektro			
<input type="radio"/> RIV: Rådg. ing. Vent.			
Fase: Igangsettingstillatelse			
Bygg A			
Storvannet Panorama		Godkjent: J.A.K.	
Tiltakshaver: Storvannet Utbygging AS Strandgata 16 9600 Hammerfest		Kontroll prosjekt Sign.: A.P.	
Filnavn: 57-01 Bygg-A 190413.pjn		Kontroll: Sign.:	
Dato: 24.04.13		Kontroll utferende Sign.:	
Målestokk: 1:100		Kontroll: Sign.:	
Prosjektnr.: 01-13	Tegningsnr.: A40-02	Prosjektnr. for prosjekterende/lev	
Type tegning: Fasade Nord			



Tegningsnr.: A20-01
 Revisjon nr.:
 Type tegning: Parkeringskjeller

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.



Prosjekteringsgruppen:

- ARK: Contur arkitektur & design as
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase: Igangsettingstillatelse

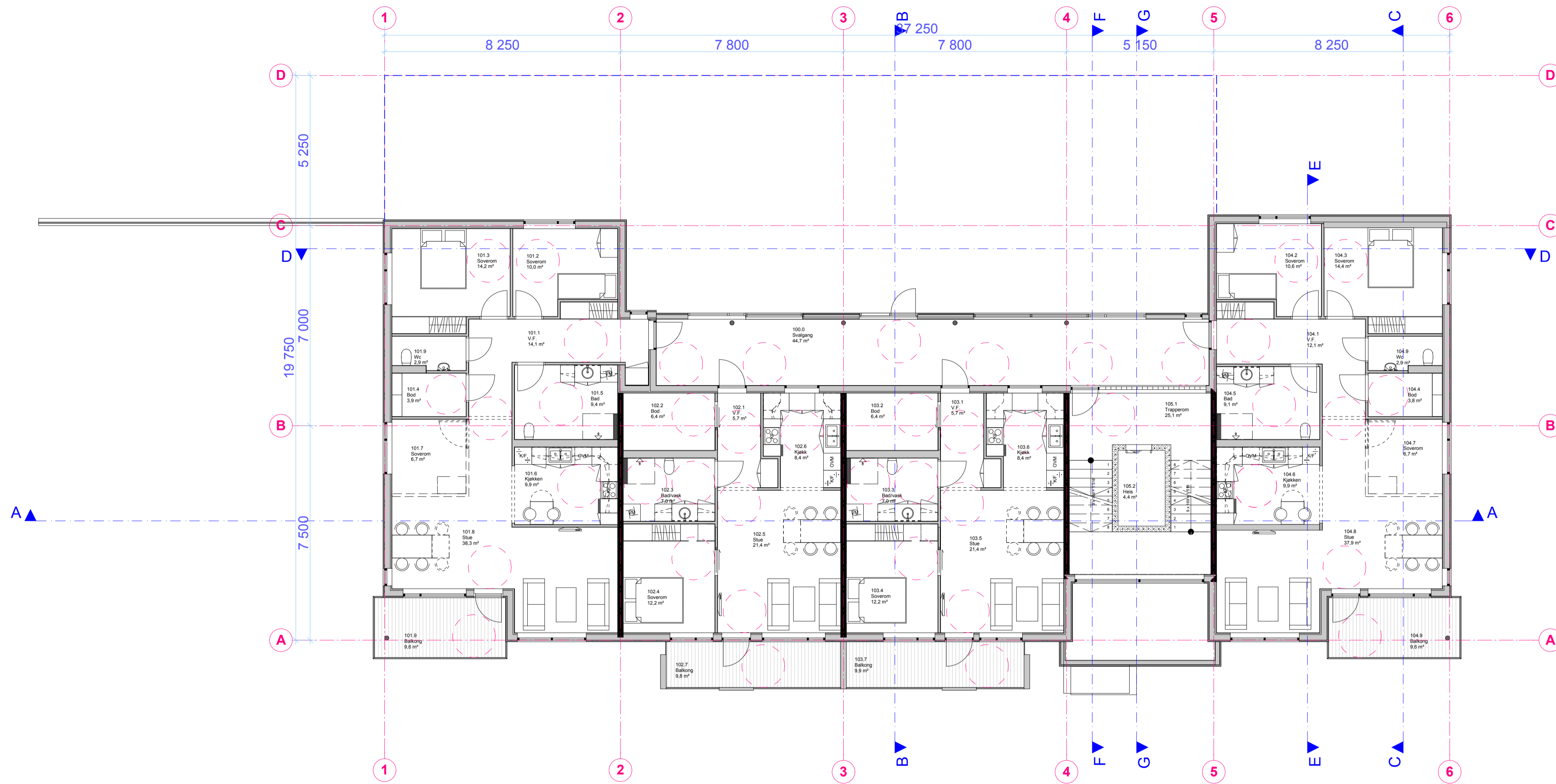
Bygg A

Storvannet Panorama

Tiltakshaver:
 Storvannet Utbygging AS
 Strandgata 16
 9600 Hammerfest

Godkjent:
 J.A.K.
 Kontroll prosjekt
 Sign.: A.P. Kontroll:
 Filnavn: 57-01 Bygg-A 190413.pjn
 Dato: 24.04.13
 Målestokk: 1:100
 Kontroll utførende
 Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: 01-13 Tegningsnr.: A20-01
 Type tegning: Parkeringskjeller
 Prosjektnr. for prosjekterende/lev



Tegningsnr.: A20-02
 Revisjon nr.:
 Type tegning: Plan 1 etasje

Index/Dato Beskrivelse Sign Kontr.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

- ARK: Contur arkitektur & design as
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

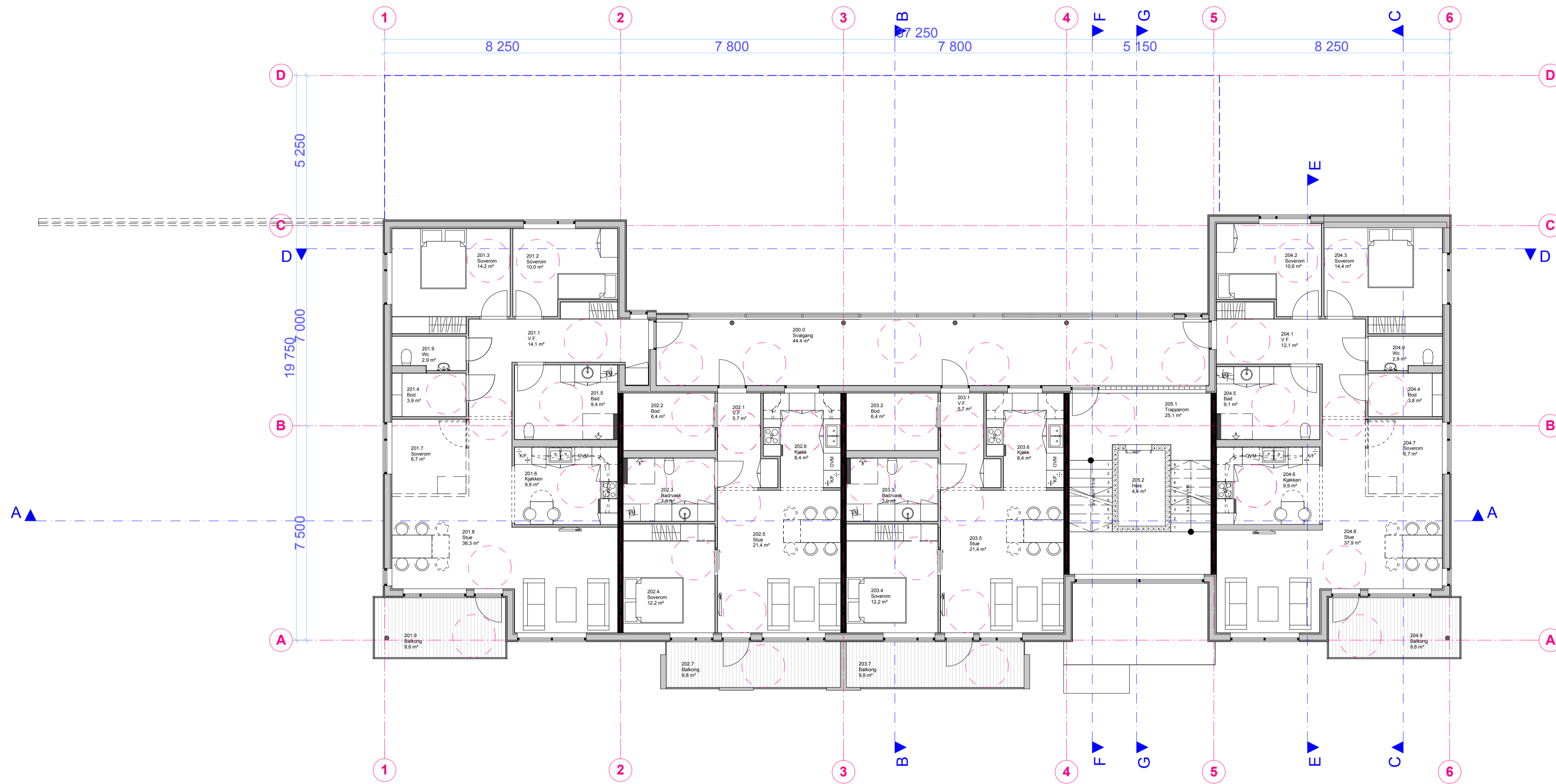
Fase: Igangsettingstillatelse

Bygg A

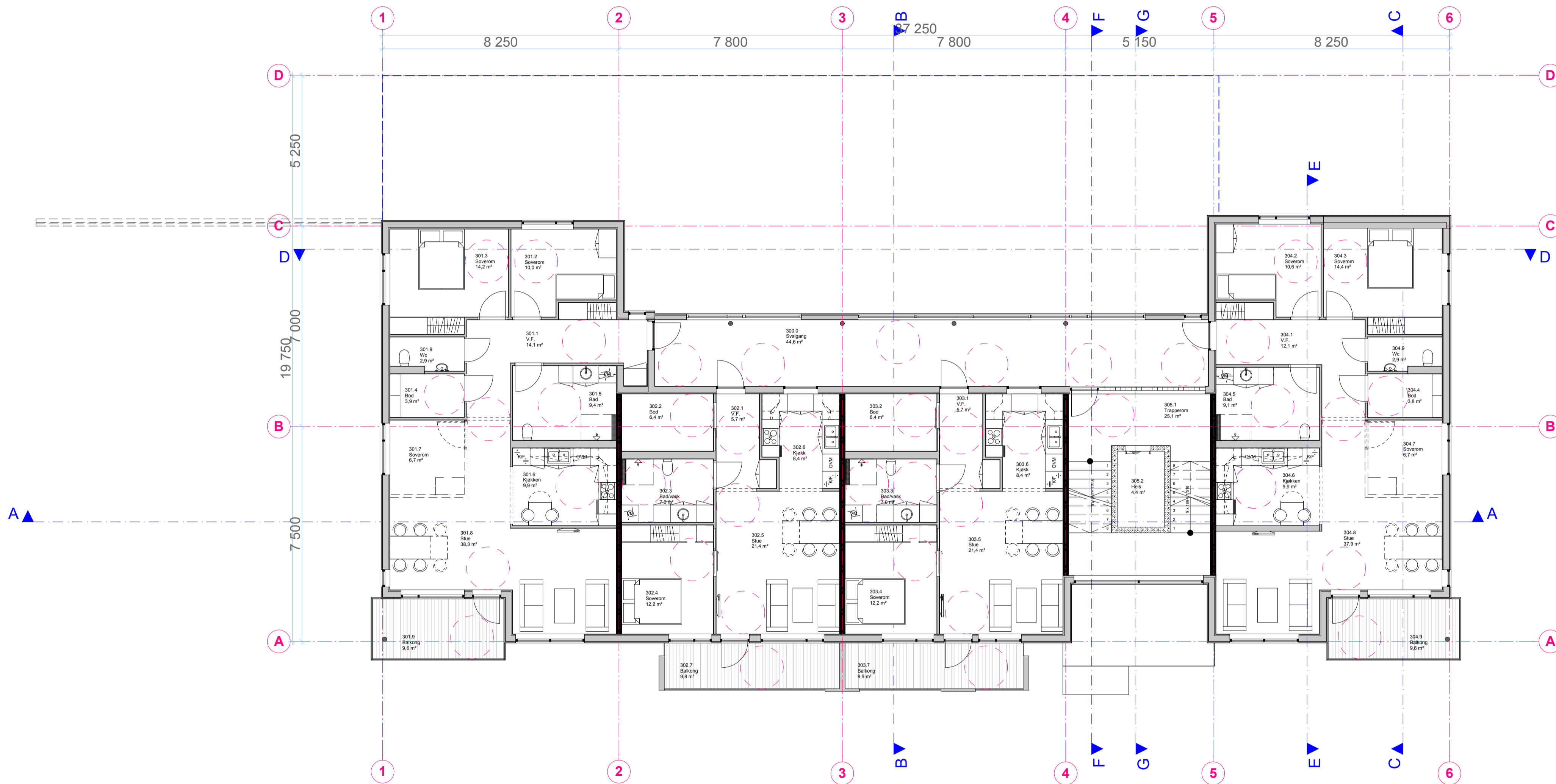
Storvannet Panorama
 Tiltakshaver:
 Storvannet Utbygging AS
 Strandgata 16
 9600 Hammerfest

Godkjent: J.A.K.
 Kontroll prosjekt: A.P.
 Sign.:
 Kontroll:
 Filnavn: 67-01 Bygg-A 190413.pjn
 Dato: 24.04.13
 Målestokk: 1:100
 Kontroll utførende: Sign.:
 Kontroll:

Prosjektnr.: 01-13
 Tegningsnr.: A20-02
 Type tegning: Plan 1 etasje
 Prosjektnr. for prosjekterende/lev



Tegningsnr.: A20-03	Revisjon nr.:		
Type tegning: Plan 2 etasje			
Index/Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Lokaliseringsfigur:			
Prosjekteringsgruppen:			
<input checked="" type="radio"/> ARK: Contur arkitektur & design as <small>Stokkevollens 35 8010 Tromsø Tlf. 77 64 04 44 Fak. 77 64 04 51 E-post: post@contur.no</small>			
<input type="radio"/> RIB: Rådg. ing. Bygg			
<input type="radio"/> RIE: Rådg. ing. Elektro			
<input type="radio"/> RIV: Rådg. ing. Vent.			
Fase: Igangsettingstillatelse			
Bygg A			
Storvannet Panorama Tiltakshaver: Storvannet Utbygging AS Strandgata 16 9600 Hammerfest			Godkjent: J.A.K. Kontrollt. prosjekt Sign.: A.P. Kontrollt.: A.P. Filnavn: 67-01 Bygg-A 190413.pjn Dato: 24.04.13 Målestokk: 1:100 Kontrollt. utferende Sign.: Kontrollt.:
Prosjektnr.: 01-13	Tegningsnr.: A20-03	Prosjektnr. for prosjekterende/lev	
Type tegning: Plan 2 etasje			



Tegningsnr.: A20-04
 Revisjon nr.:
 Type tegning: Plan 3 etasje

Index/Dato Beskrivelse Sign Kontr.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

- ARK: Contur arkitektur & design as
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

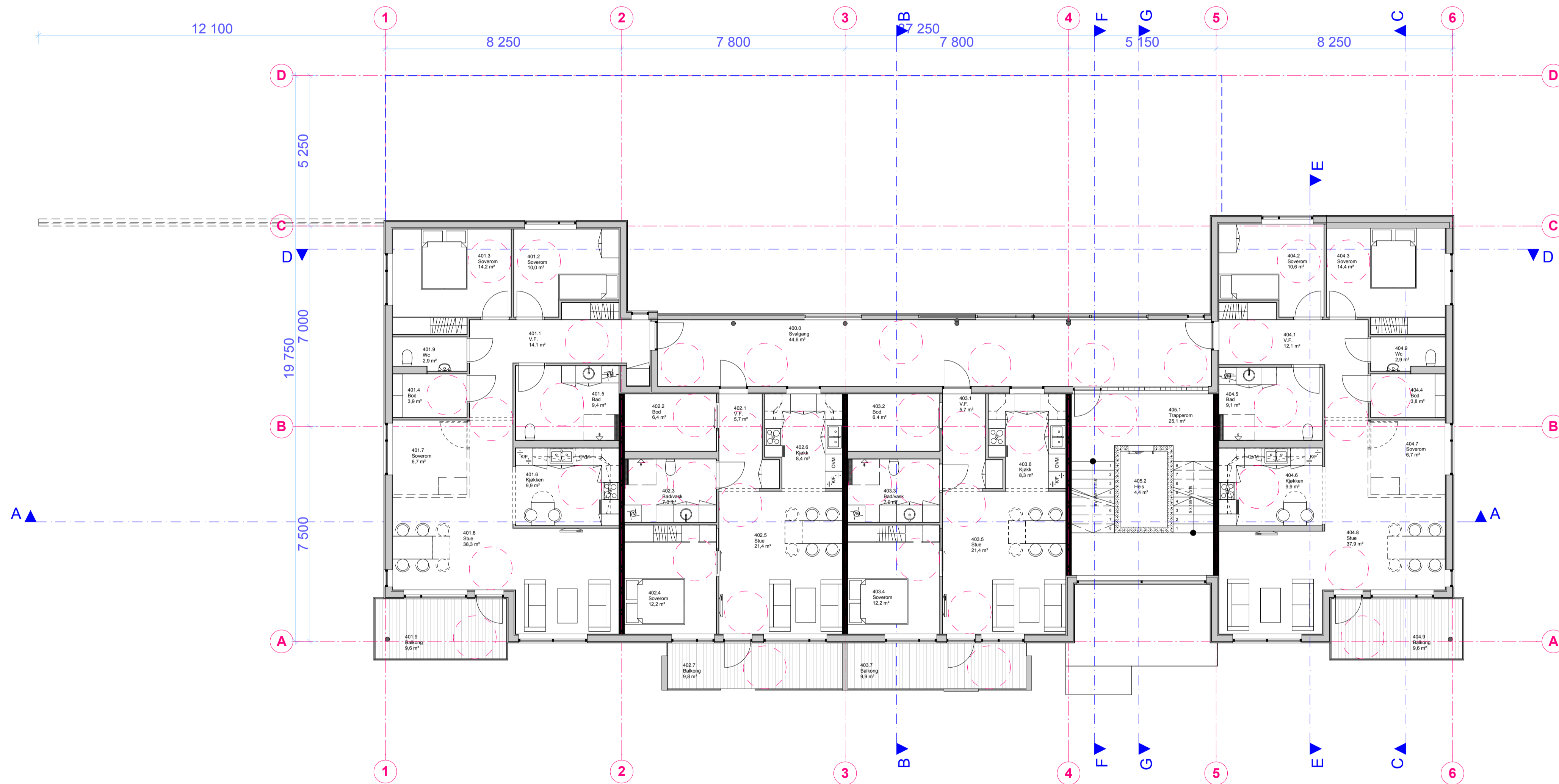
Fase: Igangsettingstillatelse

Bygg A

Storvannet Panorama
 Tiltakshaver:
 Storvannet Utbygging AS
 Strandgata 16
 9600 Hammerfest

Godkjent:
 J.A.K.
 Kontroll prosjekt
 Sign.: Kontroll:
 A.P.
 Filnavn:
 67-01 Bygg-A 190413.pjn
 Dato:
 24.04.13
 Målestokk:
 1:100
 Kontroll utførende
 Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: 01-13
 Tegningsnr.: A20-04
 Type tegning: Plan 3 etasje
 Prosjektnr. for prosjekterende/lev



Tegningsnr.: A20-05
 Type tegning: Plan 4 etasje

Index/Dato Beskrivelse Sign Kontr.

Lokaliseringsfigur:



Prosjekteringsgruppen:

- ARK: Contur arkitektur & design as
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase: Igangsettingstillatelse

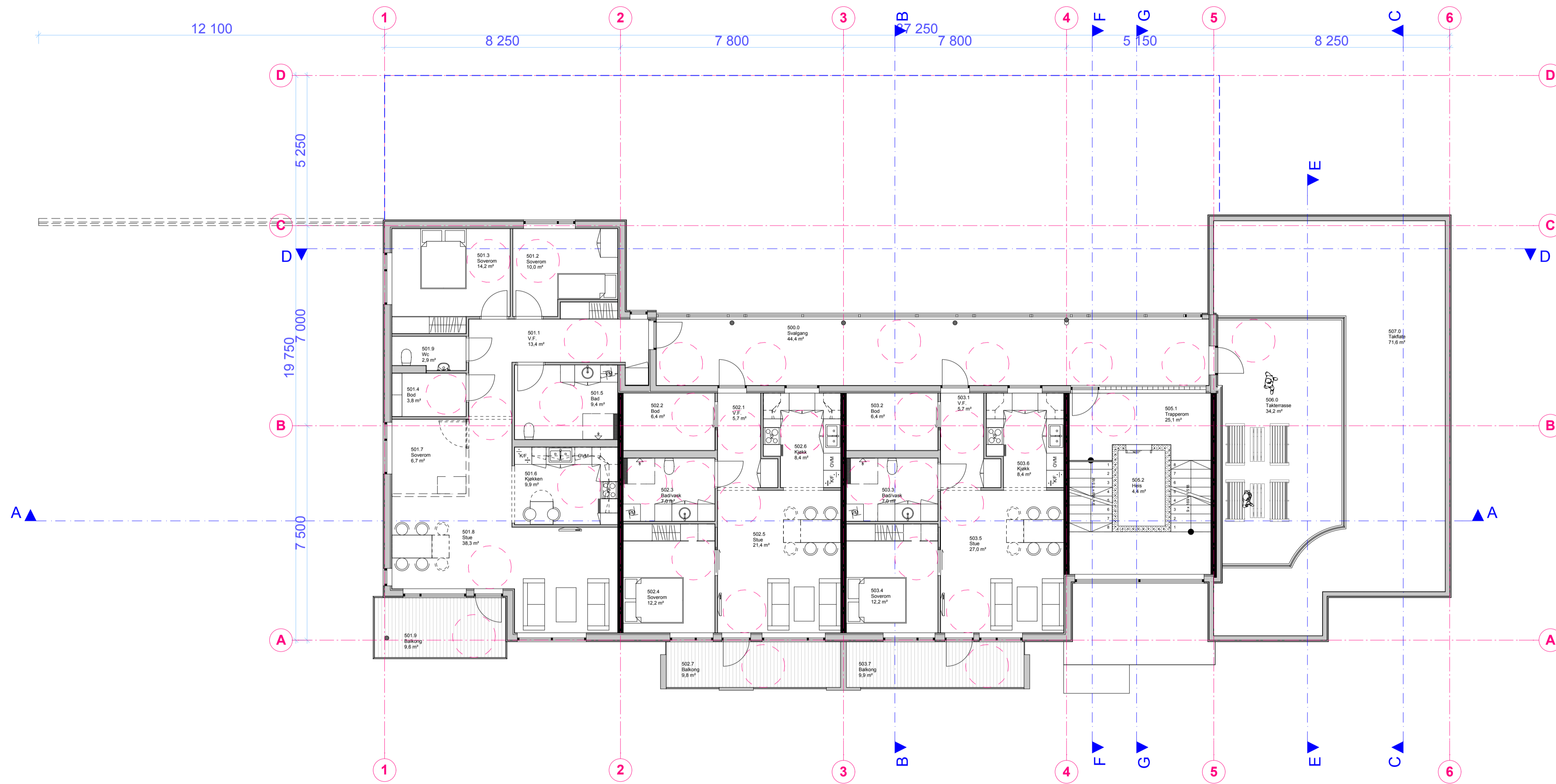
Bygg A

Storvannet Panorama
 Tiltakshaver:
 Storvannet Utbygging AS
 Strandgata 16
 9600 Hammerfest

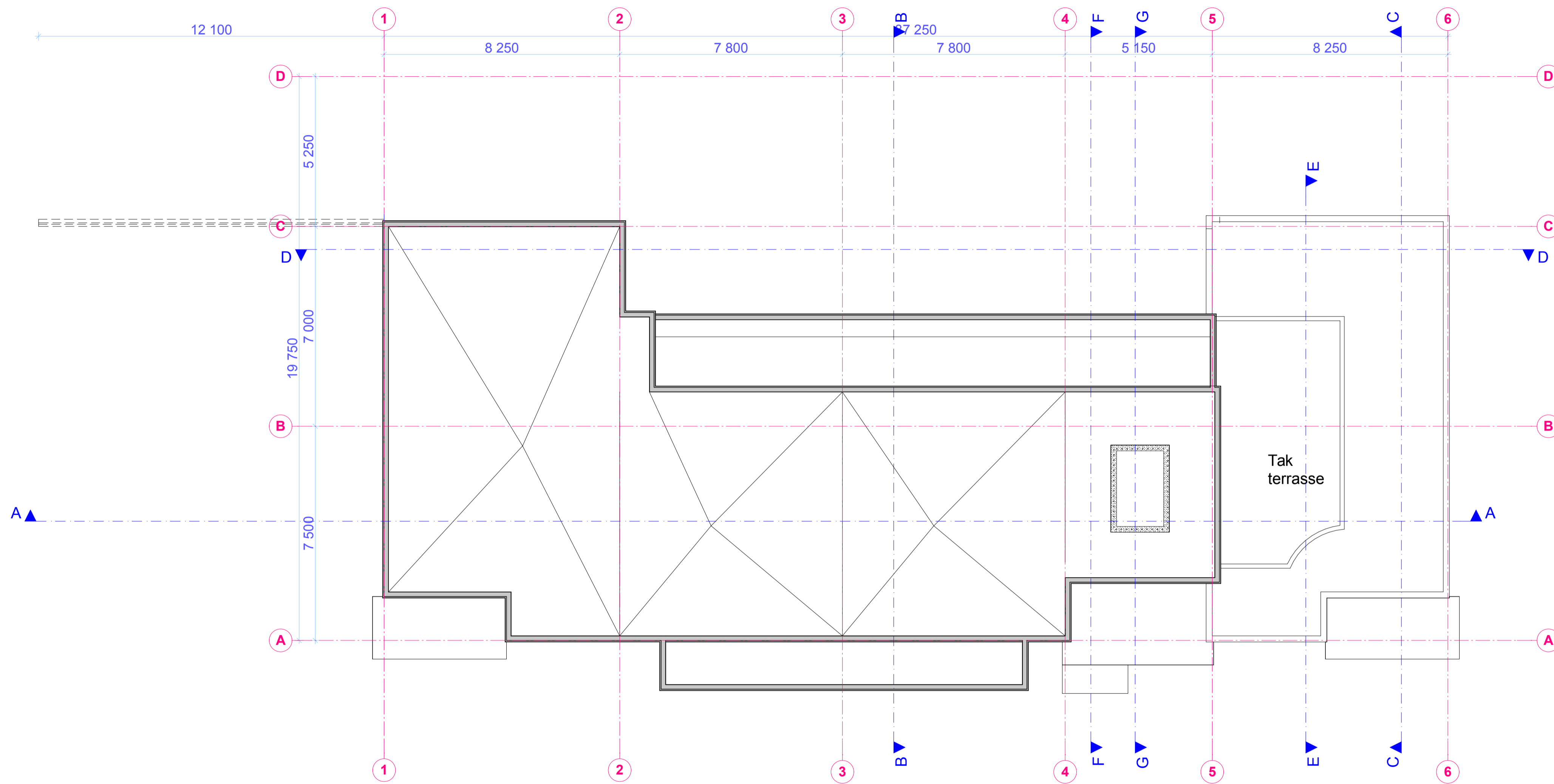
Godkjent: J.A.K.
 Kontrollert prosjekt: A.P.
 Dato: 24.04.13
 Målestokk: 1:100
 Kontrollert utferende: A.P.

Prosjektnr.: 01-13
 Tegningsnr.: A20-05
 Type tegning: Plan 4 etasje

Godkjent: J.A.K.
 Kontrollert prosjekt: A.P.
 Dato: 24.04.13
 Målestokk: 1:100
 Kontrollert utferende: A.P.
 Prosjektnr. for prosjekterende/lev



Tegningsnr.: A20-06	Revisjon nr.:		
Type tegning: Plan 5 etasje			
Index/Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
Lokaliseringsfigur:			
Prosjekteringsgruppen:			
<input checked="" type="radio"/> ARK: Contur arkitektur & design as <small>Storbjørnsrudveien 35 8010 Tromsø Tlf. 77 64 04 44 Fak. 77 64 04 51 E-post: post@contur.no</small>			
<input type="radio"/> RIB: Rådg. ing. Bygg			
<input type="radio"/> RIE: Rådg. ing. Elektro			
<input type="radio"/> RIV: Rådg. ing. Vent.			
Fase: Igangsettingstillatelse			
Bygg A			
Storvannet Panorama Tiltakshaver: Storvannet Utbygging AS Strandgata 16 9600 Hammerfest			Godkjent: J.A.K. Kontroll prosjekt Sign.: A.P. Kontroll: Filnavn: 57-01 Bygg-A 190413.pjn Dato: 24.04.13 Målestokk: 1:100 Kontroll utførende Sign.: Kontroll:
Prosjektnr.: 01-13	Tegningsnr.: A20-06	Prosjektnr. for prosjekterende/lev	
Type tegning: Plan 5 etasje			

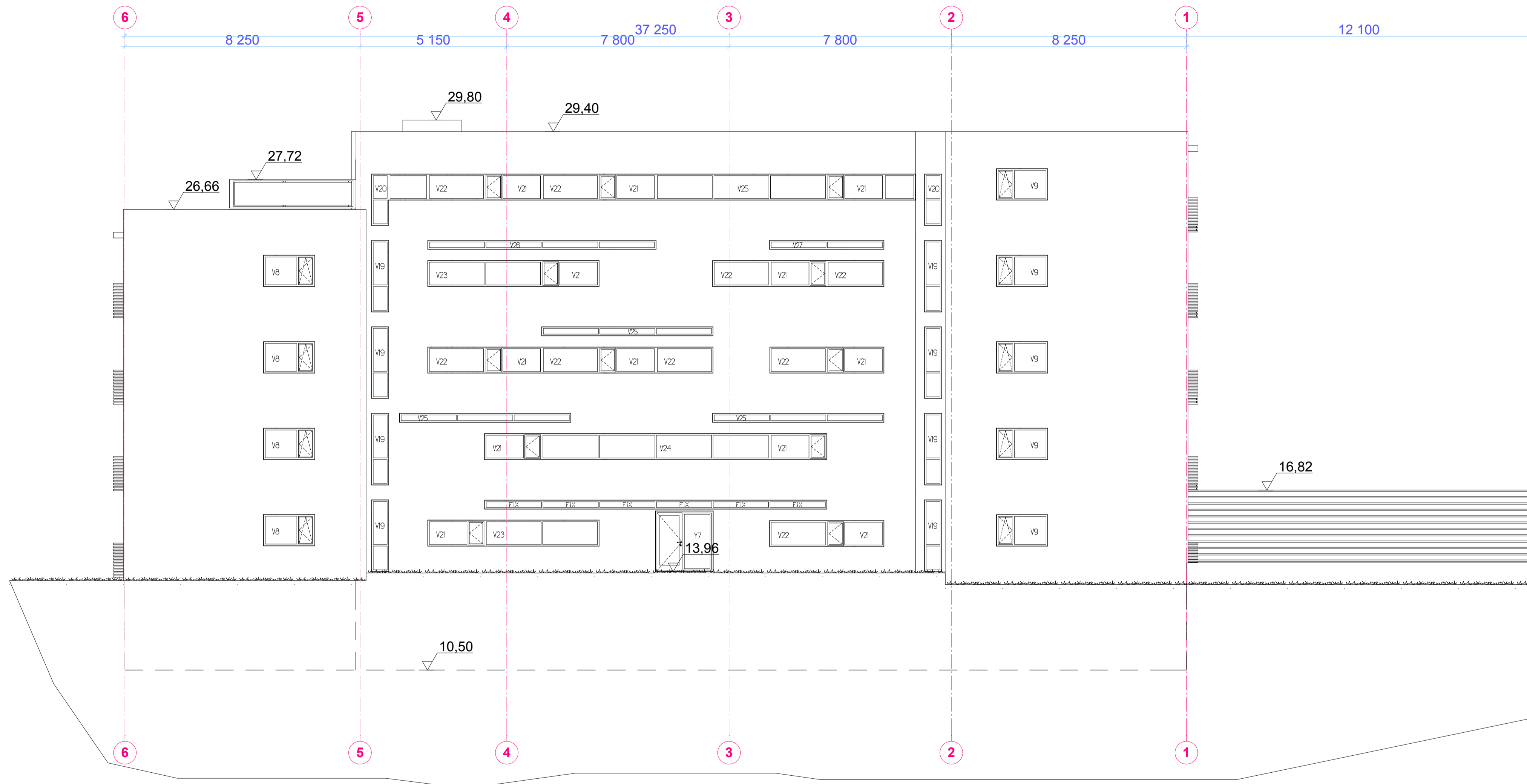


Tegningsnr.: A20-07		Revisjon nr.:	
Type tegning: Takplan			
Index	Dato	Beskrivelse	Kontr.
Lokaliseringsfigur:			
Prosjekteringsgruppen:			
<input checked="" type="radio"/>	ARK:	Contur arkitektur & design as	
<input type="radio"/>	RIB:	Rådg. ing. Bygg	
<input type="radio"/>	RIE:	Rådg. ing. Elektro	
<input type="radio"/>	RIV:	Rådg. ing. Vent.	
Fase: Igangsettingstillatelse			
Bygg A			
Storvannet Panorama			Godkjent: J.A.K.
Tiltakshaver: Storvannet Utbygging AS Strandgata 16 9600 Hammerfest			Kontroll prosjekt Sign.: A.P. Kontroll:
Filnavn: 07-01 Bygg-A 190413.pjn			Dato: 24.04.13
Målestokk: 1:100			Kontroll utførende Sign.: Kontroll:
Prosjektnr.: 01-13	Tegningsnr.: A20-07	Prosjektnr. for prosjekterende/lev	
Type tegning: Takplan			



Fasade Sør
1:100

Tegningsnr.: A40-01		Revisjon nr.:	
Type tegning: Fasade Sør			
Index	Dato	Beskrivelse	Kontr.
Lokaliseringsfigur:			
Prosjekteringsgruppen:			
<input checked="" type="radio"/> ARK: Contur arkitektur & design as <small>Stokkevollens 35 8010 Tromsø Tlf. 77 64 04 44 Fak. 77 64 04 51 E-post: post@contur.no</small>			
<input type="radio"/> RIB: Rådg. ing. Bygg			
<input type="radio"/> RIE: Rådg. ing. Elektro			
<input type="radio"/> RIV: Rådg. ing. Vent.			
Fase: Igangsettingstillatelse			
Bygg A			
Storvannet Panorama		Godkjent: J.A.K.	
Tiltakshaver: Storvannet Utbygging AS Strandgata 16 9600 Hammerfest		Kontroll prosjekt Sign.: A.P.	
Filnavn: 57-01 Bygg-A 190413.pjn		Kontroll: Kontroll:	
Dato: 24.04.13		Kontroll utferende Sign.: Kontroll:	
Målestokk: 1:100		Kontroll: Kontroll:	
Prosjektnr.: 01-13	Tegningsnr.: A40-01	Prosjektnr. for prosjekterende/lev	
Type tegning: Fasade Sør			



Fasade Nord
1:100

Tegningsnr.: A40-02		Revisjon nr.:	
Type tegning: Fasade Nord			
Index	Dato	Beskrivelse	Kontr.
Lokaliseringsskisse:			
Prosjekteringsgruppen:			
<input checked="" type="radio"/> ARK: Contur arkitektur & design as <small>Storbjørnsrudveien 35 8010 Tromsø Tlf. 77 64 00 40 Fak. 77 64 00 81 E-post: post@contur.no</small>			
<input type="radio"/> RIB: Rådg. ing. Bygg			
<input type="radio"/> RIE: Rådg. ing. Elektro			
<input type="radio"/> RIV: Rådg. ing. Vent.			
Fase: Igangsettingstillatelse			
Bygg A			
Storvannet Panorama			Godkjent: J.A.K.
Tiltakshaver: Storvannet Utbygging AS Strandgata 16 9600 Hammerfest			Kontroll prosjekt Sign.: A.P.
Filnavn: 57-01 Bygg-A 190413.pjn			Kontroll: Sign.:
Dato: 24.04.13			Kontroll utferende Sign.:
Målestokk: 1:100			Kontroll: Sign.:
Prosjektnr.: 01-13	Tegningsnr.: A40-02	Prosjektnr. for prosjekterende/lev	
Type tegning: Fasade Nord			

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har i sine vedtekter vedtatt at andelseierne skal ha mulighet til å individuelt kunne nedbetale på sin andel fellesgjeld (IN).

Hva er Individuell nedbetaling (IN)?

IN vil si at hver andelseier selv kan velge om denne helt eller delvis vil betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld. Fellesgjeld er den gjeld som borettslaget har til långiver og som andelseieren ikke har noe personlig ansvar for. Dette er en ordning som gir økt fleksibilitet og som ivaretar mangfoldet i borettslag.

Som forutsetning for IN ligger det at borettslaget må ha en sikringsordning for tap av felleskostnader. I tillegg er det slik at kun lån med flytende rente kan bli med på IN-ordning.

Gjennom en individuell nedbetaling vil andelseiers månedlige felleskostnader reduseres tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedbetalingen.

Andelseieren kan foreta nedbetaling inntil 2 ganger i året, minimum kr 100.000,- pr innbetaling. Innbetaling kan kun skje ved kvartalsvis terminforfall på borettslagets fellesgjeld og beløpet må være Bonord i hende senest 10 dager før lånets forfall.

Andelseiere som benytter seg av ordningen vil motta en bekreftelse hvor det framkommer at man har foretatt en innbetaling. Videre at innbetalingen ikke kan kreves tilbakebetalt og som ikke vil være rentebærende. Som sikkerhet for innbetalingen vil andelseier få inntrederett i den pantobligasjonen som borettslagets bank har tinglyst på eiendommen. Dette innebærer at andelseieren har samme sikkerhet for IN-innbetalingen som banken har for borettslags fellesgjeld.

Innbetalinger og avregninger

Når et borettslag har opprettet avtale om IN avregnes månedlig innkrevd rente og avdrag ihht. faktiske renter og avdrag som borettslaget har betalt til banken. BONORD avregner normalt 4. ganger per år 20.03., 20.06., 20.09 og 20.12.

Når det avregnes sendes det samtidig ut nye giroer med oppdaterte renter og avdrag for de neste 3 måneder. **Dette innebærer at renteendringer ikke blir varslet ihht borettslagets vedtekter, men endres løpende hver 3. mnd ihht. gjeldene rentesats på avregningstidspunktet.**

Ved avregning kan det enten bli sendt ut krav, eller andelseierne får beløp til gode, som utbetales, i henhold til reell rente mot de innkrevde månedlige felleskostnader.

Dersom avregningen utgjør mindre enn kr 300,- blir beløpet ikke avregnet, men overført til neste periodes avregning.



Betydninger av IN for den enkelte andelseier

Ved salg av andelsleiligheter der borettslaget tilbyr IN kan dette virke positivt for kjøpere siden dette gir økt fleksibilitet til eierne i laget.

Det vil lønne seg å nedbetale fellesgjeld så lenge den alternative renten man kan oppnå på et innskudd er lavere enn den renten man betaler på fellesgjelden, eller at man har mulighet til å låne penger til en lavere rente enn borettslaget.

En IN-betaling er irreversibel. Det innebærer at man ikke kan øke sin andel fellesgjeld tilknyttet IN-lånet på et senere tidspunkt. Det er viktig at andelseiere som ønsker å nedbetale er klar over at det medfører økt innskudd på boligen slik at ved eventuelt salg må selger få dekket sin innbetaling gjennom prisen på boligen.

Hva skal du gjøre dersom du ønsker å foreta slike innbetalinger?

De andelseierne som ønsker å foreta slike ekstraordinære innbetalinger, må ta skriftlig kontakt med BONORD i god tid før forfall på borettslagets lån:

Boligbyggelaget Nord
Postboks 6156
9291 Tromsø

E-post: post@bonord.no

Dere vil da få tilsendt følgende som være på plass før innbetaling kan skje:

- ✓ Avtale om individuell nedbetaling mellom andelseier og Borettslaget (2 eksemplarer som begge returneres signert til oss)
- ✓ Faktura for engangsgebyr, kr 4 375. Gebyret er fradragsberettiget.
- ✓ Innbetalingsgiro for ekstraordinær innbetaling av fellesgjeld.

Med vennlig hilsen

Boligbyggelaget Nord



Innkalling til ordinær generalforsamling i Storvannet Panorama Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 20.03.2025 kl. 18:30

Sted: Strandgata 16 (Bonords kontor), Hammerfest

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

05.03.2025

Med vennlig hilsen

Styret i Storvannet Panorama Borettslag

Fullmakt - generalforsamling torsdag 20.03.2025

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

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

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Storvannet Panorama Borettslag torsdag 20.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Storvannet Panorama Borettslag

Tidspunkt: Torsdag 20.03.2025 kl. 18:30

Sted: Strandgata 16 (Bonords kontor), Hammerfest

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: Ole Eliassen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Ole Eliassen 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 05.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100.000 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 35.000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 35.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 10.04.2024).

4. VALG

Styret som også er valgkomite innstiller på at styremedlem Even Sageng fortsetter sitt siste år av sin valgte periode som varamedlem til styret frem til Generalforsamling 2026. Valgkomiteen har videre vedtatt og foreslå for Generalforsamlingen at som nytt styremedlem velges Vidar Antonsen for to år og Lillian Holm Borch for to år. Som nytt varamedlem velges Torbjørg Skoglund for ett år.

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det er ett styremedlem på valg, Thorbjørg Skoglund ble valgt i 2023 oer er på valg i 2025.

I tillegg trekker Even Sageng seg som styremedlem

Forslag til vedtak: Vidar Antonsen velges til styremedlem for 2 år.

Lillian Borch velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer, Lillian Borch og Petar Salopek ble valgt for ett år i 2024.

Forslag til vedtak: Thorbjørg Skoglund velges til varamedlem for 1 år.

Even Sageng velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Styret velges som valgkomite.

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

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

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

Årsmelding 2024 for Storvannet Panorama Borettslag

Generelle opplysninger

Storvannet Panorama Borettslag, org.nr.914259908, er lokalisert i Hammerfest kommune.

Boligselskapet består av 19 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP871554. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS

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

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2024 er kr 1.041.358.

Endring i disponible midler i 2024 er kr 183.120.

Totale disponible midler pr 31.12.2024 er kr 953.295.

I tillegg har boligselskapet kr 65.389 inntøende på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Ingen andeler ble omsatt i 2024.

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Ole Eliassen

Styremedlem, Even Sageng

Styremedlem, Torbjørg Hansine Skoglund

Varamedlem, Lillian Holm Borch

Varamedlem, Petar Salopek

Styrets arbeid i 2024

I 2024 har styret avholdt 8 møter hvor 47 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2024 arbeidet med følgende:

1) Fullført tetting av bunner i varmevarmeskap i alle boenhetene inkl. montasje av fuktsensorstriper i bunn av varmeskap og kontroll/montasje av fuktsensorstripe under kjøkkenbenk og oppvaskmaskin.

2) Fullført magnetittrensing på varmeanlegg

- 3) Foretatt endringer på sirkulasjonsledning til varmt forbruksvann for å oppnå tilfredsstillende vanntemperatur
- 4) Skiftet spiralfjær på garasjeport
- 5) Skiftet skadet kledning ved garasjeport
- 6) Beiset utvendig side av balkongrekkverk, beiset rekkverk på takterrasse, beiset rekkverk over carport og søppelrom, beiset spilevegger til søppelrom, beiset utebenk, beiset huskestativ m.v. og smurt platt på takterrasse.
- 7) Noen beboere har deltatt med forskjønnning av uteområdet. Bl.a. montert støtdempende og drenerende plater på deler av garasjetak, kjøpt inn og satt ut krukker (tass inn inn om vinteren) på forsiden av bygget hvor de har plantet blomster.
- 8) Skiftet telefonstyring til brannvarslingsoverføring til 110-sentral fra 2G til 4G (faktura ennå ikke mottatt)
- 9) Skiftet defekte nød/ledelys i rømningsveier og defekt lysarmatur (faktura ennå ikke mottatt)
- 10) Innkjøpt energimåler for varme til en leilighet (ennå ikke montert)
- 11) Kontroll av sprinkleranlegg utført av FG-godkjent firma (merknader følges opp av styret).
- 12) Utbedret følgeskade etter vannskade på rørkopling i en leilighet inklusiv skifte av skadet rørkopling. Skaden ble dekket av If forsikring i hht. vår forsikringsavtale. Som følge av denne skaden ble det foretatt kontroll av alle lignende rørkoplinger og en kopling ble umiddelbart skiftet.
- 13) Skiftet brannslukkeapparater i alle leiligheter (egentlig den enkelte borettsshavers ansvar, men styret fattet vedtak om å innhente tilbud om samlet innkjøp fra flere leverandører og kostnadene belastet borettslaget).
- 14) Oppmaling av stuehimling i en leilighet i 6. etg. etter vanninntrengning.

Styrets planer i 2025

Styret planlegger i 2025:

- 1) Søke og klarlegge årsak til vanninntrenging gjennom yttertak/gesims i 6. etg. og foreta nødvendig utbedring av skaden
- 2) Skiftet "svake" koplinger på stigeledninger til varmtvann i leiligheter hvor dette ikke er gjort (16 stk.). (Det meste er utført i januar 2025)
- 3) "Stikkprøve" kontroll av koplinger på stigeledninger på kaldtvann. (Utført i januar 2025)
- 4) Skifte kommunikasjon for portstyring til 4G
- 5) Oppføre vindskydd foran hovedinngang
- 6) Følge opp merknader i rapport i rapport fra sprinklerkontroll
- 7) Vurdere hva som på sikt kan gjøres for å redusere faren for korrosjon og svekkelser på røranlegg med tilhørende installasjoner

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 859 674	2 777 345	2 507 156	3 114 856
IN-nedkviktering		88 956	88 956	96 844	186 336
Andre driftsinntekter	2	69 599	0	0	0
Sum inntekter		3 018 229	2 866 301	2 604 000	3 301 192
Kostnader					
Styrehonorar	3	35 000	25 000	25 000	35 000
Revisjonshonorar	4	5 119	5 750	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		63 991	63 991	60 944	67 191
Konsulenttjenester	5	10 363	21 000	37 999	21 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	154 615	300 000	233 573	270 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	34 019	15 000	28 064	0
Annet vedlikehold	8	97 219	127 000	101 223	127 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	114 179	103 000	77 965	87 000
Kostnader TV/Internett		88 464	88 464	82 042	88 464
Forsikringskader	10	10 000	0	29 255	0
Forsikring	11	227 029	251 550	221 872	252 290
Kontingenter		5 700	5 700	5 700	5 700
Eiendomsavgift og renovasjon	12	328 712	317 819	299 207	360 624
Energi og brensel	13	124 151	160 000	152 844	170 000
Andre driftskostnader	14	23 516	14 000	9 718	14 000
Sum kostnader		1 322 077	1 498 274	1 370 405	1 503 469
Driftsresultat		1 696 152	1 368 027	1 233 596	1 797 723
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	15	42 195	18 000	23 845	30 000
Finanskostnader	16	696 989	616 573	490 040	683 134
Resultat finansposter		-654 794	-598 573	-466 195	-653 134
Ordinært resultat før skatt		1 041 358	769 454	767 400	1 144 589
Årets resultat		1 041 358	769 454	767 400	1 144 589
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 041 358	0	767 400	0
Sum disponeringer		1 041 358	0	767 400	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		770 175	770 175	320 418	953 295
Periodens resultat		1 041 358	769 454	767 400	1 144 589
Avdrag på lån		-717 576	-750 388	-720 476	-747 358
Opptak av lån		0	0	500 000	0
IN nedkviktering		-88 956	-88 956	-96 844	-92 604
Innskudd øremerkede midler		-51 705	-100 000	-323	-300 000
Endring i disponible midler		183 120	-169 890	449 757	4 627
Sum disponible midler		953 295	600 285	770 175	957 922

Balanse desember 2024 Storvannet Panorama Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	17, 20	64 155 000	64 155 000
Sum varige anleggsmidler		64 155 000	64 155 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	18	65 389	13 684
Sum finansielle anleggsmidler		65 389	13 684
Sum anleggsmidler		64 220 389	64 168 684
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		10 977	1 717
Fordringer forsikringsoppgjør		0	45 395
Forskuddsfakturerte kostnader		82 435	58 527
Kundefordringer		4 200	6 000
Fordring finansieringsforetak		24 047	10 801
Sum fordringer		121 659	122 440
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 069 673	1 011 746
Innestående på skattetrekkkonto		5	5
Sum bankinnskudd og kontanter		1 069 677	1 011 750
Sum omløpsmidler		1 191 336	1 134 190
SUM EIENDELER		65 411 725	65 302 874

Balanse desember 2024 Storvannet Panorama Borettslag

	Note	2024	2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital 01.01		7 461 924	6 694 523
Årets endringer i egenkapital		1 041 358	767 400
Sum egenkapital 31.12		8 598 281	7 556 924
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	20, 21	16 860 403	17 666 935
Borettsinnskudd	19, 20	39 715 000	39 715 000
Sum langsiktig gjeld		56 575 403	57 381 935
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 032	28 718
Leverandørgjeld		127 397	246 188
Påløpne renter		25 729	24 959
Påløpne avdrag	20, 21	42 416	41 481
Påløpne kostnader		5 467	22 670
Sum kortsiktig gjeld		238 041	364 016
Sum gjeld		56 813 444	57 745 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 411 725	65 302 874

31.12.24

Storvannet Panorama Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Ole Eliassen
Styreleder

Torbjørg Hansine Skoglund
Styremedlem

Even Sageng
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt:

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

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	1 468 947	1 320 384	1 280 372	1 594 364
Fjernvarme	89 967	90 000	74 100	90 000
Renter lån	675 057	616 573	475 581	683 134
Avdrag lån	625 702	750 388	677 103	747 358
Sum	2 859 674	2 777 345	2 507 156	3 114 856

Borettslaget består av 19 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Andre inntekter	69 599	0	0	0
Sum	69 599	0	0	0

Kr 8 000,- bidrag fra IF Skadeforsikring for utføring av vannsjekk.

Kr 61 599,- er innbetalt fra andelseiere for kostnad ved skifte av magnetventiler.

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	35 000	25 000	25 000	35 000
Sum	35 000	25 000	25 000	35 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	5 119	5 750	5 000	5 200
Sum	5 119	5 750	5 000	5 200

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

Note 5 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	4 194	6 000	3 444	6 000
Teknisk rådgivning	6 169	15 000	34 555	15 000
Sum	10 363	21 000	37 999	21 000

Økonomisk: kr 2 375,- årlig kostnad for IN-ordning, kr 1 819,- bistand til utsendelse av innkalling til generalforsamling, levert av Bonord.

Teknisk: kr 4 594,- årlig oppdatering på Bevar-HMS, levert av Bonord. Kr 1 575,- er bistand fra Bonord.

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	33 325	150 000	3 151	120 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	114 386	125 000	220 450	125 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	0	25 000	0	25 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	6 904	0	9 972	0
Sum	154 615	300 000	233 573	270 000

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	12 935	0	15 625	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	21 085	0	12 439	0
Reparasjon og vedlikehold heis	0	15 000	0	0
Sum	34 019	15 000	28 064	0

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	75 998	87 000	62 948	87 000
Sommer- og vintervedlikehold	21 221	40 000	38 275	40 000
Sum	97 219	127 000	101 223	127 000

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	56 581	60 000	46 294	55 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	5 000	0	5 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	50 004	26 000	16 482	15 000
Drifts- og serviceavtale VVS	7 595	12 000	15 189	12 000
Sum	114 179	103 000	77 965	87 000

Note 10 - Forsikringskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Refusjon forsikringskade	-21 005	0	-58 806	0
Kostnad forsikringskade	31 005	0	88 061	0
Sum	10 000	0	29 255	0

1 skadesak, egenandel kr 10 000,-

Note 11 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Forsikringspremie	224 158	250 000	219 536	250 740
Premie sikringsfond felleskostnader	2 871	1 550	2 336	1 550
Sum	227 029	251 550	221 872	252 290

Note 12 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	249 596	262 573	228 331	281 304
Eiendoms- og festeavgift	79 117	55 246	70 877	79 320
Sum	328 712	317 819	299 207	360 624

Note 13 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	30 273	160 000	21 746	30 000
Fjernvarme	93 878	0	131 098	140 000
Sum	124 151	160 000	152 844	170 000

Note 14 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Annen leiekostnad	4 439	0	0	0
Verktøy	3 095	1 000	1 398	1 000
Driftsmateriale	520	1 000	894	1 000
Kurs, reiser, møter	1 100	0	0	0
Elektronisk kommunikasjon	3 636	4 000	2 826	4 000
Gaver	6 090	0	0	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 250	1 250	1 250	1 250
Bank og kortgebyrer	1 318	1 750	1 310	1 750
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	1 500	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 000	0	3 000
Andre driftskostnader	1 130	2 000	540	2 000
Sum	23 516	14 000	9 718	14 000

Annen leiekostnad: leie av lift

Note 15 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	42 195	18 000	23 845	30 000
Sum	42 195	18 000	23 845	30 000

Note 16 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	696 989	616 573	490 005	683 134
Andre rentekostnader	0	0	35	0
Sum	696 989	616 573	490 040	683 134

Note 17 - Bygninger

	Opprinnelig kostpris
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 155 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 155 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 155 000
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	

Gnr. 23/bnr. 417

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

Note 18 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	13 684	13 361
Innskudd	51 705	323
Sum	65 389	13 684

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 19 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	39 715 000	39 715 000
Sum	39 715 000	39 715 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 20 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	56 617 819	57 423 416
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	64 155 000	64 155 000

Note 21 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale. Gjelder kun lånet i Husbanken.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

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

Kreditor:	DnB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Vedlikehold	Hovedlån
Lånenummer:	16367329223	16716233
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2015
Rentesats:	5.65 %	4.677 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	10.07.2028	20.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	24 440 000
Lånesaldo 01.01:	477 840	15 087 329
Avdrag i perioden:	90 434	1 315 475
Lånesaldo 31.12:	387 406	13 771 854
Andelssaldo 01.01:	0	2 143 247
Innbetalt IN i perioden:	0	689 268
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	88 956
Andelssaldo 31.12:	0	2 743 559
Sum pantegjeld for lån:	387 406	16 515 412

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367329223	9	21 188	190 692
	10	19 671	196 710
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16716233	1	1 162 296	1 162 296
	2	1 121 751	2 243 502
	2	1 081 205	2 162 410
	2	1 054 175	2 108 350
	2	1 027 145	2 054 290
	1	716 299	716 299
	1	689 268	689 268
	1	675 753	675 753
	1	662 238	662 238
	2	648 723	1 297 446

Resultat og balanse med noter for Storvannet Panorama Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Storvannet Panorama Borettslag

Styreleder	Ole Eliassen (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Even Sageng (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Torbjørn Hansine Skoglund (sign.)	21.02.2025

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Stolvannet Panorama Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stolvannet Panorama Borettslag som viser et overskudd på kr 1 041 358. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hammerfest, 3. mars 2025

FinnmarksRevisjon AS

Birgit Opdahl Hansen

Birgit Opdahl Hansen
Statsautorisert revisor

Innkalling til ordinær generalforsamling i Storvannet Panorama Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 11.03.2026 kl. 18:00

Sted: Frivillighetssentralen

Velkommen til ordinær generalforsamling

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

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

Hvem kan delta?

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

22.02.2026

Med vennlig hilsen

Styret i Storvannet Panorama Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 11.03.2026

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

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

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Storvannet Panorama Borettslag onsdag 11.03.2026.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

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

Storvannet Panorama Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 11.03.2026 kl. 18:00

Sted: Frivillighetssentralen

1 KONSTITUERING

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av protokollfører
- 1.4 Valg av protokollunderskriver
- 1.5 Godkjenning av innkallingen
- 1.6 Valg av tellekorps
- 1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

- 4.1 Flertallskrav
- 4.2 Valg av styreleder
- 4.3 Valg av styremedlemmer
- 4.4 Valg av varamedlemmer
- 4.5 Valg av valgkomite
- 4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

5 Endring av grunnleie ved at kostnader til TV belastes likt på alle andelshavere

6 Lysarmatur i garasjen

7 Oppføring av vindfang foran hovedinngang

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak: _____ er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: _____ er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

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

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 22.02.2026

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

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

1.7 Godkjenning av dagsorden

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

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2025 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 200.000 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 35.000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 35.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 20.03.2025). Honoraret for forrige periode fordeles slik: Leder kr. 25.000 og hver av de to styremedlemmene kr. 5.000,-.

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

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

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling. Ole Eliassen ble i 2024 valgt som styreleder for 2 år og er på valg i 2026.

Forslag til vedtak: Vidar Antonsen velges til styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Vidar Antonsen velges som styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal være 2 styremedlemmer. Vidar Antonsen og Lillian Holm Borch ble i 2025 valgt som styremedlemmer for 2 år. Valgkomiteen har foreslått Vidar Antonsen som ny styreleder. Dersom generalforsamlingen velger Antonsen som leder, fører dette til at det må velges et nytt styremedlem og da foreslår valgkomiteen at Magne Nilsen velges som nytt styremedlem for 2 år.

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

Styrets innstilling: Magne Nilsen velges som styremedlem for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 2 varamedlemmer. Torbjørg Hansine Skoglund og Even Sageng ble i 2025 valgt som varamedlemmer for 1 år.

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

Styrets innstilling: Torbjørg Hansine Skoglund og Ole Eliassen velges som varamedlemmer til styret for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Styret har fungert som valgkomite frem til nå.

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

Styrets innstilling: Styret velges som valgkomite.

4.6 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Ingen velges til delegat til boligbyggelagets generalforsamling frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Styrets innstilling: Ingen velges til delegat til boligbyggelagets generalforsamling frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

5. Endring av grunnleie ved at kostnader til TV belastes likt på alle andelshavere

Ved budsjettbehandling i desember 2025 anbefalte Bonord at tv-kostnadene trekkes ut av felleskostnader for å få en mer rettferdig fordeling sett i forhold til eie størrelsen. Kostnadene vil fortsatt administreres av Bonord, men vil fremkomme som egen linje på hvert månedlige krav fra Bonord. Dette vil da utgjøre for tiden kr. 520,- for den enkelte andelshaver.

Dagens ordning baserer seg på at kostnadene fordeles i hht. borettslagets fordelingsbrøk som gjør at de store leilighetene betaler ca. kr. 540, mens for de små leilighetene betales ca. kr. 502.

Felleskostnadene fordeles ut fra følgende brøker: Store leiligheter 2263/41377, små leiligheter 2101/41377.

Styret har vedtatt å legge frem for generalforsamlingen 2026 at kostnadene for TV trekkes ut av felleskostnadene og i stedet fordeles likt på alle leilighetene og fremkommer som egen linje på hver innbetaling (pt. kr. 520,-). Det foreslås også for generalforsamlingen at de totale felleskostnadene for hele borettslaget (grunnleie, à konto varme og TV) holdes uendret. Dette fører til at ny grunnleie for små leiligheter blir kr. 6.244,- med tillegg for TV kr. 520,- og à konto varme kr. 300,-, og grunnleien for store leiligheter blir kr. 6.727,- med tillegg for TV kr. 520,- og à konto varme kr. 500,-.

Dette gir samlet for små leiligheter kr. 7.064,-, for store leiligheter kr. 7.747,-. (Andel kostnader for fellesgjeld i Husbanken kommer i tillegg for de det gjelder.)

Styrets innstilling: Generalforsamlingen vedtar at kostnadene for TV trekkes ut av felleskostnadene og i stedet fordeles likt på alle boenhetene og skal fremkomme som egen linje på de månedlige innbetalinger.

6. Lysarmatur i garasjen

Saka ble behandlet av styret i møte 04.02.2026 som sak 20260004, pkt. 2.

Bakgrunn for saka er at 3 lysarmaturer i garasjen nå har defekte lysrør og at det ikke lar seg skaffe nye tilsvarende lysrør eller "led-rør". Styret vedtok derfor forslag om utskifting til led-armaturer i ca. halve garasjen hvor armaturer med defekte lysrør inngår og at saka legges frem for årets generalforsamling.

Kostnadene er på bakgrunn av forespørsel til Gagama oppgitt til å beløpe seg til ca. kr.35.000,-.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godkjenner at styret gjør avtale med aktuelt firma om skifte av ca. halvpart av lysarmaturene i garasje innen for en kostnadsramme på ca. kr. 35.000.

7. Oppføring av vindfang foran hovedinngang

Som alle etter hvert er kjent med har det vært stadige problemer med at den automatiske styring av hovedinngangsdøra som har måttet bli koblet ut ved sterk vind. For om mulig å minimalisere dette problem har det vært gjentatte diskusjoner om bygging av vindfang (vindskydd) foran hovedinngangsdøra.

Byggverket vil komme foran regulert byggelinje mot vei. Det er tidligere søkt dispensasjon for bygging foran byggelinjen og Hammerfest kommune har gitt dispensasjon fra dette krav.

For å minimalisere kostnadene tenkes det bygd på dugnad av noen av beboerne med innleid fagkompetanse for rådgiving og kontroll. Det planlegges spilevegger i tre som festes til eksisterende vegg, fundamenteres på grunnmur og med tak over.

Kostnadene er ikke klarlagt, men forutsettes dekket over årets driftsbudsjett.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å stå for gjennomføring av bygging av vindfang/vindskydd foran hovedinngang i hht. redegjørelsen i forarbeidet/beskrivelse til saken.

Årsmelding 2025 for Storvannet Panorama Borettslag

Generelle opplysninger

Storvannet Panorama Borettslag, org.nr.914259908, er lokalisert i Hammerfest kommune.

Boligselskapet består av 19 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP871554. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS

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

Drift og økonomi

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

Årets resultat for 2025 er kr 1.048.945.

Endring i disponible midler i 2025 er kr 92.423.

Totale disponible midler pr 31.12.2025 er kr 1.045.718.

I tillegg har boligselskapet kr 169.655 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

1 andel er omsatt i 2025 til en salgsverdi på kr 2.400.000,-

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

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Ole Eliassen

Styremedlem, Lillian Holm Borch

Styremedlem, Vidar Antonsen

Varamedlem, Even Sageng

Varamedlem, Torbjørg Hansine Skoglund

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter hvor 29 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har i 2025 arbeidet med følgende:

- a) Jevnlig kontroll og drøftelser av økonomi og økonomisk status.
- b) Stått for innkjøp av nye brannslukkeapparater i alle leilighetene.
- c) Skiftet bend stigeledninger til varmt og kaldt vann for å minimalisere faren for tæring

med påfølgende lekkasjer

- d) Skiftet en forbruksmåler og satt i drift en annen energimåler som ikke fungerte etter skifte.
- c) Foretatt rens- og rengjøring av radiatore i fellesarealene og i en leilighet, samt rengjort filter i teknisk rom for varmeanlegg.
- d) Skiftet til 4G nettverk for styring av brannalarm og garasjeport.
- e) Skiftet 4 lede/nødllys og et lysarmatur til led i fellesarealene.
- f) Skiftet låsesylinder på utgangsdør til garasjen og reparert reparasjon av lås og dørhengsler på ytterdør fra korridor i 2. etg.
- g) Skiftet wire på port 2 ganger.
- h) Montert line for feste sikring av arbeider på tak.
- i) Reparert hull i taktekke.
- j) Kontrollert og forbedret tetting under enkelte gesimsbeslag på tak.
- k) Div. forefallende og løpende mindre reparasjoner og kontroller samt samarbeid med og oppfølging av leverandører av faste inngåtte service og vedlikeholdsavtaler, etc.

Styrets planer i 2026

Styret planlegger i 2026:

- 1) Styret også nå vurdert og drøftet bygging av vindfang/vindskydd foran hovedinngangsdør. Det vurderes om dette kan kan la seg realiseres i 2026 og eventuelt hvordan dette skal løses både med hensyn til økonomi, utførelsemetode og gjennomføring.
- 2) Styre planlegger å skifte ut ca. 50 % av lysarmatur til led, i garasjen. Dette er estimert til en kostnad på ca. kr. 35.000,-.
- 3) Oppmaling av stuehimling i leilighet 603 etter vanngjennomtregning i yttertak.
- 4) Eventuelle anmerkninger som måtte fremkomme i bestilt gratis bygningsjekk som utførers av Anticimex via IF-forsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.02.2026

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 886 282	3 114 856	2 859 674	2 939 267
IN-nedkittering		137 809	137 809	88 956	144 318
Andre driftsinntekter	2	2 454	0	69 599	0
Refusjon forsikringskade		0	0	21 005	0
Sum inntekter		3 026 545	3 252 665	3 039 234	3 083 585
Kostnader					
Styrehonorar	3	35 000	35 000	35 000	35 000
Revisjonshonorar	4	4 844	5 200	5 119	5 014
Forretningsførerhonorar		67 191	67 191	63 991	69 247
Konsulenttjenester	5	4 863	21 000	10 363	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	6	251 423	270 000	154 615	320 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7	18 480	0	34 019	0
Annet vedlikehold	8	106 584	127 000	97 219	120 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	9	107 169	87 000	114 179	129 000
Kostnader TV/Internett		111 036	88 464	88 464	118 560
Forsikringskader		10 000	0	31 005	20 000
Forsikring	10	231 782	252 290	227 029	263 224
Kontingenter		5 700	5 700	5 700	5 700
Eiendomsavgift og renovasjon	11	353 429	360 624	328 712	357 908
Energi og brensel	12	88 907	170 000	124 151	130 000
Andre driftskostnader	13	11 852	14 000	23 516	6 463
Sum kostnader		1 408 259	1 503 469	1 343 082	1 590 116
Driftsresultat		1 618 286	1 749 196	1 696 152	1 493 469
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	14	47 759	30 000	42 195	41 295
Finanskostnader	15	617 100	683 134	696 989	524 290
Resultat finansposter		-569 342	-653 134	-654 794	-482 995
Ordinært resultat før skatt		1 048 945	1 096 062	1 041 358	1 010 474
Årets resultat		1 048 945	1 096 062	1 041 358	1 010 474
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 048 945	0	1 041 358	0
Sum disponeringer		1 048 945	0	1 041 358	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		953 295	953 295	770 175	1 045 718
Periodens resultat		1 048 945	1 096 062	1 041 358	1 010 474
Avdrag på lån		-714 446	-747 358	-717 576	-720 773
IN nedkittering		-137 809	-137 809	-88 956	-144 318
Innskudd øremerkede midler		-104 266	-300 000	-51 705	-250 000
Endring i disponible midler		92 423	-89 105	183 120	-104 617
Sum disponible midler		1 045 718	864 190	953 295	941 101

Balanse desember 2025 Storvannet Panorama Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	16, 19	64 155 000	64 155 000
Sum varige anleggsmidler		64 155 000	64 155 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	17	169 655	65 389
Sum finansielle anleggsmidler		169 655	65 389
Sum anleggsmidler		64 324 655	64 220 389
<u>Omløpsmidler</u>			
Varebeholdning			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		15 387	10 977
Forskuddsfakturerte kostnader		87 544	82 435
Kundefordringer		5 700	4 200
Fordring finansieringsforetak		0	24 047
Sum fordringer		108 631	121 659
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 153 275	1 069 673
Innestående på skattetrekkskonto		5	5
Sum bankinnskudd og kontanter		1 153 280	1 069 677
Sum omløpsmidler		1 261 911	1 191 336
SUM EIENDELER		65 586 566	65 411 725

Balanse desember 2025 Storvannet Panorama Borettslag

	Note	2025	2024
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		95 000	95 000
Opptjent egenkapital 01.01		8 503 281	7 461 924
Årets endringer i egenkapital		1 048 945	1 041 358
Sum egenkapital 31.12		9 647 226	8 598 281
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	19, 20	16 008 147	16 860 403
Borettsinnskudd	18, 19	39 715 000	39 715 000
Sum langsiktig gjeld		55 723 147	56 575 403
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 736	37 032
Leverandørgjeld		114 672	127 397
Påløpte renter		20 540	25 729
Påløpte avdrag	19, 20	42 875	42 416
Påløpte kostnader		14 370	5 467
Sum kortsiktig gjeld		216 193	238 041
Sum gjeld		55 939 340	56 813 444
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		65 586 566	65 411 725

31.12.25

Storvannet Panorama Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Ole Eliassen
Styreleder

Vidar Antonsen
Styremedlem

Lillian Holm Borch
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

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

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Tomt:

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

Bygninger:

Avskrivingsraten for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

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

Fordringer:

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

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Grunnleie	1 594 356	1 594 364	1 468 947	1 594 364
Fjernvarme	76 813	90 000	89 967	100 000
Renter lån	600 007	683 134	675 057	625 544
Avdrag lån	615 106	747 358	625 702	619 359
Sum	2 886 282	3 114 856	2 859 674	2 939 267

Borettslaget består av 19 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Andre inntekter	2 454	0	69 599	0
Sum	2 454	0	69 599	0

Note 3 - Styrehonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	35 000	35 000	35 000	35 000
Sum	35 000	35 000	35 000	35 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret.

Boligselskapet har ingen ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Revisjon	4 844	5 200	5 119	5 014
Sum	4 844	5 200	5 119	5 014

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

Note 5 - Konsulentonorar

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Honorar for økonomisk rådgivning	3 200	6 000	4 194	4 000
Teknisk rådgivning	1 663	15 000	6 169	6 000
Sum	4 863	21 000	10 363	10 000

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold bygg	91 803	120 000	33 325	200 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	117 466	125 000	114 386	100 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	35 250	25 000	0	20 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	6 904	0	6 904	0
Sum	251 423	270 000	154 615	320 000

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	0	0	12 935	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	18 480	0	21 085	0
Sum	18 480	0	34 019	0

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

Note 8 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renhold	72 278	87 000	75 998	80 000
Sommer- og vintervedlikehold	34 306	40 000	21 221	40 000
Sum	106 584	127 000	97 219	120 000

Note 9 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Drifts- og serviceavtale heis	51 210	55 000	56 581	61 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	0	5 000	0	4 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	43 770	15 000	50 004	48 000
Diverse serviceavtaler	7 595	0	0	0
Drifts- og serviceavtale VVS	0	12 000	7 595	11 000
Internkontrollsystem (HMS)	4 594	0	0	5 000
Sum	107 169	87 000	114 179	129 000

Note 10 - Forsikring

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Forsikringspremie	228 667	250 740	224 158	260 000
Premie sikringsfond felleskostnader	3 115	1 550	2 871	3 224
Sum	231 782	252 290	227 029	263 224

Note 11 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	273 887	281 304	249 596	282 500
Eiendoms- og festeavgift	79 542	79 320	79 117	75 408
Sum	353 429	360 624	328 712	357 908

Note 12 - Energi og brensel

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Strømkostnader	14 626	30 000	30 273	30 000
Fjernvarme	74 281	140 000	93 878	100 000
Sum	88 907	170 000	124 151	130 000

Note 13 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Annen leiekostnad	0	0	4 439	0
Verktøy	0	1 000	3 095	0
Driftsmateriale	5 814	1 000	520	0
Kurs, reiser, møter	0	0	1 100	0
Elektronisk kommunikasjon	2 107	4 000	3 636	4 000
Gaver	0	0	6 090	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	1 500	1 250	1 250	1 552
Bank og kortgebyrer	1 494	1 750	1 318	911
Omkostninger inkasso- og finansforetak	938	0	938	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	3 000	0	0
Andre driftskostnader	0	2 000	1 130	0
Sum	11 852	14 000	23 516	6 463

Note 14 - Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Renteinntekter bank	47 759	30 000	42 195	41 295
Sum	47 759	30 000	42 195	41 295

Note 15 - Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	617 100	683 134	696 989	524 290
Sum	617 100	683 134	696 989	524 290

Note 16 - Bygninger

	Opprinnelig kostpris
Anskaffelseskost pr.01.01 :	64 155 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	64 155 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	64 155 000
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	

Gnr. 23/bnr. 417

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

Note 17 - Øremerkede midler

	2025	2024
Saldo pr. 01.01	65 389	13 684
Innskudd	104 266	51 705
Sum	169 655	65 389

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 18 - Borettsinnskudd

	2025	2024
Borettsinnskudd	39 715 000	39 715 000
Sum	39 715 000	39 715 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 19 - Pantestillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	55 766 022	56 617 819
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	64 155 000	64 155 000

Note 20 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale. Gjelder kun lånet i Husbanken.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

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

Kreditor:	DnB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Vedlikehold	Hovedlån
Lånenummer:	16367329223	16716233
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2015
Rentesats:	5.15 %	4.281 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	10.07.2028	20.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	24 440 000
Lånesaldo 01.01:	387 406	13 771 854
Avdrag i perioden:	95 536	1 610 741
Lånesaldo 31.12:	291 870	12 161 113
Saldo 5 år frem i tid:	0	8 742 599
Andelssaldo 01.01:	0	2 743 559
Innbetalt IN i perioden:	0	992 289
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	137 809
Andelssaldo 31.12:	0	3 598 039
Sum pantegjeld for lån:	291 870	15 759 152

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367329223	9	15 963	143 667
	10	14 820	148 200
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16716233	1	1 109 073	1 109 073
	2	1 070 384	2 140 768
	2	1 031 696	2 063 392
	2	1 005 903	2 011 806
	1	980 111	980 111
	1	683 498	683 498
	1	657 706	657 706
	1	644 810	644 810
	1	631 914	631 914
	2	619 017	1 238 034

Resultat og balanse med noter for Storvannet Panorama Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Storvannet Panorama Borettslag

Styreleder	Ole Eliassen (sign.)	15.02.2026
Styremedlem	Vidar Antonsen (sign.)	15.02.2026
Styremedlem	Lillian Holm Borch (sign.)	15.02.2026

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Storvannet Panorama Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storvannet Panorama Borettslag som viser et overskudd på kr 1 048 945. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

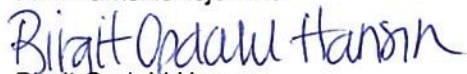
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Hammerfest, 16. februar 2026

FinnmarksRevisjon AS



Birgit Opdahl Hansen

Statsautorisert revisor



Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	417	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storvannsveien 100, 9603 HAMMERFEST								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	84 747,60 kr
Eiendomsskatt	77 091,00 kr
Feste	2 451,00 kr
Renovasjon	96 092,52 kr
Vann	93 046,80 kr
Sum	353 428,92 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann - bolig/ pr. boenhet	15%	19 stk	5303.80	1/1	0 %	100 772,20 kr	25 193,04 kr
Avløp - bolig/ pr. boenhet	15%	19 stk	4359.65	1/1	0 %	82 833,35 kr	20 708,35 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	32127400 prom	2.00	1/1	0 %	64 255,00 kr	16 063,50 kr
Renovasjon - abonnementsgebyr pr. boenhet	25%	19 stk	3196.25	1/1	0 %	60 728,75 kr	15 182,17 kr
Renovasjon - fellescontainer pr.boenhet	25%	19 stk	2215.00	1/1	0 %	42 085,00 kr	10 521,26 kr
Festeavgift	0%	2451 kr	1.00	1/1	0 %	2 451,00 kr	612,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
					Sum	353 125,30 kr	88 281,07 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



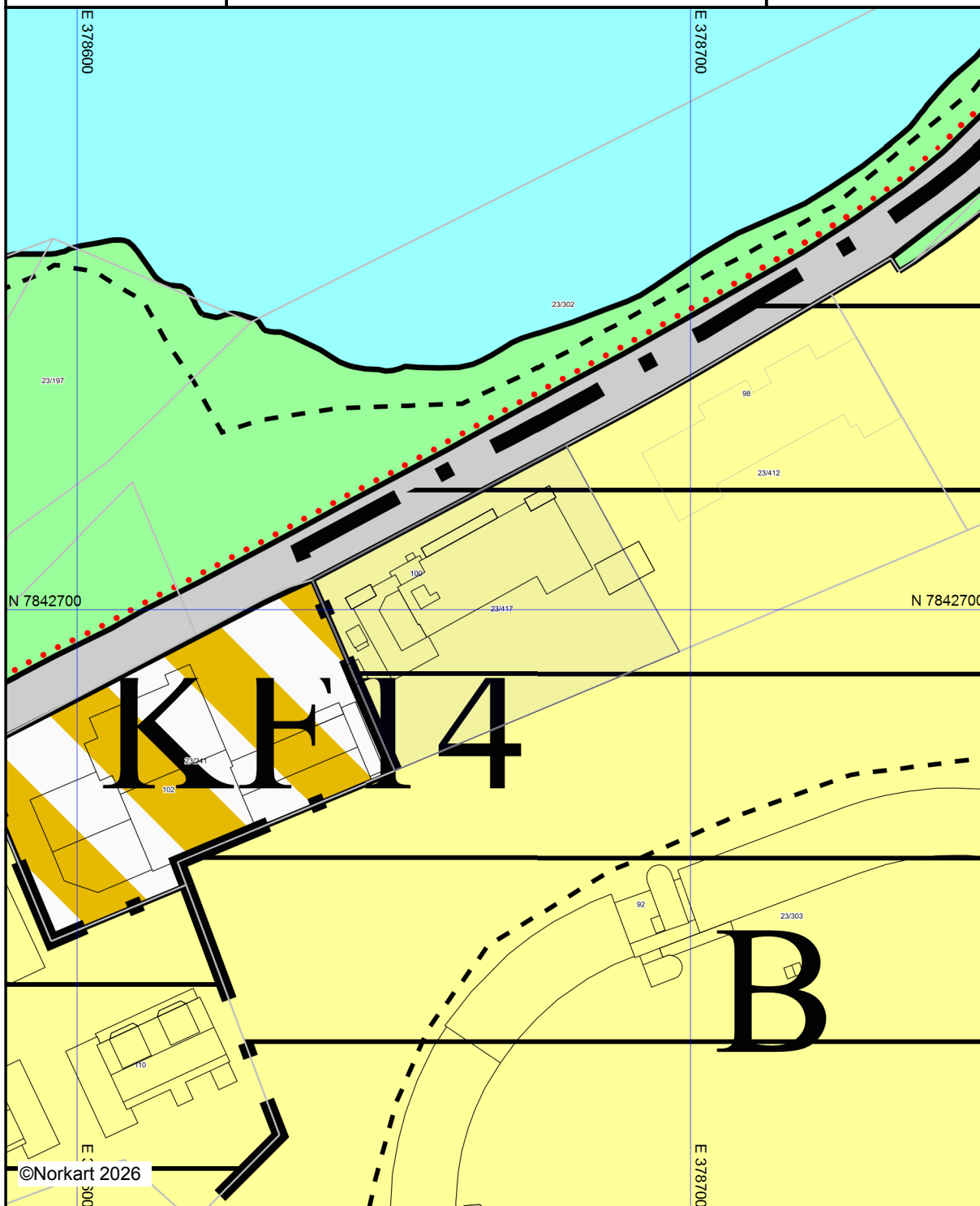
Hammerfest kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/417
Adresse: Storvannsveien 100
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35

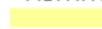



©Norkart 2026


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

Tegnforklaring

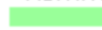
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

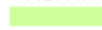
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Grønnstruktur - nåværende


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

-  LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag

-  Friluftsområde - nåværende

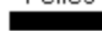




Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-2)

-  Detaljeringsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Påskrift områdenavn

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utkjørt: 03.03.26 Side 1 av 2

Storvannet Panorama Borettslag	Vår ref.:	2040/10
Storvannsveien 100	Type:	Tilknyttet borettslag
9603 HAMMERFEST	Eiere:	Vinjar Alfred Wilhelmsen
Organisasjonsnr: 914 259 908	Andelsnr:	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 11 954

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter IN-lån	2 188
	Grunnleie	6 746
	Avdrag IN-lån	2 720
Måler:	Fjernvarme Storvannet Panorama Brl: Enhet: 2040/10 (2040 - 10)	300

Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader)

Sikringsfondets tilbyder er: Klare Finans AS.

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	658 373	Gjeld siste årsoppg.:	660 874
Klient ajourf. lån:	16 026 273,57	Klient gj. s. årsoppg.:	12 477 493

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16716233, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2026: 4.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 03.03.2026: 12 161 113
Andel av saldo: 644 810
Første termin/første avdrag: 20.09.2016 (siste termin 20.06.2040)
Flytende rente.

Lånenummer: 16367329223, DnB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 03.03.2026: 5.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 03.03.2026: 267 122
Andel av saldo: 13 564
Første termin/første avdrag: 10.10.2023 (siste termin 10.07.2028)
Flytende rente
Vedlikehold

Laget har avtale om individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Ole Eliassen
Adresse: Storvannsveien 100
Postnr/-sted: 9603 HAMMERFEST
Telefon: Mob.: 92623501
E-post: oleeliassen@yahoo.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Roger Robot

Dato utkjørt: 03.03.26 Side 2 av 2

Storvannet Panorama Borettslag	Vår ref.:	2040/10
Storvannsveien 100	Type:	Tilknyttet borettslag
9603 HAMMERFEST	Eiere:	Vinjar Alfred Wilhelmsen
Organisasjonsnr: 914 259 908		

5: Restanse felleskostnader pr. 03.03.2026

Rente:	0	Overdekning:	0
--------	---	--------------	---

6: Ligning - 2025

Annen formue:	64 933	Gjeld:	660 874	Andre inntekter:	2 425
		Utgifter:	30 889		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 625 000
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2014
Gårds/bruksnr: 23/417
Bygningstype: Terrasseblokk
Feste/eiet tomt: Festet
Årlig festeavgift: 2 451,00
Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP871554
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	03.11.2014	SSBnr:	H0402
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Egen garasje ()	BRA	65		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 412		
Ansiennetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i boretts 2 - Storbyboligansiennitet / Felles forkjøps 2 - Medlem i BONORD				

Fasiliteter:

Månedlige kapitalkostnader og avdrag avregnes og justeres hver 3. mnd ihht. renteendringer
Individuell nedbetaling av fellesgjeld, fra 1.10.2016

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Storvannet Panorama Borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 18:30 - Strandgata 16 (Bonords kontor), Hammerfest .

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

8 til stede (7 andeler representert).

Av disse er:

7 stemmeberettigede

0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

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

Vedtak:

Ole Eliassen er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Ole Eliassen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

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

Vedtak:

Vidar Antonsen 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 05.03.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Utgår og tas opp til behandling om behov senere i møtet skulle fremkomme.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

Av disponible midler/årets resultat overføres kr 100.000 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 35.000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 35.000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (onsdag 10.04.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

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

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

Vedtak:

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

4.2 Valg av styremedlemmer

Det er ett styremedlem på valg, Thorbjørg Skoglund ble valgt i 2023 og er på valg i 2025.

I tillegg trekker Even Sageng seg som styremedlem

Vedtak:

Vidar Antonsen velges til styremedlem for 2 år.

Lillian Borch velges til styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det skal velges to varamedlemmer, Lillian Borch og Petar Salopek ble valgt for ett år i 2024.

Vedtak:

Torbjørg Hansine Skoglund velges til varamedlem for 1 år.

Even Sageng velges til varamedlem for 1 år.

4.4 Valg av valgkomite

Styret velges som valgkomite.

Vedtak:

Styret velges som som valgkomitè for 1 år.

4.5 Valg av delegater til Bonords generalforsamling

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

Vedtak:

Ingen delegat velges til boligbyggelagets generalforsamling frem til borettslagets neste ordinære generalforsamling.

Protokoll for Storvannet Panorama Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Ole Eliassen (sign.)
Vidar Antonsen (sign.)

01.04.2025

01.04.2025

VEDTEKTER

for

STORVANNET PANORAMA BORETTSLAG

tilknyttet
Hammerfest og Omegn boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 25. september 2014, endret på ekstraordinær generalforsamling 29. oktober 2014

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Storvannet Panorama borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Hammerfest og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Både fysiske personer og juridiske enheter kan eie andeler i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer og med 1-3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Eiendomskart for eiendom 5603 - 23/417//



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.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- 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 | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊗ Grensepunkt - kors ⊠ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 751,30 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 35	Nord	7842701,93	Øst	378666,42	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7842693,15	378698,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,38	
2	7842673,73	378651,78	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,34	
3	7842704,83	378638,33	10 cm	Mur (MU)	Gjerdestolpe (82)	33,88	
4	7842726,77	378679,7	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	46,83	

CONTUR ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Stakkevollvegen 35
9272 TROMSØ

jens@contur.no
Att. Jens Akselbo Kroer

Vår ref.	Deres ref.	Saksbehandler	Direkte innvalg	Dato
2011/880-49	Jens A. Kroer	Jack-Einar Duurhuus	784 02 549	16.03.2015

Ferdigattest

Saksnr: 15/38

Behandlet i: Delegert Plan og Utvikling

Byggested:	Storvannsveien 100, 9600 HAMMERFEST	Gnr/Bnr:	23/417
Tiltakets art:	Nytt bygg - boligformål - over 70 m ²	Bruksareal:	8075 m ²

Vi viser til søknad om ferdigattest for Storvannsveien 100, Gnr/Bnr 23/417 mottatt den 18.02.2015.

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med saksbehandler.

Ved all kontakt med avdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2011/880

Med hilsen

Arild P. Johansen
bygningssjef

Jack-Einar Duurhuus
byggesaksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor nødvendigvis ikke underskrift

Postadresse
Hammerfest kommune
Postboks 1224, 9616 Hammerfest
E-post: postmottak@hammerfest.kommune.no

Besøksadresse
Rådhusplassen 1
www.hammerfest.no

Telefon
78 40 20 00
Telefaks
78 40 25 17

Bank
7592.05.00080
Org.nr
964 830 533



Hammerfest kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/417
Adresse: Storvannsveien 100
Dato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35

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



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.

Eiendom	5603 23/417		
Utskriftsdato	03.03.2026	Antall datasett	4

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Fredete bygninger

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 2004 - HAMMERFEST
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 417

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.09.2012 kl. 12:04
Produsert av: Siw Mathisen - 2004
Attestert av: Hammerfest kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.matrikkelen.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 18.09.2012
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 23 / 417	1 751,3	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

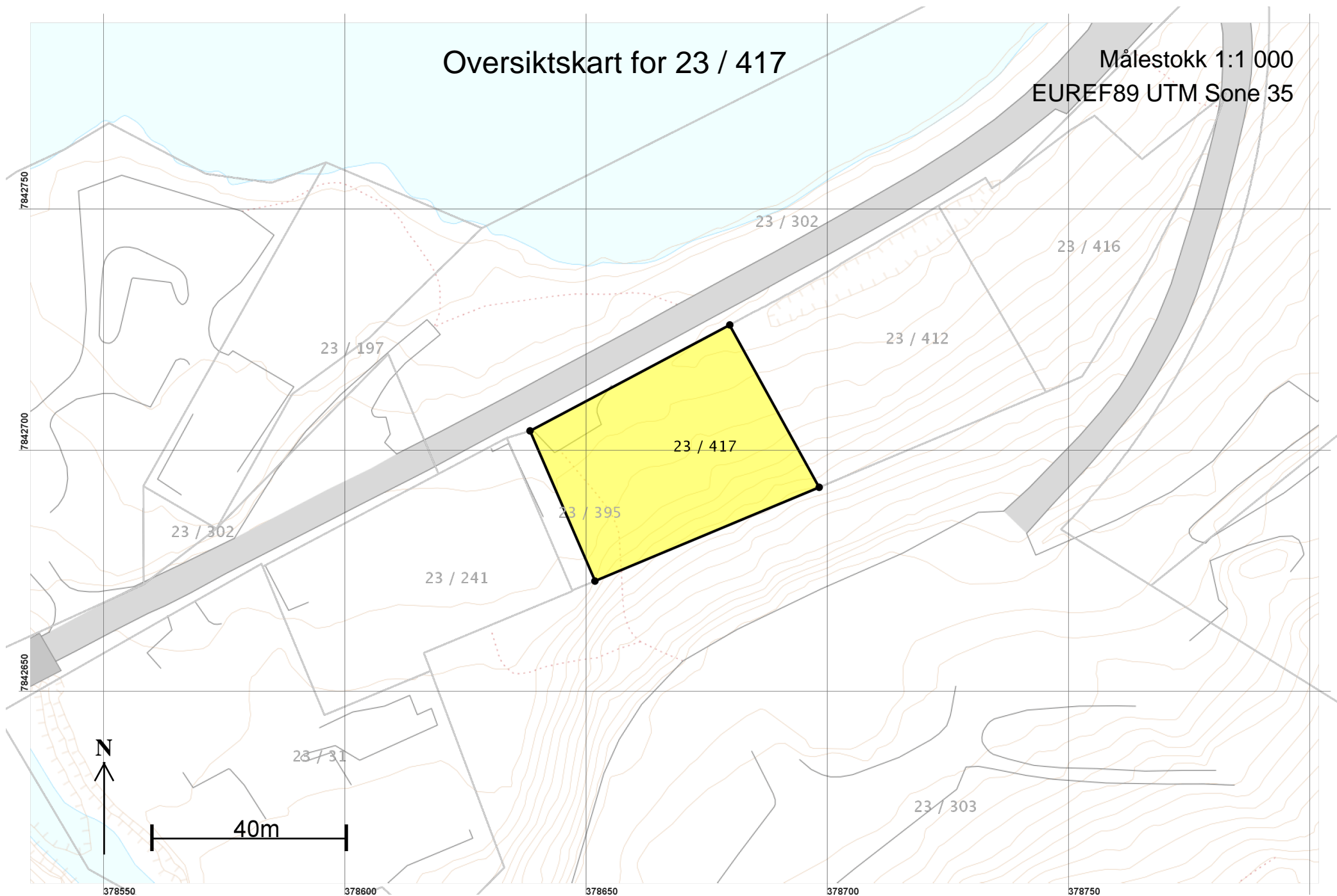
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		964830533	HAMMERFEST KOMMUNE		Postboks 1224 9616 HAMMERFEST	1 / 1

Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning		Tinglyst	21.09.2012	10.07.2012	14.09.2012	2004mas
			Rolle		Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver		23/412	-1 751,4
			Mottaker		23/417	1 751,3

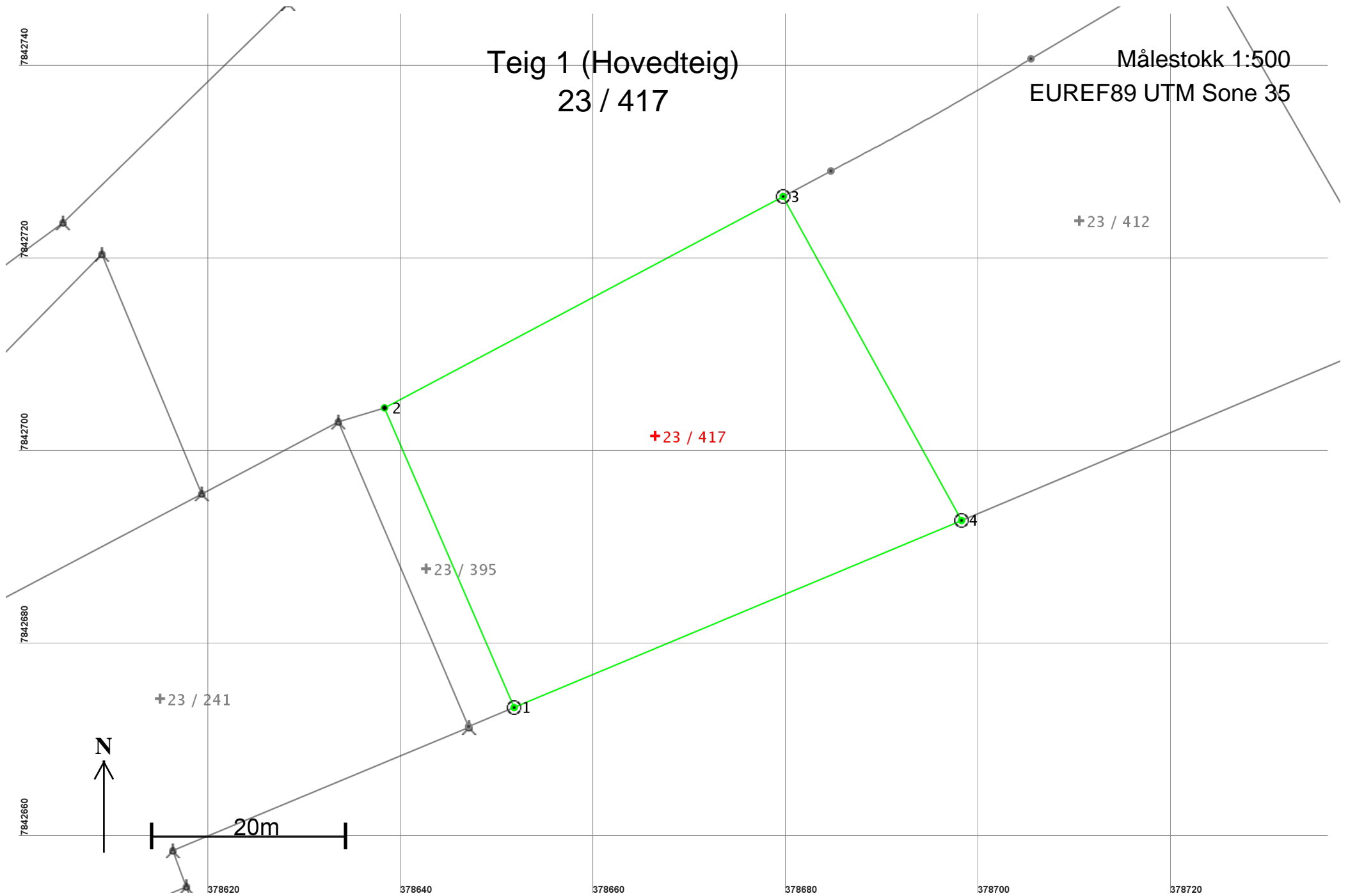
Oversiktskart for 23 / 417

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 35



Teig 1 (Hovedteig)
23 / 417

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 35



Areal og koordinater

Areal: 1 751,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35

Nord: 7842702

Øst: 378666

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Merke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7842673,73	378651,78	33,88	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	7842704,83	378638,33	46,83	Mur Gjerdestolpe Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	7842726,77	378679,70	38,38	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	7842693,15	378698,22	50,34	Jord Offentlig godkjent grensemerke Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Storvannsveien 100	H0302	23/417	65,4	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WILHELMSEN VINJAR ALFRED 190599*****	Eiendomsrett 1/1	Heggveien 6 9515	Bosatt

Vegadresse: Storvannsveien 100

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300339369		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	16.03.2015

1: Bygning 300339369: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 16.03.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2749,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2749,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	2965
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	2965
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	700
Energikilder	Elektrisitet, Fjernvarme	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	19

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.10.2011	07.12.2012
Igangsettingstillatelse	22.05.2013	30.10.2014
Midlertidig brukstillatelse	23.10.2014	30.10.2014
Ferdigattest	16.03.2015	25.08.2015
Endre bygningsdata	24.01.2024	24.01.2024

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H05	3	326,8	0	326,8	385	0	385

H04	4	437,5	0	437,5	470	0	470
H03	4	437,5	0	437,5	470	0	470
H02	4	437,5	0	437,5	470	0	470
H01	4	437,5	0	437,5	470	0	470
U01	0	672,4	0	672,4	700	0	700

Borettslag

Navn	STORVANNET PANORAMA BORETTSLAG	Org.nr	914259908
Adresse	Postboks 6156 Stakkevollan, 9291 TROMSØ	Ant. andeler	1

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

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	23/417	1751.3	

Ortofotorapport for eiendom 5603 - 23/417//



Beste



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.

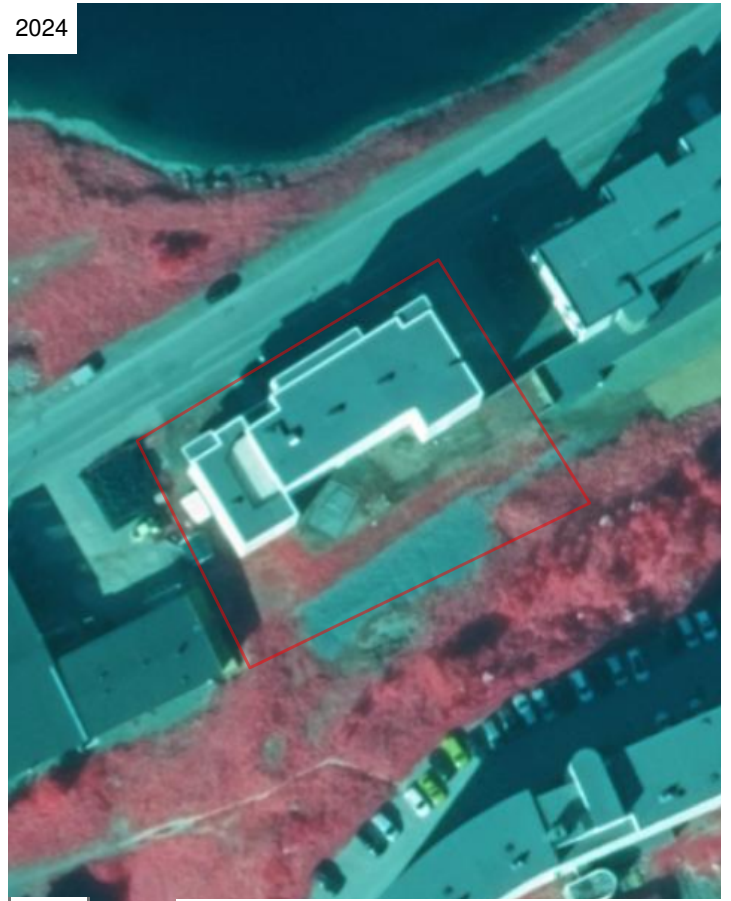
2024



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2024



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2022



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2016



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2016



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2016



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2012



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2010



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2008



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2004



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1976



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

1970



10 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Oversiktskart for eiendom 5603 - 23/417//





Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	417	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storvannsveien 100, 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	1 751 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	B
	Delareal	1 751 m ²
	KPHensynsonenavn	H910_
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110003
-----------	----------

Navn	Området ved Hesteskoblokka
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.05.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5603/dokumenter/132/Planbestemmelser%20Omr%c3%a5det%20ved%20Hesteskoblokken.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Friområde Feltnavn F1
	Delareal 1 750 m ² Formål Kombinert bebyggelse og anleggsformål Feltnavn B1



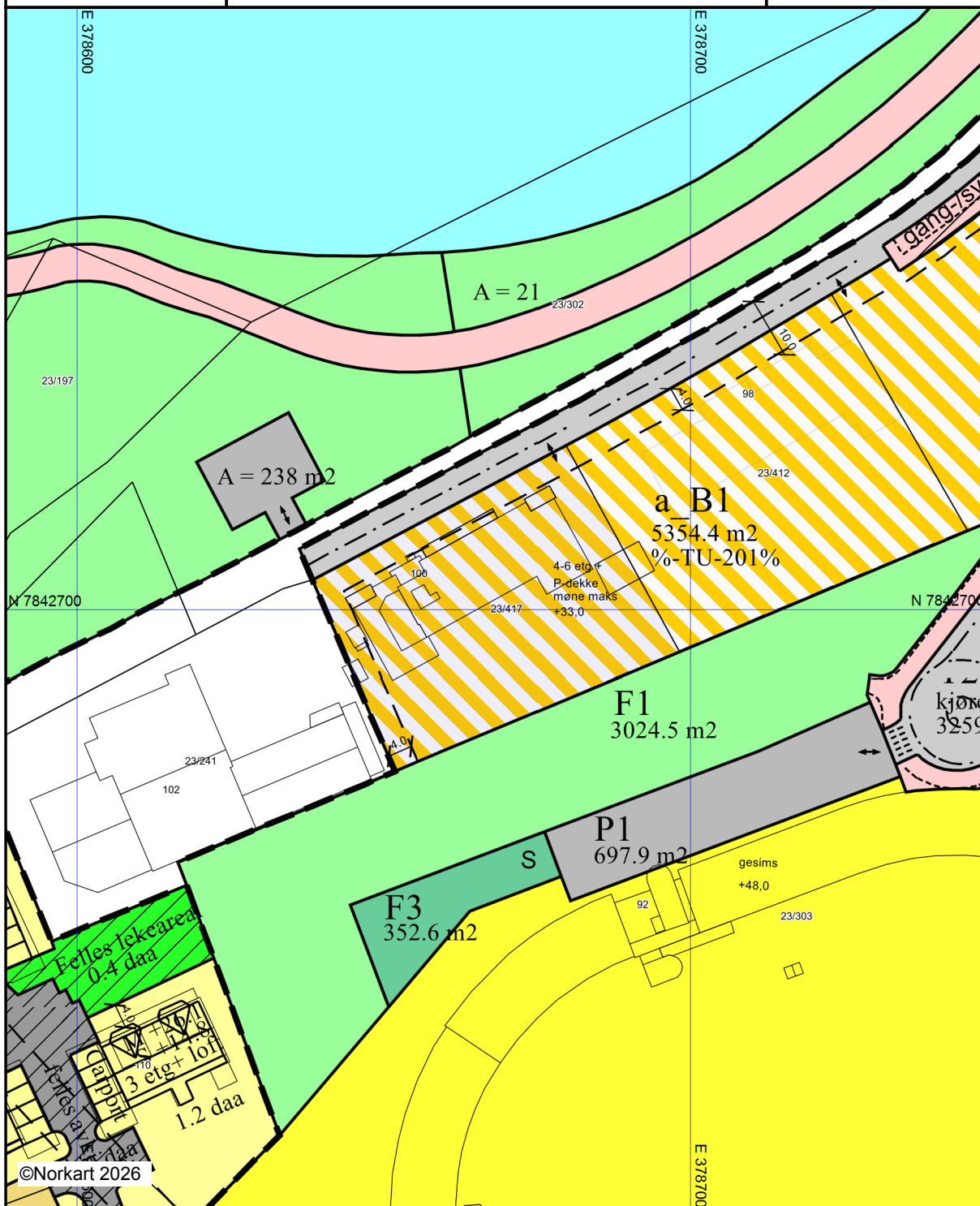
Hammerfest kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/417
Adresse: Storvannsveien 100
Utskriftsdato: 03.03.2026
Målestokk: 1:1000
































UTM-35



©Norkart 2026

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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Frittliggende småhusbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Friområde i sjø og vassdrag
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Friluftsområde (på land)
	område for særskilte anlegg
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Annet uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>
	Friområde
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va</i>
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>
	Sikringsone - Frisikt
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>
	Sikringsonegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Hammerfest kommune

Kommunenr.	5603	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	417	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Storvannsveien 100, 9603 HAMMERFEST								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Vegstatuskart for eiendom 5603 - 23/417//

